

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***

***A***



**9700 SZOMBATHELY, MÁRCIUS 15. TÉR 1. FSZ. 6.**

***6123/A/52 HRSZ-Ú***

***ÜZLETHELYISÉG***

***INGATLANRÓL***

***SZOVA Nonprofit NZRT – Létesítményüzemeltetési Osztály***  
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.  
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982,  
E-mail: [varga.imre@szova.hu](mailto:varga.imre@szova.hu)

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* üzlethelyiség

*Település (város, kerület):* Szombathely

*Utca, házszám:* Március 15. tér 1. fsz. 6.

*Irányítószám:* 9700

*Hrszt.: 6809/A/1*

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* Szombathely Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

*Tulajdoni hányad:* 1/1

*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* forgalomképes

*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*Telek területe összesen:* m<sup>2</sup>

*Felépítmény terület:* 95 m<sup>2</sup>

*Korrigált alapterület:* m<sup>2</sup>

*Közmű-ellátottság:* villany, víz, szennyvíz, gáz

*Jelenlegi funkció:* használaton kívüli üzlethelyiség

### ÉRTÉKEKELÉS

*Értékelés célja:* Forgalmi érték meghatározása

*Értékelés alkalmazott módszere:* piaci megközelítés

*Értékelés fordulónapja:* 2026.08.26.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Nettó forgalmi érték:* 29.800.000.- Ft, azaz

*Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint*

Jelen vagyonértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2026. 08. 26.

Készítette:

  
Varga Imre  
Ingatlan értékbecslő  
35/27/1998.  
EUFIM 2004/88.

  
SZOVA ZRT.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①  
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.  
Adószám: 13980335-2-18

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály | Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Iroda (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. Létesítményüzemeltetési Osztály (9700 Szombathely, Boglárka u. 2.) a 9700 Szombathely, Március 15. tér 1. fsz.6. 6123/A/52 helyrajzi szám alatti üzlethelyiség forgalmi értékének meghatározásával.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmiérték meghatározás.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

**Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:**

Az értékebecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2019 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékebecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

### 1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

### 1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségsszükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő - élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

### 1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételeit, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezettjük le

### **2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2026. 08. 26.**

## 2.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2026.08.26.

Település : Szombathely  
Besorolás : megyei jogú város  
Helyrajzi szám : 6123/A/52  
Megnevezése : üzlethelyiség  
Terület : 95,00 m<sup>2</sup>

Tulajdonos bejegyzetten : Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata  
III. oldal  
Terhek : nincs  
Széljegy : nincs  
Szolgálat, egyéb : nincs

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely Magyarország nyugati határa mellett, az Alpok lábánál, Budapesttől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 80 000 fő lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató üzemek működnek, amelyek a vonzáskörzetben élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. A közeli határátkelők – Bucsú, Kőszeg, Rábafüzés – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz vezető közutak a város határában találkoznak. Az áru és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút is, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal, ill. az ausztriai Graz városával.

Az ingatlan a belváros északi részén a Fő tér és a Markusovszky kórház közti területen, a Március 15. tér nyugati oldalán helyezkedik el. Közterületi kapcsolattal rendelkezik. A terület zártan beépített. Üzleti szempontból az utóbbi években leértékelődött terület.

Közművek: villany, szennyvíz, víz, gáz

Felépítmények ismertetése: Az ingatlan az 1960-ban épült. Az épület pince, földszint, három emeletes, magas tetővel, cserép fedéssel.

Az ingatlan vegyes funkciójú, a földszinten üzlethelyiségek, az emeleteken lakások találhatók. Az épület hagyományos építési móddal készült, km. téglafalazattal, szilárd födémmel, kontyolt nyeregtetővel, cserép fedéssel. A homlokzat vakolt a földszinten mészkő burkolat. Az üzlethelyiség korábbi funkciója posta volt, belső kialakítása ennek

megfelelő. A kiszolgáló térben a pultok kiemelésre kerültek, így ezek helyén 20 cm magas vasbeton emelvény látható. Homlokzati nyílászárói az utcafronton acél szerkezetűek 1 rtg. üvegezéssel, a kiszolgáló helyiségekben hagyományos faablakok. Padlóburkolatok, MM lap és mettlachi A fűtés gázkonvektorokkal történik. Összeségében elmondható, hogy a helyiség csoport korszerűtlen, a mai funkcionális, esztétikai és energetikai követelményeket nem elégíti ki. Teljes felújítást igényel. A munkálatok során el kell végezni a víz, villany és fűtési rendszer teljes cseréjét. A korszerűtlen nyílászárókat a mai energetikai követelményeknek megfelelő portálokra, ablakokra szükséges cserélni.





