



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS Aktualizálás – 2026.



**9700 Szombathely, Hollán Ernő u. 7. földszint 10. szám alatti
5905/A/10 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Hollán Ernő u 7. földszint 10. szám alatti 5905/A/10 helyrajzi számú** ingatlan javasolt **piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:**

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	32 800 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	17 000 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	32 800 000 Ft	41 656 000 Ft

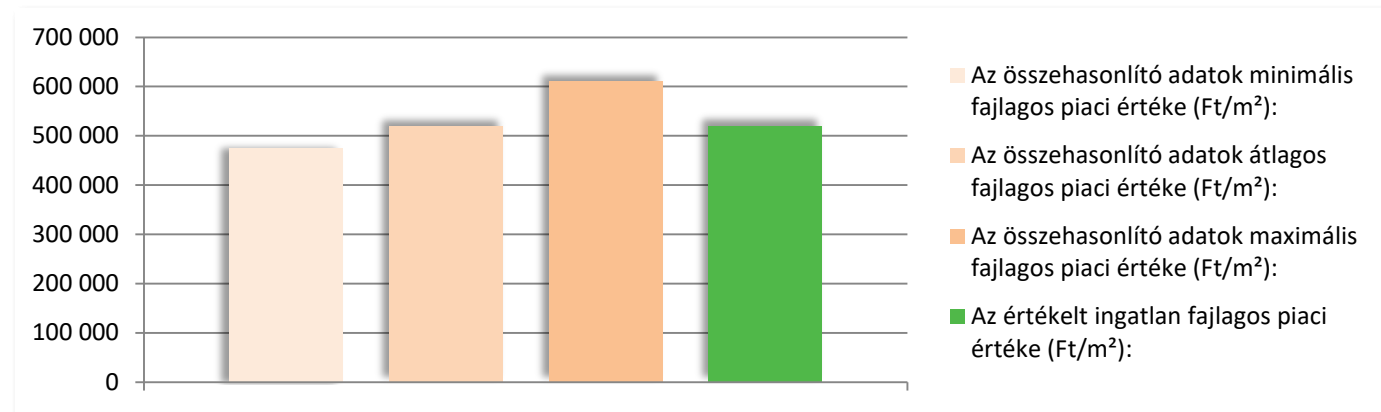
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jogfogas.hu, ingatlan.net, ingatlanbazar.hu, olx.hu stb.) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembe vételével választottunk ki.

Az értékelés fordulónapja: 2026. július 24., péntek

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	520 635
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	474 000
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	611 000
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	520 000



A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

“A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető:

“B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető 90%

“C” a forgalmi érték 70%-a alatt értékesíthető:

“D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 90 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2025.06.04.

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



Piaci összehasonlító módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 SZOMBATHELY	Szombathely, Nagy László utca 28.	Szombathely Hollán Ernő u	Szombathely, Szent Márton utca.	.	.
jellemzés	üzlet	Szombathely közkezdvelt városrészén az Oladi-lakótelepen kivételes üzleti lehetőség, egy 34 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség tekintetében. 40 éve jól bejáratott ügyfélkörrel rendelkező üzlethelyiség keresi új gazdáját, akár szerencséjének forgalmazására vonatkozó koncessziós lehetőséggel.	udvari műhely	Szombathely közkezdvelt részén, a Szent Márton utcában kínálunk megvételre egy 40 m ² -es üzlethelyiséget, amely korábban trafikként működött, így kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységre is remek választás lehet.	.	.
red. alapter.	63 m ²	34 m ²	22 m ²	40 m ²	.	.
telekterület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	.	.
info típusa	-	kínálat	tényadat	kínálat	.	.
info forrása		https://ingatlan.com/35290551	2026.01..	https://ingatlan.com/35159505	.	.
ár	-	17 500 000 Ft	11 000 000 Ft	19 990 000 Ft	.	.
fajl. érték	-	514 706 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²	499 750 Ft/m ²	.	.
kín.-i korr.	-	-5%	0%	-5%	.	.
korr. fajl. ér.	-	488 971 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²	474 763 Ft/m ²	.	.

