



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS – 2025.05.

SZOVA Nonprofit Zrt. Szombathely, Boglárka u. 2.		
Dátum:	2025. MAJ 28.	Mell:
Térképszám:		
Igazgatóválog:	Osztály:	Ügyintéző:
<i>W. K.</i>	<i>L. K.</i>	



**9700 Szombathely, Bejczy István u. 1-3 földszint 9. szám alatti
6490/A/9 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Bejczy István u. 1-3 földszint 9. szám alatti 6490/A/9 helyrajzi számú** ingatlan javasolt **piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:**

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	321 200 000 Ft	50%
Hozam alapú módszer (CF)	222 000 000 Ft	50%
Költség alapú módszer	326 500 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	271 600 000 Ft	344 932 000 Ft

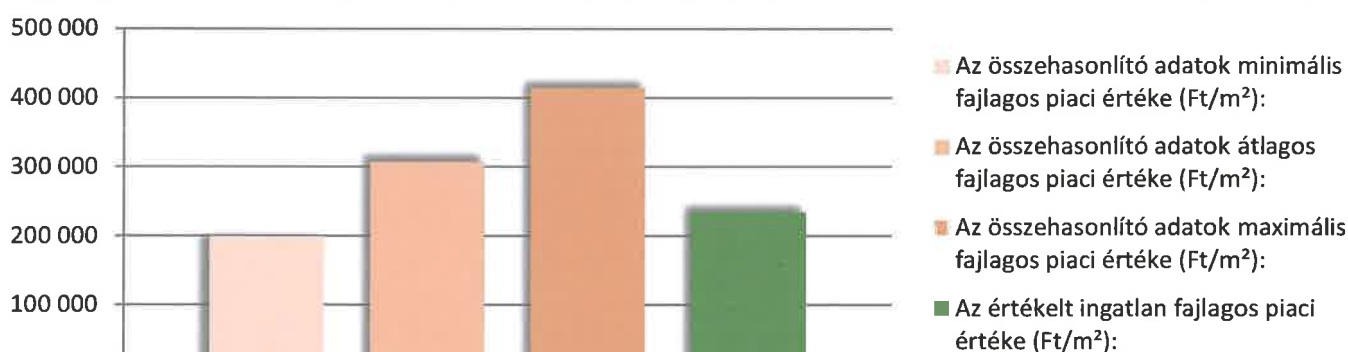
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kinalati 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: 2025. május 26., hétfő

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	233 936
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	199 458
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	414 375
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	307 054



A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az értékelt ingatlan hozamtermelő típusú ingatlan, ezért a fő módszerként a hozam elvű módszert alkalmaztuk 50%-os súlyozással a piaci módszer mellett. A költség módszert, mint ellenőrző számítást alkalmaztuk.

A hozam számítás során bérleti szerződés időtartama alatt, a jelenlegi 1.346.000,-Ft bérleti díjjal számoltunk az azt követő időszakban piaci bérleti díjakkal.

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, 2025.05.26.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A II. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 40.
Adószám: 23726640-2-18
Cg.j.sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549756-00200004

