



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLAT – 2026.07.



**9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti
6501/A/4 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti 6501/A/4 helyrajzi számú** ingatlan javasolt **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	100 300 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	93 900 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	100 300 000 Ft	127 381 000 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):	473 113
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	456 000
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	606 000
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	472 000



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 85%

“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, 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



9700 Szombathely 6501/A/4 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

4

Piaci összehasonlító módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	
cím	9700 Szombathely, Fő tér 40. 1emelet. 6501/A/4hrsz	Szombathely Welther u	Szombathely, Gyöngyösparti sétány	Szombathely, Kőszegi u	Szombathely, Mártírok tere	.
jellemzés	iroda	iroda földszinti	Szombathelyen belvárosi alacsony rezsiű 104 m ² iroda helyiség butorozottan eladó közvetlen utcai bejárattal	Szombathely belvárosában, a Kőszegi utcában felújított üzlet eladó. Az ingatlan 78 m ² nagyságú, utcafronti kirakattal, bejárattal. A kiszolgáló térből nyílik kettő helyiség, ami raktárnak, irodának is alkalmas. Innen nyílik a vizesblokk, 2 db wc-vel. Külön térben található a gáz kazán. Villanvillafűtőszaga három	Szombathely belvárosának szívében, a Mártírok terén kínálunk megvételre egy összesen 150 m ² alapterületű, felújítandó állapotú üzlethelyiséget és irodát, amely kiváló lehetőséget biztosít vállalkozás indítására vagy befektetésre.	.
red. alapter.	212 m ²	61 m ²	104 m ²	78 m ²	150 m ²	.
telekterület	0 m ²	61 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	.
info típusa	-	tényadat	kínálat	kínálat	kínálat	.
info forrása		AV 2026	https://ingatlan.com/35103486	https://ingatlan.com/34183976	https://ingatlan.com/35164499	-
ár	-	37 000 000 Ft	50 000 000 Ft	44 000 000 Ft	79 990 000 Ft	.
fajl. érték	-	606 557 Ft/m ²	480 769 Ft/m ²	564 103 Ft/m ²	533 267 Ft/m ²	
kín.-i korr.	-	0%	-5%	-10%	-10%	
korr. fajl. ér.	-	606 557 Ft/m ²	456 731 Ft/m ²	507 692 Ft/m ²	479 940 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%		-15%		-15%		-5%			
telek területe	0%		0%		0%		0%			
műszaki	0%		0%		10%		5%			
elhelyezkedése	0%		0%		5%		5%			o
emelet	0%				-5%		0%			
összesen	-15%		-15%		-5%		5%		0%	
korrigált fajlagos érték	515 574 Ft/m ²		388 221 Ft/m ²		482 308 Ft/m ²		503 937 Ft/m ²		0 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga					472 510 Ft/m ²					

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 iroda	212,00 m ²	212,00 m ²	0%	472 510 Ft/m ²	100 172 100 Ft	-
2						
3			0%			
4			0%			
összesen:	212,00 m²	212 m²			100 172 100 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