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-15%		-10%		-15%					
telek területe	0%		0%		0%					
műszaki	5%		20%		10%					
elhelyezkedése	10%		0%		5%					
udvar			10%							
jogi	0%		0%		0%					
összesen	0%		20%		0%		0%		0%	
korrigált fajlagos érték	488 971 Ft/m²		600 000 Ft/m²		474 763 Ft/m²		0 Ft/m²		0 Ft/m²	
korrigált fajl. értékek átlaga	521 244 Ft/m²									

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 üzlet	63,00 m ²	63,00 m ²	0%	521 244 Ft/m ²	32 838 395 Ft	-
összesen:	63,00 m²	63 m²			32 838 395 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

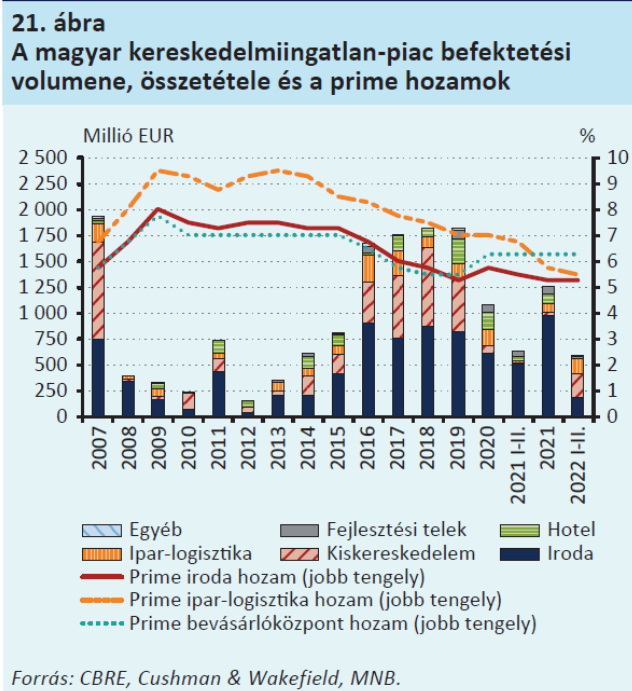
32 800 000 Ft

Rátalevezetés

Az alkalmazott rátákat az MNB aktuális prime hozamszint közlései alapján kalkuláltuk.

		kiskereskedelem	megjegyzés
Prime yield*		6,5	
Kockázati felár	Szektor-kockázati ráta:		
	Régió kockázati ráta:		
	Vállalkozás specifikus kockázatok:	1	
	Kihasználtság		
	Bérleti szerződésből hátralévő idő miatt.:		
	Egyéb kockázati ráta:	1,5	
	Egyéb kockázati ráta, műszaki állapot:		
	Beépített technológia értékvesztése miatt	0	
	Egyéb speciális kockázat:		
Diszkontráta:		9%	
Várható értékváltozás tényezője:			
Tőkésítési ráta:		8,5%	