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



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, Bejczy u. 1-3	Szombathely Fő tér	Szombathely	Szombathely, Rákóczi Ferenc utca	Szombathely Uránia udvar	Szombathely, Puskás Tivadar utca 3.
jellemzés	üzlethelyiség	iroda-üzlethelyiség	Szombathelyi Művelődési és Sportközpont, jó megközelíthetőséggel kínálatom bérbeadásra ezt a két szintes irodaházat. - 10 iroda - 2 tárgyalóhelyiség - irattár - szociális helyiségek - parkolási lehetőségek - az iroda mellett	Szombathelyi Rákóczi Ferenc utcában kiadó irodaház! Az ingatlan a belvárosához közel, igényes kertvárosi környezetben található. A 240 m ² -es épület legfőbb jellemzője a tágas ügyféltér, valamint az 5 különálló irodahelyiség. Kialakítása egyértelműen lehetővé teszi a nagy ügyfélforgalmat.	Szombathelyi Központi elhelyezkedéssel, az Uránia udvarban kiadó irodahelyiséggel. A bérlemény 1. emeleti, alapterülete 137 m ² , egy nagy és kettő kisebb helyiséggel, valamint egy kényelmes méretű teakonyhával. A helyiség klimatizált.	Szombathelyi Rákóczi Ferenc utcában kiadó irodaház! A bérlemény 1. emeleti, alapterülete 137 m ² , egy nagy és kettő kisebb helyiséggel, valamint egy kényelmes méretű teakonyhával. A helyiség klimatizált.
bérbeadh.ter	1 161 m ²	79 m ²	733 m ²	240 m ²	137 m ²	308 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/3449 6988	https://ingatlan.com/3467 6984	https://ingatlan.com/3442 3192	https://ingatlan.com/3421 4210
bérleti díj	-	250 000 Ft/hó	1 536 878 Ft/hó	960 000 Ft/hó	360 000 Ft/hó	750 000 Ft/hó
dátum	-	-	2025.05..	2025.05..	2025.05..	2025.05..
fajl. bérli. díj	-	3 165 Ft/m ² /hó	2 097 Ft/m ² /hó	4 000 Ft/m ² /hó	2 628 Ft/m ² /hó	2 435 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-15%	-15%	-10%
korr. f. b. díj	-	3 165 Ft/m ² /hó	1 782 Ft/m ² /hó	3 400 Ft/m ² /hó	2 234 Ft/m ² /hó	2 192 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	-15%		-5%		-10%		-15%		-10%	
műszaki tartalom	0%		0%		0%		0%		-5%	
állapota	-10%		-10%		0%		-5%		0%	
elhelyezkedése	0%		5%		10%		5%		20%	
belmagasság			5%		5%		5%		5%	
összesen	-25%		-5%		5%		-10%		10%	
korrigált fajlagos bérleti díj	2 373 Ft/m ² /hó		1 693 Ft/m ² /hó		3 570 Ft/m ² /hó		2 010 Ft/m ² /hó		2 411 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga					2 411 Ft/m ² /hó					
Funkció szerinti megosztás										
funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés					
1. irodaiiroda	1 161,00 m ²	0%	2 411 Ft/m ² /hó	33 596 831 Ft						
összesen:	1 161 m ²			33 596 831 Ft/év						