100 200 000 Ft

Hozam alapú módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Fő tér 40. 1emelet. 6501/A/4hrsz	Szombathely Fő tér	Szopmbathely Szent Márton u	Szombathely Belsikátor	Szombathely belváros	Szombathely, belváros üzlet
jellemzés	iroda	iroda-üzlethelyiség	Szombathely,belvárosában,frekventált helyen,a Fő tértől 300 méterre,földszintes üzlethelyiség hosszútávra kiadó. Bérletidíj 400.000 Ft nettó,2 havi kaució szükséges.A 89 m2 -es üzlet 3db üvegportállal rendelkezik (mérték 260x210 cm).Teakonyha ,szociális helyiség van,2db klíma használható az egységbe	Szombathely belvárosában a Fő tértől kínálunk eladásra egy jelenleg vendéglátós egységként működő üzletet bérletre.	Szombathely történelmi belvárosában kiadó egy 54 m2-es helyiség, amely mind irodának, mind üzlethelyiségnek is kitűnő. Az ingatlan kettő éve teljeskörűen, minőségi anyagokból és üzletileg a leghatékonyabb felhasználást figyelembe véve lett felújítva.	Szombathely belvárosában, utcafronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó Fűtése egyénileg, saját mértékkel
bérbeadh.ter	212 m ²	52 m ²	89 m ²	45 m ²	54 m ²	130 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/31937714/nyomtatás	internet	internet	internet
bérleti díj	-	246 300 Ft/hó	400 000 Ft/hó	200 000 Ft/hó	350 000 Ft/hó	400 000 Ft/hó
dátum	-	2023..	2023..	2023..	2023..	2023..
fajl. bérlet. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	4 494 Ft/m ² /hó	4 444 Ft/m ² /hó	6 481 Ft/m ² /hó	3 077 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-10%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	3 820 Ft/m ² /hó	4 000 Ft/m ² /hó	5 833 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-5%		5%		-5%		-5%		15%	
műszaki tartalom	0%		0%		10%		-5%		0%	
állapota	0%		0%		5%		0%		0%	
elhelyezkedése	0%		10%		10%		5%		10%	
emelet	-20%		-20%		-20%		-20%		-20%	
összesen	-25%		-5%		0%		-25%		5%	
korrigált fajlagos bérleti díj	3 552 Ft/m ² /hó		3 629 Ft/m ² /hó		4 000 Ft/m ² /hó		4 375 Ft/m ² /hó		2 908 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga	3 693 Ft/m ² /hó									

Funkció szerinti megosztás					
funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 iroda	162,00 m ²	0%	3 693 Ft/m ² /hó	7 178 924 Ft	-
2 lépcsőház	50,00 m ²	-50%	1 846 Ft/m ² /hó	1 107 859 Ft	-
összesen:	212 m²			8 286 782 Ft/év	

Megjegyzés a költségekhez
 Építményadó : cca.1225Ft/m2/év . Költsége tekintetében: karbantartás 1%, rezsi (bevételekre vetítve) 1%, menedzsment (bevételekre vetítve) 2% felújítási alap (pótlási költségvetítésre), a 0,8%, biztosítás (pótlási költségvetítésre)0,1%, begyűjtési veszteség (bevételekre vetítve) 0,5% mértékkel számítottunk.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz
 A tőkésített jövedelem meghatározásához tőkésítési és exit ráta meghatározása szükséges. A rátaképzést ún. build-up módszerrel határoztuk meg, amely során a kockázatmentes befektetések hozamából (2028/A jelű fix kamatozású államkötvény 10 éves lejáratú, 2022-es év 12 havi átlag) forrás ÁKK 6,46%) indultunk ki, amelyre az országkockázatra, a szektorra jellemző kockázatra, valamint az ingatlan adottságaira való tekintettel mindösszesen 2,5%-os kamatfelárat kalkuláltunk. Az alkalmazott diszkontráta mértéke 9%, az exitrátát 8,5%-ban határoztuk meg.

Cash flow tábla

exit																		
bevételek	bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejártá	szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérleti díj (Ft/hó)	évek:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	iroda	162	üres			690 565	szerződéses bevétel:											
							max. piaci bevétel:	8 286 782	8 701 121	8 286 782	8 286 782	8 701 121	8 962 155	9 231 020	9 507 950	9 888 268	10 283 799	
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
							bevétel összesen:	7 872 443	8 266 065	7 872 443	7 872 443	8 266 065	8 514 047	8 769 469	9 032 553	9 393 855	9 769 609	
							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	0						
összes bevétel							7 872 443	8 266 065	7 872 443	7 872 443	8 266 065	8 514 047	8 769 469	9 032 553	9 393 855	9 769 609		
költségek	építményadó					1 225 Ft/m2/év		198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)					1,00%		78 724	82 661	78 724	78 724	82 661	85 140	87 695	90 326	93 939	97 696	
	menedzsment (bevételre vetítve)					1,00%		78 724	82 661	78 724	78 724	82 661	85 140	87 695	90 326	93 939	97 696	
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					0,20%		169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	169 600	
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,20%		169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					0,50%		39 362	41 330	39 362	39 362	41 330	42 570	43 847	45 163	46 969	48 848	
	összes költség							734 461	744 302	734 461	734 461	744 302	750 501	756 887	763 464	772 496	781 890	
cash flow							7 137 982	7 521 764	7 137 982	7 137 982	7 521 764	7 763 546	8 012 582	8 269 089	8 621 358	8 987 719		
diszkontált cash flow				diszkont ráta:		9,00%		6 548 607	6 330 918	5 511 832	5 056 726	4 888 630	4 629 149	4 383 157	4 149 977	3 969 513	3 796 510	
exit érték				exit ráta:		8,50%											105 737 867	
exit érték jelenértéke																	44 664 818	
jelenértékek összege						93 929 836												