Forrás.: utolsó MNB kereskedelmiingatlan-piaci jelentés



Cash flow tábla

exit																	
bevételek	bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejártá	2023.10.31 szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérleti díj (Ft/hó)	évek:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	üzlet	63	üzlet		114 696		szerződéses bevétel:	1 376 352	1 376 352	1 445 170	1 517 428	1 593 299	1 672 964	1 756 613	1 844 443	1 936 665	2 033 499
							piaci bevétel kihaszn.:	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
							bevétel összesen:	1 376 352	1 376 352	1 445 170	1 517 428	1 593 299	1 672 964	1 756 613	1 844 443	1 936 665	2 033 499
							szerződéses bevétel:										
	max. piaci bevétel:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	piaci bevétel kihaszn.:																
	bevétel összesen:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
összes bevétel							1 376 352	1 376 352	1 445 170	1 517 428	1 593 299	1 672 964	1 756 613	1 844 443	1 936 665	2 033 499	
költségek	épitményadó						1 225 Ft/m2/év	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175	77 175
	karbantartás, rezszi (bevételre vetítve)						1,00%	13 764	13 764	14 452	15 174	15 933	16 730	17 566	18 444	19 367	20 335
	menedzsment (bevételre vetítve)						1,00%	13 764	13 764	14 452	15 174	15 933	16 730	17 566	18 444	19 367	20 335
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)						0,50%	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)						0,20%	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400	50400
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)						0,50%	6 882	6 882	7 226	7 587	7 966	8 365	8 783	9 222	9 683	10 167
	összes költség							287 984	287 984	289 704	291 511	293 407	295 399	297 490	299 686	301 992	304 412