**Építési övezeti előírása:**

- beépítés módja zárt sorú
- beépíthetőség 70 %
- maximális építmény magasság 11,0 m
- legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>

**14. Településközpont terület (Vt)****21. §**

(1) A településközpont terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet településközpont területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy településközpont építési övezetekben (Vt, Vt1, Vt2) nem helyezhető el sem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, sem termelő kertészeti tevékenység. A Vt2 jelű településközpont területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály tároló,
- c) az önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- d) a kerti építmény,
- e) a zászlótartó oszlop és
- f) a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

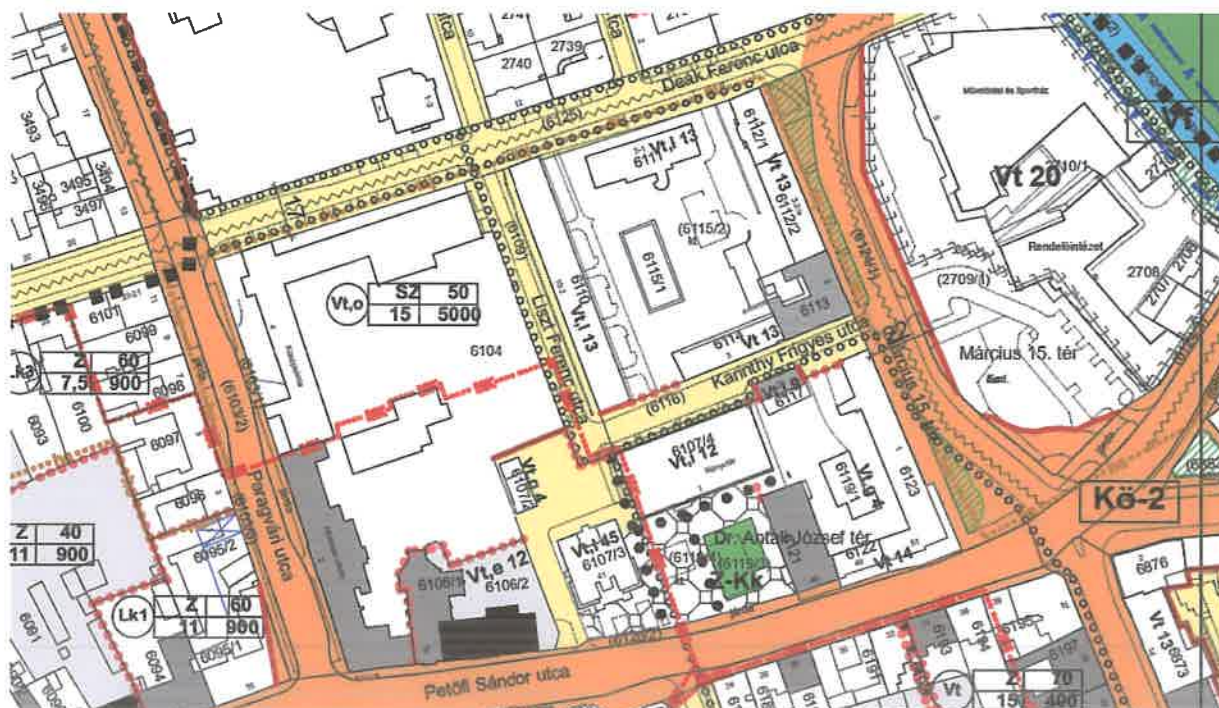
(3) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az utcafronton álló épület mélysége legfeljebb 16 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22 m lehet.