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

93 900 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti 6501/A/4 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2026.07.21-én** 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 2017 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 értékbecslés 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-figyelmén 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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 alkalmazunk. 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, Fő tér 40. 1. emelet szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6501/A/4

I. rész

Terület megnevezése	Kivett egyéb helyiség
Területe:	212m 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.

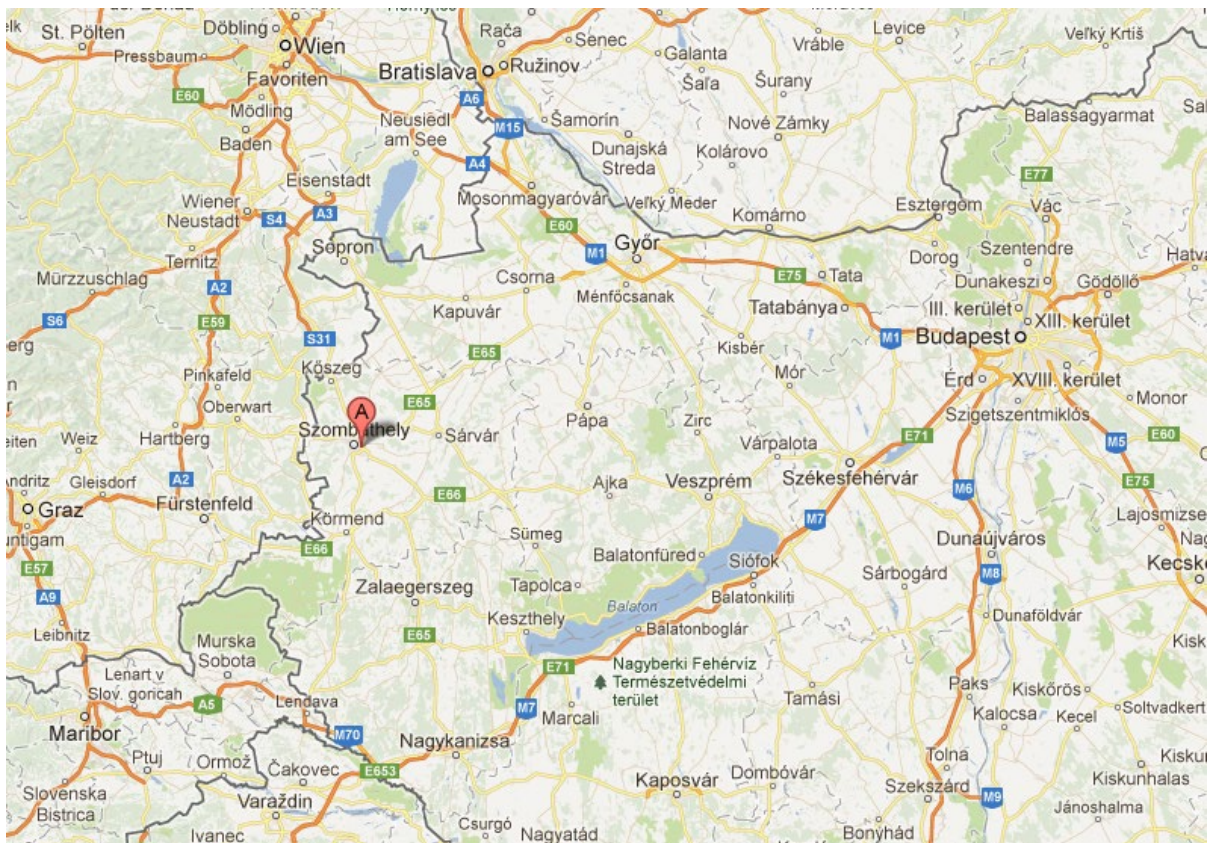
III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést

Település jellemzése, gazdasági környezet

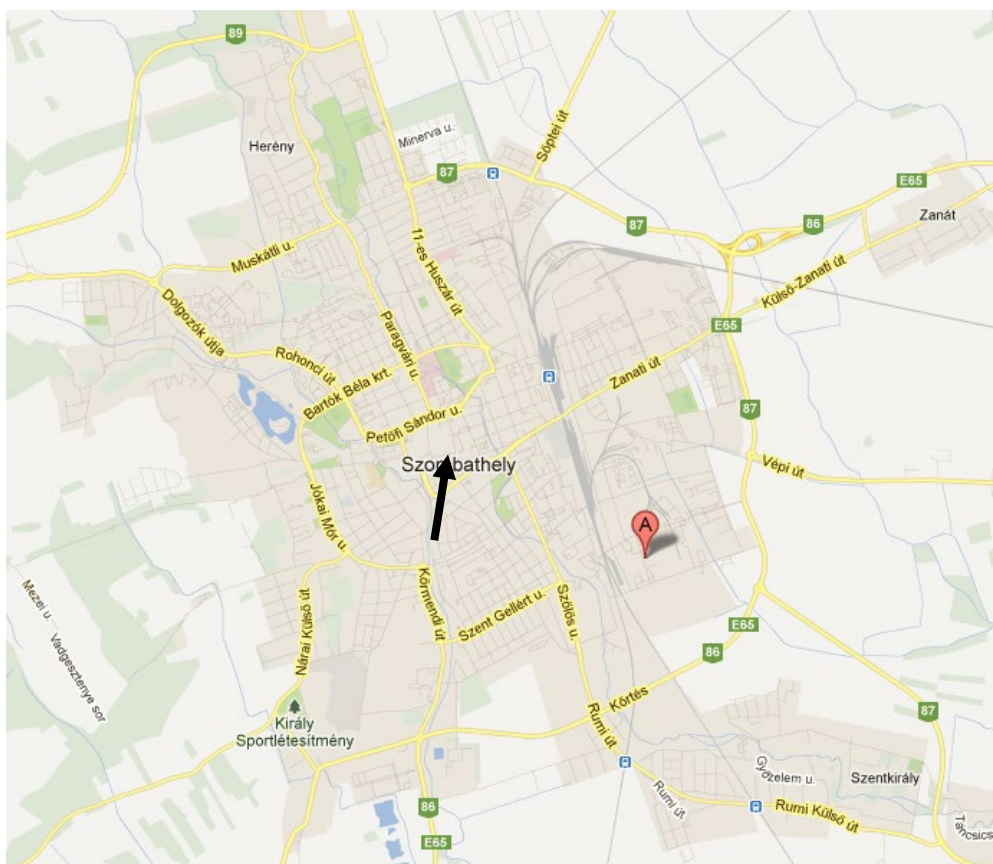
település elhelyezkedése

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 téren található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóban lehetséges. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.



Gazdasági környezet

Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tökeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gépiparba fektették, az egykor húzóágazatnak számító könnyűipar és élelmiszeripar jelentősen veszített pozíciójából. A külföldi tulajdonú cégek innovációs szemléletükkel, korszerű technika és technológia behozatalával, munkahelyteremtéssel járultak hozzá a megye gazdasági megújulásához.