cash flow							1 088 368	1 088 368	1 155 465	1 225 917	1 299 892	1 377 565	1 459 122	1 544 757	1 634 674	1 729 086	
diszkontált cash flow				diszkont ráta:		9,00%	998 503	916 058	892 231	868 471	844 841	821 397	798 190	775 262	752 649	730 385	
exit érték				exit ráta:		8,50%											20 342 192
exit érték jelenértéke																8 592 762	
jelenértékek összege						16 990 748											

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

17 000 000 Ft

Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (556081-9/2026) megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Hollán Ernő u 7. földszint 10. szám alatti 5905/A/10 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét tartottuk.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2026 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelman kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Ingatlan címe:	9700 Szombathely, Hollán Ernő u 7. földszint 10. szám alatti
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	5905/A/10 helyrajzi számú

I. rész

Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	63 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Kossuth L u. 1-3.

III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/33013/2023

2023.05.12

SZOMBATHELY

Belterület 5905/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Hollán Ernő utca 7. földszint. ajtó:10.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	63	0 0		önkormányzati
---------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 58879/1996.12.17

2. bejegyző határozat: 58879/1996.12.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58879/1996.12.17

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 58879/1996.12.17

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

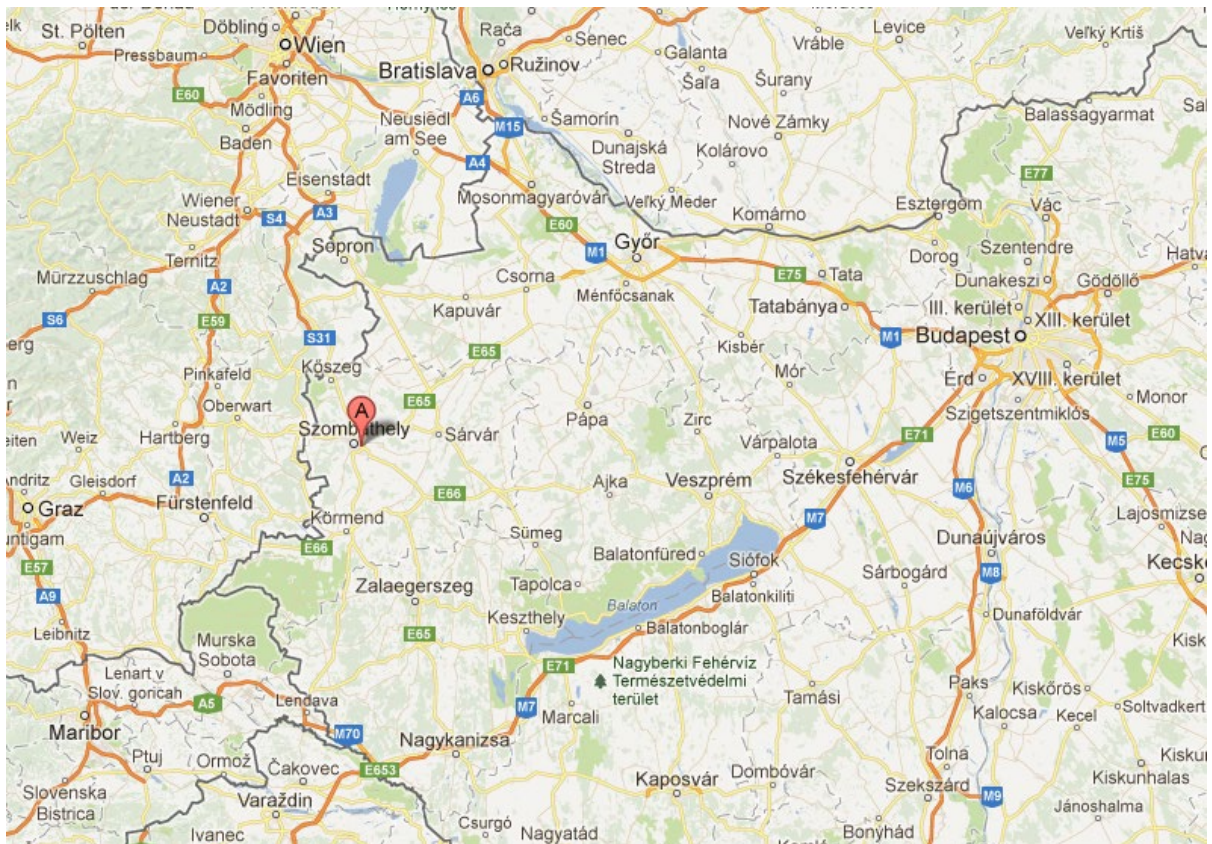
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