(4) A Vt, Vt1, Vt2 jelű területen a telek területének legalább 10%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Amennyiben a szabályozási terv 80%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával. Oktatási és nevelési célú intézmények esetén a minimális zöldfelület aránya a Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásainak megfelelő, de legalább 20%

(5) A Vt, Vt1, Vt2 övezet területén új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségek padlószint magassága - kiszolgáló út mentén fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 méterrel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalán csak közösségi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiségcsoportok helyezhetők el.

(6) Vt1-Z-80-14(10)-600 jelű területen az épületmagasság új beépítés esetén legfeljebb 14 m lehet. A Kossuth Lajos és a Thököly Imre utcákban meglévő épületekhez 10 m épületmagasságú épületekkel, a teljes tömb beépítése esetén 10 m homlokzatmagasságú épületrészekkel kell csatlakozni.

(7) Önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület építési helyen belül, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett, ha a szabályozási terv jelöli, akkor a telek parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területén belül helyezhető el.



## 4. ÉRTÉKEKELÉS

### 4.1 Piaci alapú érték meghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét piaci alapú megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk. Az ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítettünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végezett, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatatta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesséssel.

#### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2026. augusztus 26. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

#### 4.4 Érték meghatározás

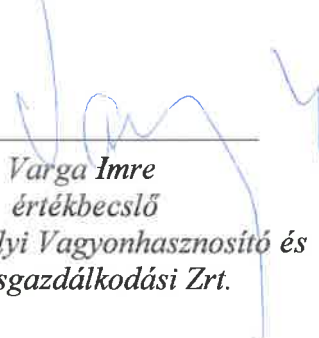
##### Piaci összehasonlító értékmeghatározás:

*A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, Március 15. tér 1. fsz. 6. 6123/A/52 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült **nettó forgalmi értéke** kerekítve:*

**29.800.000.- Ft, azaz  
Huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint**

Szombathely, 2026. 08. 26.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.   
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.  
Adószám: 13980335-2-18

  
Varga Imre  
értékbecselő

Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.