A gazdasági átalakulás a foglalkoztatási szerkezet megváltozását vonta maga után, amelynek egyik jellemzője a szolgáltató jellegű ágak erősödése. Az ipar és az építőipar a piacgazdasági feltételekhez történt gyors alkalmazkodás valamint a külföldi működő tőke beáramlás következtében megtartotta pozícióját. A mezőgazdaságban és az erdőgazdálkodásban dolgozók részaránya mára 4%-ra süllyedt.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan összközműves.

Az ingatlan elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Szombathely történelmi belvárosában, a Fő tér 40. szám alatt található. A Fő tér a város elsődleges kereskedelmi, igazgatási és turisztikai központja, ahol üzletek, vendéglátóhelyek, pénzügyi intézetek, hivatalok és szolgáltató egységek koncentrálódnak. A környezet rendezett, folyamatosan karbantartott, gyalogosforgalmú övezet. A tömegközlekedési kapcsolatok kiválóak, a vasútállomás és az autóbusz-pályaudvar rövid idő alatt elérhető. Parkolási lehetőség a fizető közterületi parkolóhelyeken biztosított. Az ingatlan elhelyezkedése irodai, szolgáltató vagy reprezentatív üzleti célú hasznosításra kedvező.

Telekleírás

Az ingatlan belterületi elhelyezkedésű, társasházi albetétként nyilvántartott, 6501/A/4 helyrajzi számú, természetben a Szombathely, Fő tér 40. szám alatt található. A tulajdoni lap szerint "kivett egyéb helyiség" megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan. A telek sík terepadottságú, teljes közműellátottsággal rendelkezik, közvetlenül szilárd burkolatú közterületről megközelíthető. Az ingatlan a történelmi belváros zártos beépítésű épületsorában helyezkedik el, a környező beépítés homogén, városképi szempontból kiemelt jelentőségű.

Épület műszaki leírása

Az értékelt ingatlan egy hagyományos építési módú, zártosúan beépített épület első emeletén található irodai rendeltetésű ingatlan. A teherhordó falazat téglá szerkezetű, az alapozás sávalap, a földem vasbeton szerkezetű, a tető nyeregtetős cserépfedéssel készült. Az épület teljes közművel ellátott, fűtése gázkazánról működő radiátoros rendszerrel biztosított, a használati melegvíz-ellátás kiépített. Az ingatlanban vezetékes víz-, csatorna-, gáz-, villamosenergia-, telefon- és internetkapcsolat rendelkezésre áll, továbbá riasztórendszer is kiépítésre került. A helyiségek padlóburkolata kerámia és laminált padló, a falak vakoltak és festettek, a vizes helyiségek csempeburkolatúak. A nyílászárók jó állapotúak, az ingatlan összességében felújított, jó műszaki állapotú, karbantartott. Az irodahelyiségek esztétikai állapota jó, korszerű használatra alkalmas, a közlekedők, vizesblokkok és gépészeti rendszerek megfelelő műszaki színvonalúak.

Ingatlanpiaci helyzet ismertetése

Szombathely belvárosi iroda- és szolgáltatóingatlan-piacát stabil kereslet jellemzi, ugyanakkor az elmúlt évek gazdasági változásai miatt a tranzakciók száma mérsékeltebb, az értékesítési idő általában hosszabb, mint a lakóingatlanok esetében. A Fő tér környezetében található reprezentatív irodák iránt továbbra is élénk érdeklődés mutatkozik elsősorban ügyvédi irodák, pénzügyi szolgáltatók, egészségügyi szolgáltatók és egyéb üzleti vállalkozások részéről. Az ingatlan értékét jelentősen növeli kiemelkedő belvárosi elhelyezkedése, jó megközelíthetősége, reprezentatív környezete, valamint felújított műszaki állapota. A hasonló adottságú belvárosi irodák piaca kiegyensúlyozott, megfelelő árazás mellett az ingatlan jó forgalomképességűnek tekinthető, várható értékesítési ideje átlagos piaci körülmények között 3–9 hónap.

Az épületek műszaki jellemzői

		
Építés éve:		
Szintek:	Földszint + emelet	
Funkció:	iroda	
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:		
Külső ajtó:	fém szerkezetű,	
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:	gázkazánról	
Hőleadók:	Kiépített radiátor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonatna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	vezetékes földgáz ellátás	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról	
Igényszint:		
Állapot:	jó, felújított	

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.