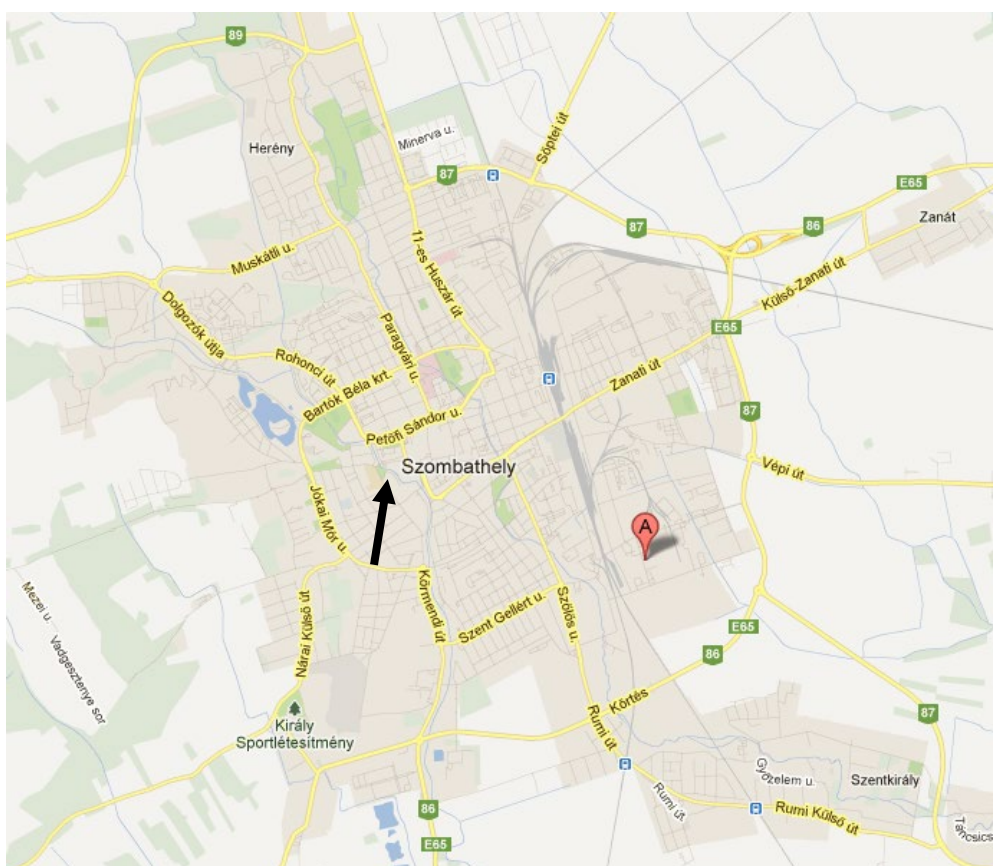
Település jellemzése, gazdasági környezet**település elhelyezkedése**

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Fő tértől NY-ra a Hollán Ernő utcában található. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.