Megjegyzés a költségekhez

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

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, Bejczy u. 1-3 6490/A/9 hrsz	Szombathely Kárpáti Kelemen utca 59.	Szombathely Paragvári u.	Szombathely, Széll Kálmán u.	Szombathely, Györfly István utca	Szombathely Dolgozók u 1/A
jellemzés	okmányiroda	Lsonakazó-tó közepében lévő, háromszintes, 800 m ² -es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garantálja a professzionális munkakörnyezetet. Az épület egyedi építészeti és belsőépítészeti megjelenésével a modern fém, üveg és a	irodaház a Markusovszky kórház mellett egy 3 szintes, 30 autó részére elegendő felszíni parkolóval rendelkező irodaházat. Az épület főbb jellemzői: -megnevezése irodaház -építés éve 1992 -1104 m ² telek mérete -1025 m ² beépített hasznos terület	7 emeletes irodaház 3., 6., 7. szintjén helyezkedik el, összesen 600 négyzetméteres területével ideális alapot nyújt bármilyen vállalkozás számára, legyen szó kereskedelmi egységről, szolgáltató központtól vagy akár irodaházról. Az alsó 4 szinten Kormányhivatal működik, a felső 3 szint külön	A szombathelyi Savaria Plaza közelében a Körömdi út és a Györfly István utca sarkán található felújított üzlethelyiség eladó. A károk a Körömdi útra néznek. A felújított üzlethelyiség 1200 m ² -es saját telekkel rendelkezik, melyen a belső parkoló helyezkedik el. Az üzlethelyiség méretéből	Az üzlethelyiség az 1995-ben épült földszint és emeletes ÁRKÁD üzletház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan egy 598 m ² alapterületű eladótérből, 233 m ² raktárból és melléképítményekből áll. A raktárak hátulról is rendelkeznek nyitással
red. alapter.	1 161 m ²	800 m ²	1 025 m ²	600 m ²	390 m ²	831 m ²
telekterület	0 m ²	3 850 m ²	1 104 m ²	0 m ²	1 200 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		https://ingatlan.com/32883988	https://ingatlan.com/33599476	https://ingatlan.jofogas.hu/vas/Elado-irodahazi-ingatlan-Szombathely-152266	https://ingatlan.com/34362644	https://ingatlan.com/31431546
ár	-	390 000 000 Ft	465 000 000 Ft	149 000 000 Ft	149 000 000 Ft	195 000 000 Ft
fajl. érték	-	487 500 Ft/m ²	453 659 Ft/m ²	248 333 Ft/m ²	382 051 Ft/m ²	234 657 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
korr. fajl. ér.	-	414 375 Ft/m ²	385 610 Ft/m ²	211 083 Ft/m ²	324 744 Ft/m ²	199 458 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	-5%		0%		-10%		-15%		-5%	
telek területe	-10%		-10%		0%		10%		0%	
műszaki	-15%		-15%		15%		0%		20%	
elhelyezkedése	10%		10%		15%		15%		15%	
összesen	-20%		-15%		20%		10%		30%	
korrigált fajlagos érték	331 500 Ft/m ²		327 768 Ft/m ²		253 300 Ft/m ²		357 218 Ft/m ²		259 296 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga					305 816 Ft/m ²					
Funkció szerinti megosztás										
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés				
1 fsz	522,00 m ²	522,00 m ²	0%	305 816 Ft/m ²	159 636 189 Ft					
2 emelet	522,00 m ²	522,00 m ²	-10%	275 235 Ft/m ²	143 672 570 Ft					
3 pince	117,00 m ²	117,00 m ²	-50%	152 908 Ft/m ²	17 890 263 Ft					
összesen:	1 161,00 m ²	1 161 m ²			321 199 022 Ft					

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

321 200 000 Ft

276 658,05 Ft

Cash flow tábla

bérlleti szerződéssel										piaci		ent.			
		1	2	3	4	évek:		5	6	7	8	9	10		
bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejárta	szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérleti díj (Ft/hó)	szerződéses bevétel:									
	VMI Kormányhivatal	üzlet	nincs	1 346 162	2 799 736	max. piaci bevétel:									
						100%									
						piaci bevétel kihaszn.: 95%									
						95%									
						34 954 143									
						35 653 276									
bevétel összesen:						31 916 989		32 555 329		33 870 564		34 886 681			
szerződéses bevétel:						max. piaci bevétel:									
						100%									
piaci bevétel kihaszn.:						95%									
bevétel összesen:						16 153 944		31 916 989		32 555 329		33 870 564		34 886 681	
összes bevétel															
éplítményadó															
1 225 Ft/m2/év															
1,00%															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															
161 539															

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

222 000 000 Ft

A felépítmények értékének megállapítása

1-es épület	szint	nettó terület (m²)	fajlagos pótlási költség (Ft/m²)	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet: miatti módosító tényező	avult érték (Ft)
	fsz	522,00 m²	500 000	261 000 000	25%	5%	0%	0%	185 962 500
	emelet	522,00 m²	450 000	234 900 000	40%	5%	0%	0%	133 893 000
	pince	117,00 m²	120 000	14 040 000	50%	5%	0%	0%	6 669 000
	összesen	1 161,0		509 940 000	15%	0%	0%	0%	326 524 500