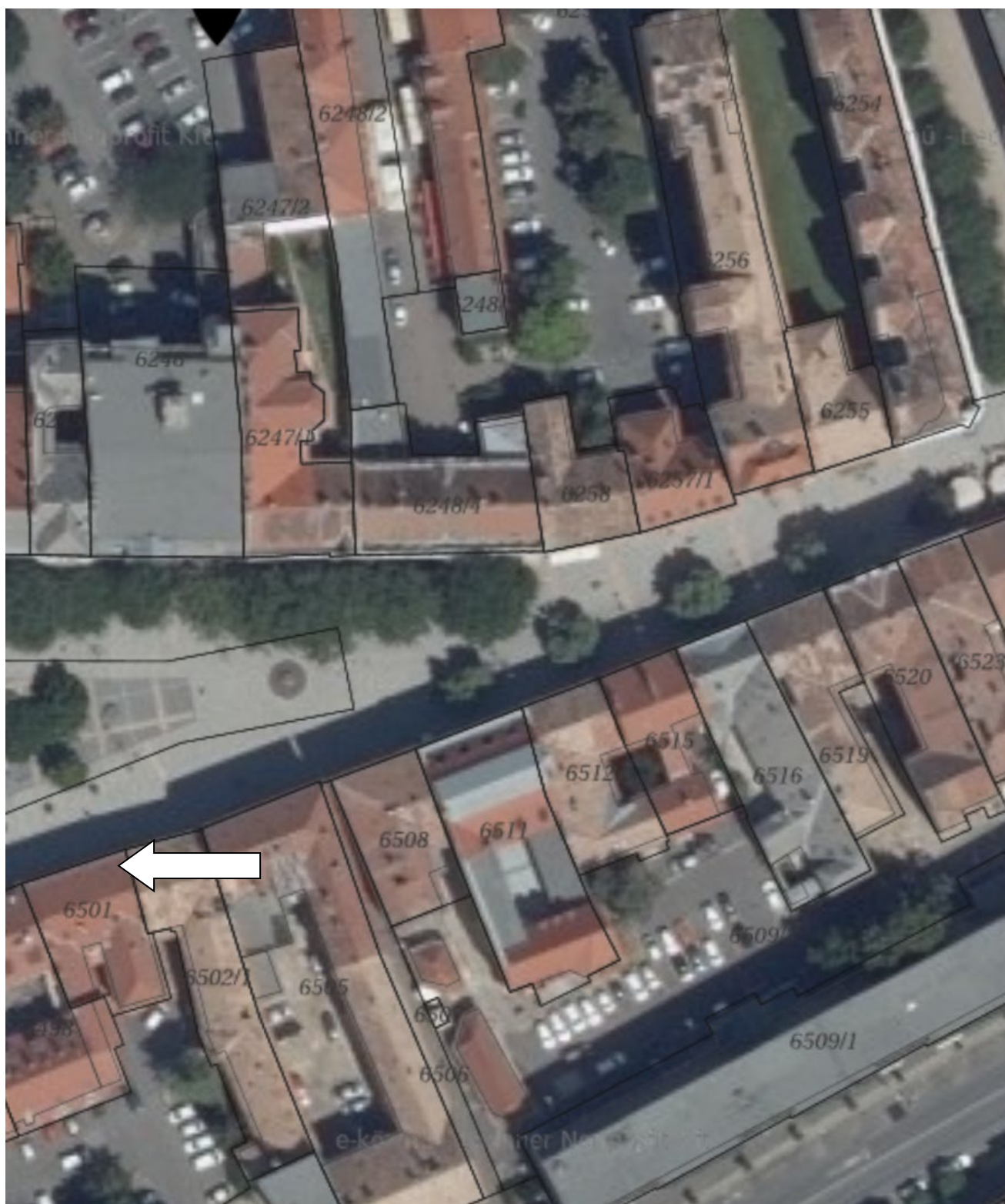
SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004