Elhelyezkedés, település ismertetése

Szombathely Vas vármegye és a Nyugat-Dunántúl meghatározó gazdasági, közigazgatási és szolgáltató központja. A város kedvező földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően közel fekszik az osztrák határhoz, közúton a 86., 87. és 89. számú főutakon, valamint több vasútvonalon jól megközelíthető. A város jelentős kereskedelmi, oktatási, egészségügyi és kulturális szerepkört tölt be, ami kedvezően hat az ingatlanpiaci keresletre.

Az értékelt ingatlan Szombathely történelmi belvárosában, a Fő tér közvetlen közelében, a Hollán Ernő utcában helyezkedik el. A környezet vegyes funkciójú, üzletek, vendéglátóhelyek, szolgáltató egységek, irodák és lakóingatlanok egyaránt megtalálhatók. A tömegközlekedési kapcsolatok kiválóak, a városközpont intézményei gyalogosan néhány perc alatt elérhetők, így a lokáció kereskedelmi célú hasznosításra kedvező.

Telekleírás

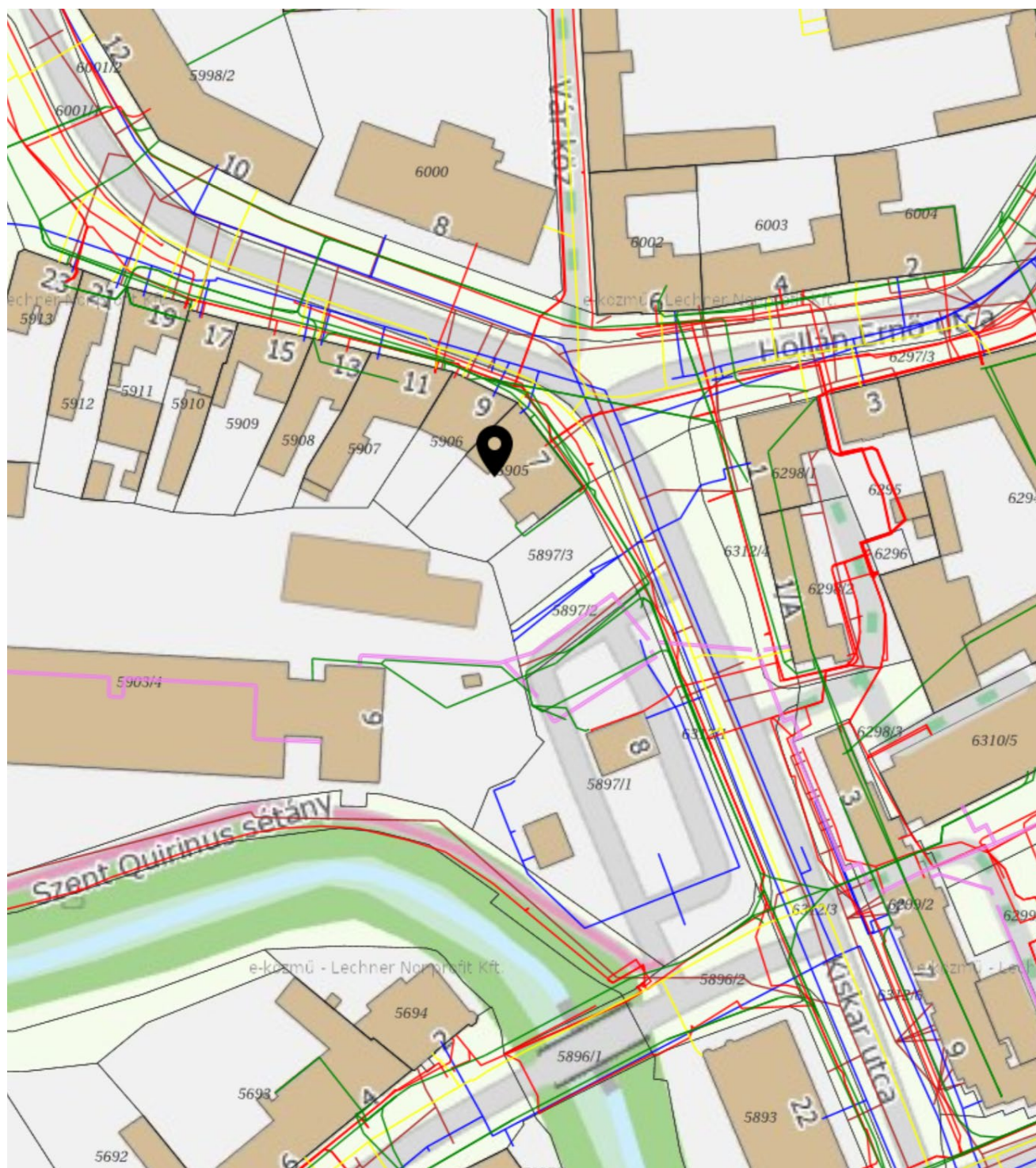
Az ingatlan társasházi külön tulajdonként nyilvántartott üzlethelyiség, ezért önálló telekterülettel nem rendelkezik. A telek osztatlan közös tulajdonban áll, az értékelt ingatlanhoz a társasház alapító okiratában meghatározott tulajdoni hányad kapcsolódik. A telek sík fekvésű, teljes közművesítéssel ellátott, városi beépítésű környezetben helyezkedik el. A megközelítés közvetlenül szilárd burkolatú közútról biztosított. Az ingatlan belterületi fekvésű, helyrajzi száma 5905/A/10.