## Piaci összehasonlító módszer

| Cím / azonosítás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tárgyi ingatlan                        |                              | Piaci összehasonlító 1.      |                              | Piaci összehasonlító 2.      |                              | Piaci összehasonlító 3.      |                              | Piaci összehasonlító 4.      |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Szombathely, Március 15. tér 1. sz. 6. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. | Szombathely, Széchenyi L. u. |
| Korrekciós modell                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Adat leírás                            | Adat leírás                  | Korrekció                    | Korrekció                    | Adat leírás                  | Korrekció                    | Adat leírás                  | Korrekció                    | Adat leírás                  | Korrekció                    |
| Telék terület m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                      | 0                            |                              |                              | 0                            |                              | 0                            |                              |                              |                              |
| Felépítmények ösz. fezt. bruttó ter. m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 96                                     | 62                           |                              |                              | 78                           |                              | 37                           |                              |                              |                              |
| Felépítmények összes hasznos területe, m <sup>2</sup> , épületállomány nagyság miatti korr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 96                                     | 62                           | 0,0%                         | 0,0%                         | 78                           | 0,0%                         | 37                           | -15,0%                       |                              |                              |
| Iroda, üzleti., egyéb ép. hasznos alapterülete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                                      | 0                            |                              |                              | 0                            |                              | 0                            |                              |                              |                              |
| Csarnok, raktár hasznos alapterülete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              | 0                            |                              |
| Iroda, üzleti. / csarnok, raktár alapterületi arány                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Kínálati ár / vételiár                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        | 28 000 000 Ft                | -10,0%                       | -10,0%                       | 44 900 000 Ft                | -10,0%                       | 15 200 000 Ft                | 0,0%                         |                              |                              |
| Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        | 2028                         | 0,0%                         | 0,0%                         | 2028                         | 0,0%                         | 2025                         | 0,0%                         |                              |                              |
| Felápolás ára (Ft/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        | 406 452                      |                              |                              | 018 077                      |                              | 410 811                      |                              | 0                            |                              |
| Elhelyezkedés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | jó                                     | jó                           | 0,0%                         | 0,0%                         | jó                           | 0,0%                         | átlagos                      | 0,0%                         |                              |                              |
| Energia ellátás (közmu + energia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | beszokszmú                             | beszokszmú                   | -15,0%                       | -15,0%                       | beszokszmú                   | -15,0%                       | átlagos                      | -15,0%                       |                              |                              |
| Beépítés súlyozása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Beépítettségi hányvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Beépíthetőség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Felépítmények minősége                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| <p>Ez a 62 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás üzlethelyiség régen lakás volt és ma átalakításra is az lehet!</p> <p>A lakásban pedikűrös, hűtő-fűtő klíma található.</p> <p>De átalakítható az az ingatlan könnyen kávézóvá, gyors étteremmé, akár ruhaboltná, és állandó bevétel forrás lehetne. Mind</p> <p>Ez az ingatlan nagy gyolgos- és autósforgalmú utcára nyílik, utcafronti krakattal, számtalan hasznosítási lehetőséggel rendelkezik: szépségszalonn, orvosi rendelő, ügyvédi iroda, ruházati bolt, egyéb kereskedelmi egység.</p> <p>Érdő Szombathely belvárosában egy 78 nm-es, földszinti üzlethelyiség.</p> <p>Földszinti üzlethelyiség, átlagos műszaki és esztétika állapotú.</p> |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| Felépítmények fizikai állapota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | közepes                                | jó                           | -5,0%                        | -5,0%                        | jó                           | -5,0%                        | átlagos                      | -5,0%                        |                              |                              |
| Felépítmények műszaki tartalma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | közepes                                | jó                           | -5,0%                        | -5,0%                        | jó                           | -5,0%                        | átlagos                      | -5,0%                        |                              |                              |
| Építés ideje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |                              | 0,0%                         | 0,0%                         |                              | 0,0%                         |                              | 0,0%                         |                              |                              |
| nem lakás funkció                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |                              | 0,0%                         | 0,0%                         |                              | 0,0%                         |                              | 0,0%                         |                              |                              |
| Korrigált fajlagos ár                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 313 234 Ft                             | 304 839 Ft                   | -25,0%                       | -25,0%                       | 318 568 Ft                   | -25,0%                       | 246 486 Ft                   | -40,0%                       | 0 Ft                         | 0,0%                         |
| Korrekció engedélyezése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| <p>Piaci összehasonlítás alapuló érték:</p> <p>az adatot a számítás nem veszi figyelembe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |

K  
5



Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 2.  
Magyarország 9700 Szombathely,  
Széll Kálmán utca 31-33.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260826/7422  
2026.08.26

Oldal 1/1

Szombathely  
Belterület, 6123/A/52 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY, MÁRCIUS 15. TÉR 1. FSZ. 6. AJTÓ  
Szombathely, Belterület, 6123/A/52

társasház különlap

#### I. RÉSZ

|                                                                                 |                                                       |              |            |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1.                                                                              | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>33655/2025.03.10 |              |            |               |               |
| AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:                                                |                                                       |              |            |               |               |
|                                                                                 | Rendeltetési mód                                      | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|                                                                                 | üzlethelyiség                                         | 95           | 0          | 0             |               |
| 2.                                                                              | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>43072/1991.07.23 |              |            |               |               |
| Jogi jelleg: Társasház                                                          |                                                       |              |            |               |               |
| Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek. |                                                       |              |            |               |               |

#### II. RÉSZ

|                                                          |                                                       |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 3.                                                       | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>39379/1992.08.31 |  |  |  |  |
| Tulajdonjog                                              |                                                       |  |  |  |  |
| Jogállás: TULAJDONOS                                     |                                                       |  |  |  |  |
| Tulajdoni hányad: 1/1                                    |                                                       |  |  |  |  |
| Jogcím: tulajdonbaadás, 39379/1992.08.31                 |                                                       |  |  |  |  |
| Név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA         |                                                       |  |  |  |  |
| Jogosult címe: 9700 SZOMBATHELY, Kossuth Lajos utca 1-3. |                                                       |  |  |  |  |

#### III. RÉSZ

|                           |                                                       |  |  |  |  |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 1.                        | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>33655/2025.03.10 |  |  |  |  |
| Önálló szöveges bejegyzés |                                                       |  |  |  |  |
| Rendeltetésváltás         |                                                       |  |  |  |  |

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