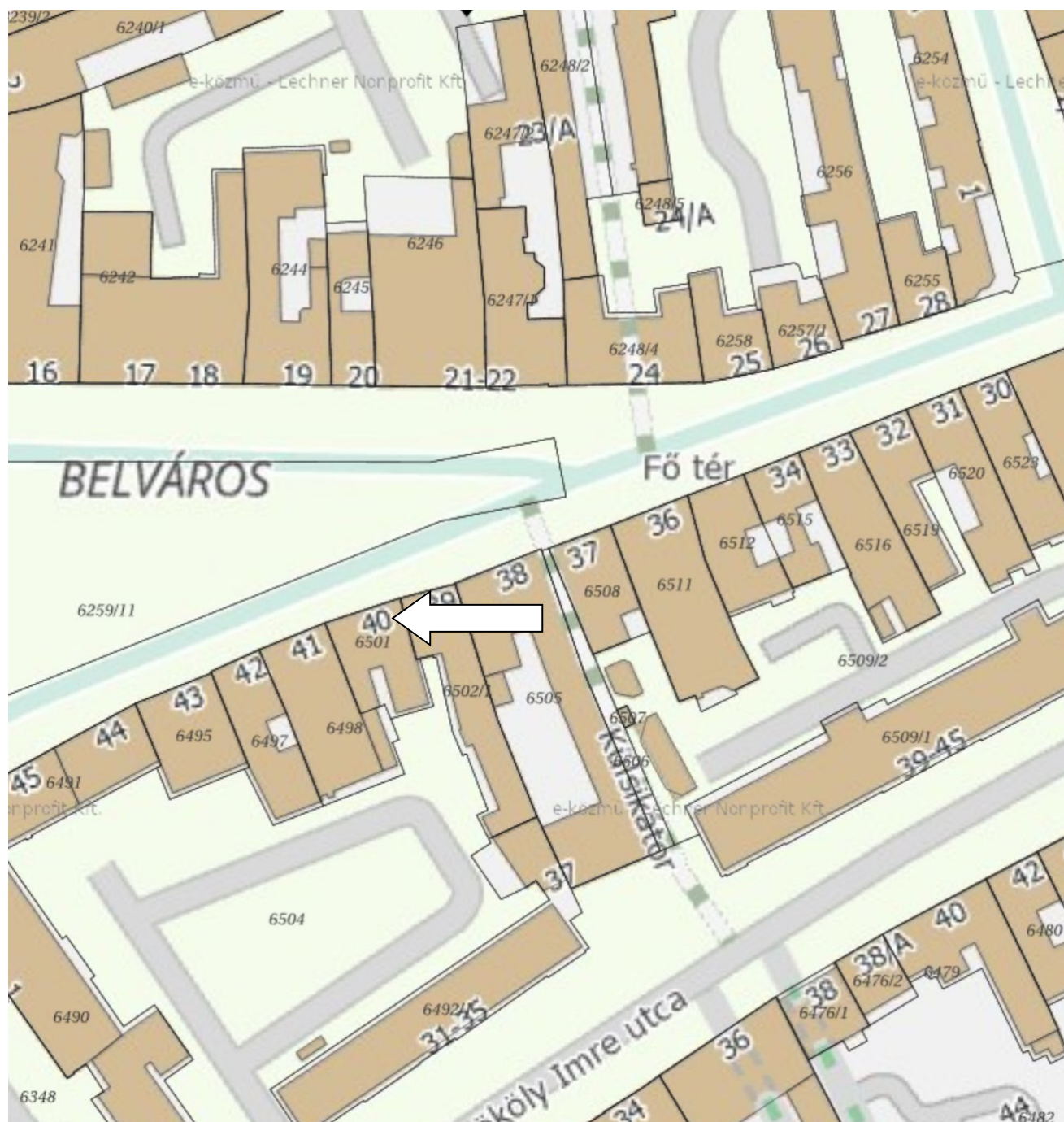


Szunyog András
E-VK/8.

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







FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet

szemle: 2026.07.21.



6501/A/4 helyrajzi szám