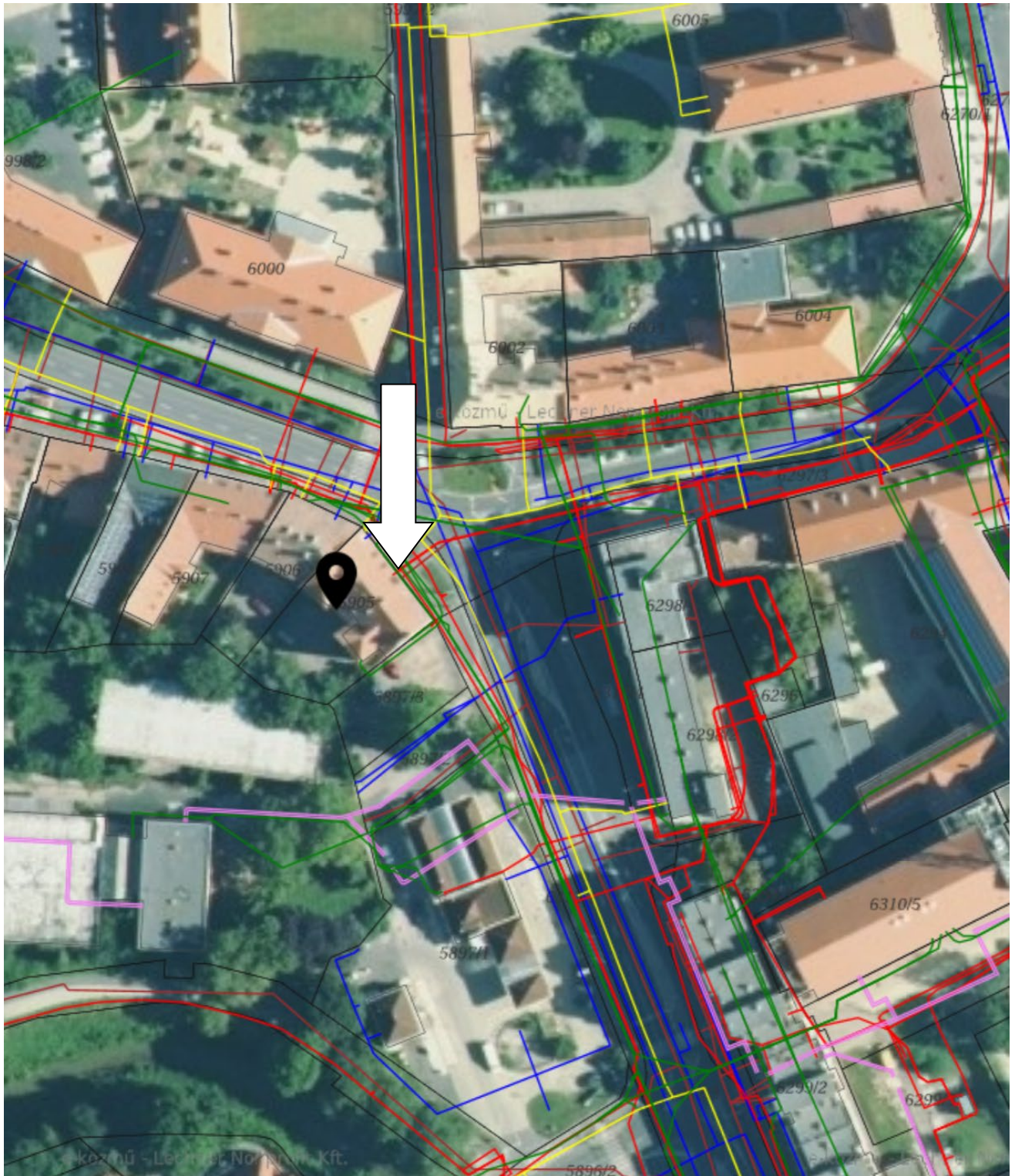
Épület műszaki leírás

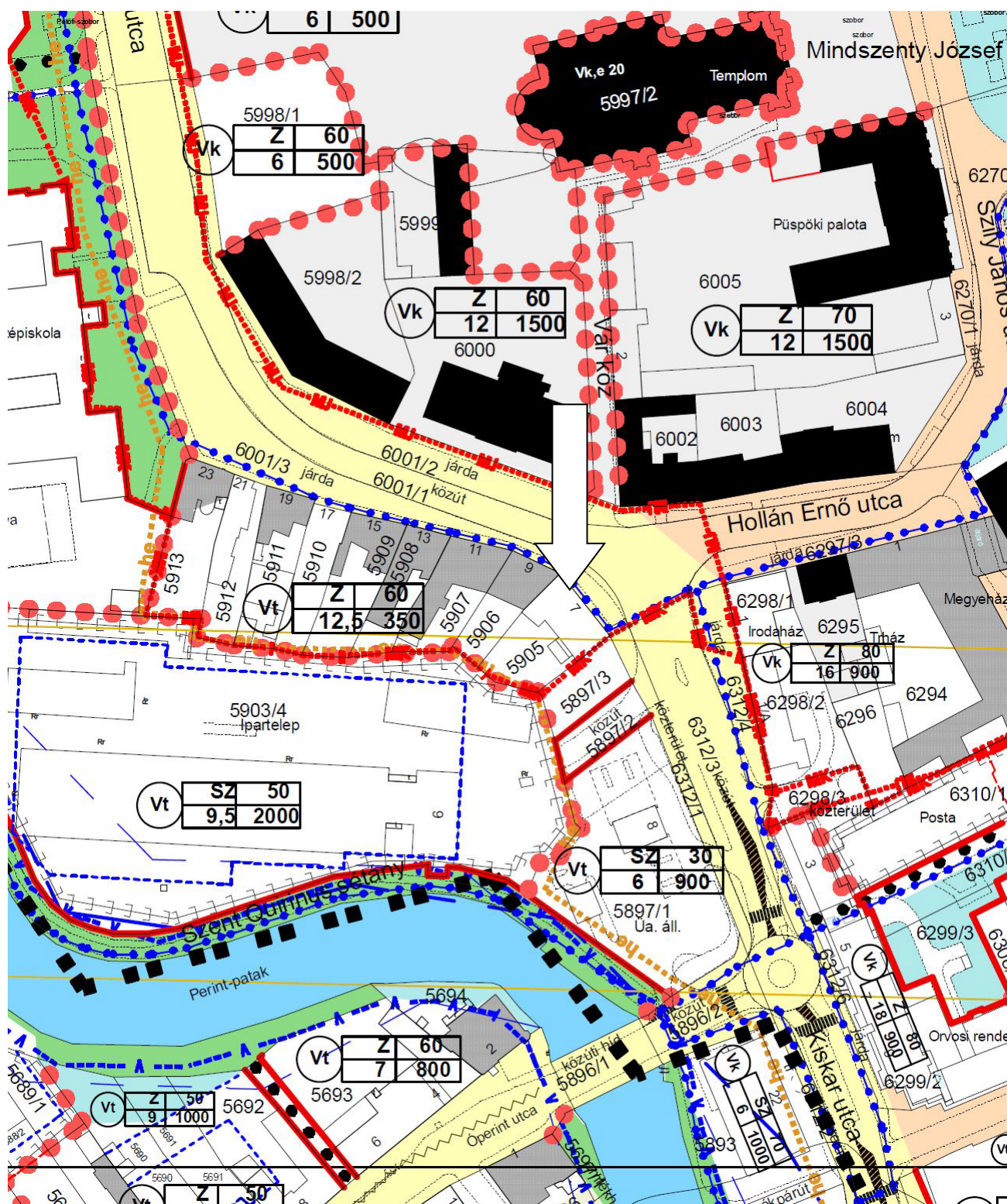
Az értékelt ingatlan egy többszintes, hagyományos szerkezetű társasház földszintjén kialakított üzlethelyiség. Az üzlet nettó alapterülete 63 m². Az épület városi közműhálózatra csatlakozott, az üzlet rendeltetésszerű használatra alkalmas. A földszinti elhelyezkedés, az utcai megközelíthetőség és a belvárosi elhelyezkedés kedvező kereskedelmi adottságokat biztosít. Az épület karbantartott állapotú, műszaki színvonala megfelel a hasonló korú belvárosi társasházak átlagos műszaki állapotának.

Ingatlanpiaci helyzet ismertetése

Szombathely belvárosában a kisebb alapterületű üzlethelyiségek iránt folyamatos, bár mérsékelt kereslet mutatkozik. A jó elhelyezkedésű, utcafronti ingatlanok piacképessége kedvező, különösen szolgáltató, kereskedelmi és irodai funkciók számára. Az értékebecslés során alkalmazott összehasonlító adatok alapján a vizsgált ingatlan fajlagos piaci értéke illeszkedik a belvárosi üzlethelyiségek aktuális árszintjéhez.







Az épületek műszaki jellemzői

		
Építés éve:		
Szintek:	Földszint + 2emelet	
Funkció:	üzlet	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigete-	kiépített	
Függőleges teherhordó szerke-	tégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, cserép	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa szerkezetű,	
Külső ajtó:		
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	kerámia lap, laminált burkolat	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gáz konvektor	
Hőleadók:	Kiépített	
Melegvízellátás:	elektromos átfolyós	
Kommunikáció:	-	
Biztonságtechnika:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonatna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	kiépített	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról	
Igényszint:		
Állapot:	jó-közepes	

Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Szombathely, 2026. 07. 24.

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