A felépítmények értéke

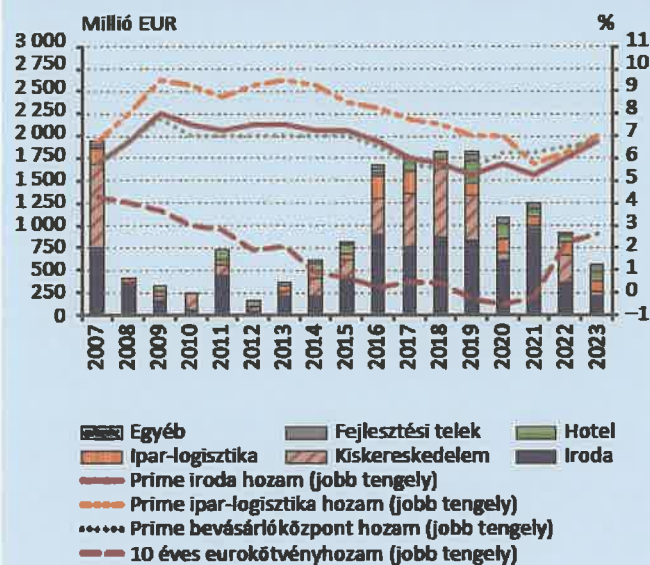
A felépítmények értéke összesen:

Megállapított érték 326 524 500 Ft

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

326 500 000 Ft

17. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési
volumene, összetétele és a prime hozamok



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

Az értékelt ingatlanhoz kapcsolódó hozamráta meghatározása

		ipar - logisztika	Iroda	kiskereskedelem	megjegyzés
Prime yield*		7	6,75	6,75	
Kockázati felár	Szektorriskázati ráta:		1		
	Régió riskázati ráta:		1		
	Vállalkozás specifikus riskázatok:				
	Kihasználtság		0,75		
	Bérleti szerződésből hátralévő idő miatt:				
	Egyéb riskázati ráta:				
	Egyéb riskázati ráta, műszaki állapot:				
	Beépített technológia értékvesztése miatt				
	Egyéb speciális riskázat:				
Diszkontráta:			9,5%		
Várható értékváltozás tényezője:		0,00%			
Tőkésítési ráta:			10		

Előzmények

A megbízó

SZOVA NONPROFIT ZRT. 9700 Szombathely, Boglárka u. 2. megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Bejczy István u. 1-3 földszint 9. szám alatti 6490/A/9 helyrajzi számú ingatlan aktuális piaci értékének** becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése, alsó licitár meghatározása céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét tartottuk.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés 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 kényszerből 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 vagyontárggyban 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 értékebecslést 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 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 használok 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, hasznát 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 rendezettségét, 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, Bejczy István u. 1-3 földszint 9. szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6490/A/9 helyrajzi szám

I. rész

Terület megnevezése	Kivett üzlethelyiség
Területe:	1161 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	SZOVA NONPROFIT ZRT.
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Boglárka u. 2.

III. rész

	Jelzálogjog bejegyzést tartalmaz

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: 30005/26923/2025

2025.05.22

SZOMBATHELY

Belterület

6490/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Bejczy István utca 1-3. földszint. ajtó:9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	1161	0 0		társasági

Bejegyző határozat: 41777/2000.07.26

2. bejegyző határozat: 8281/1971.12.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35157/2008.03.07

jogcím: egyesülés

jogállás: tulajdonos

név: SZOVA NONPROFIT ZRT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.

törzsszám: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41777/2000.07.26

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz területe 1294 m2-ről 1161 m2-re a hozzá tartozó eszmei hányad 2812/10000-ről 2519/10000-re csökkent társasház alapító okirat módosítás folytán.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37690/2008.04.10

Keretbiztosítéki jelzálogjog 5 500 000 000 FT, azaz ötmilliárd-ötszázmillió FT erejéig .

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

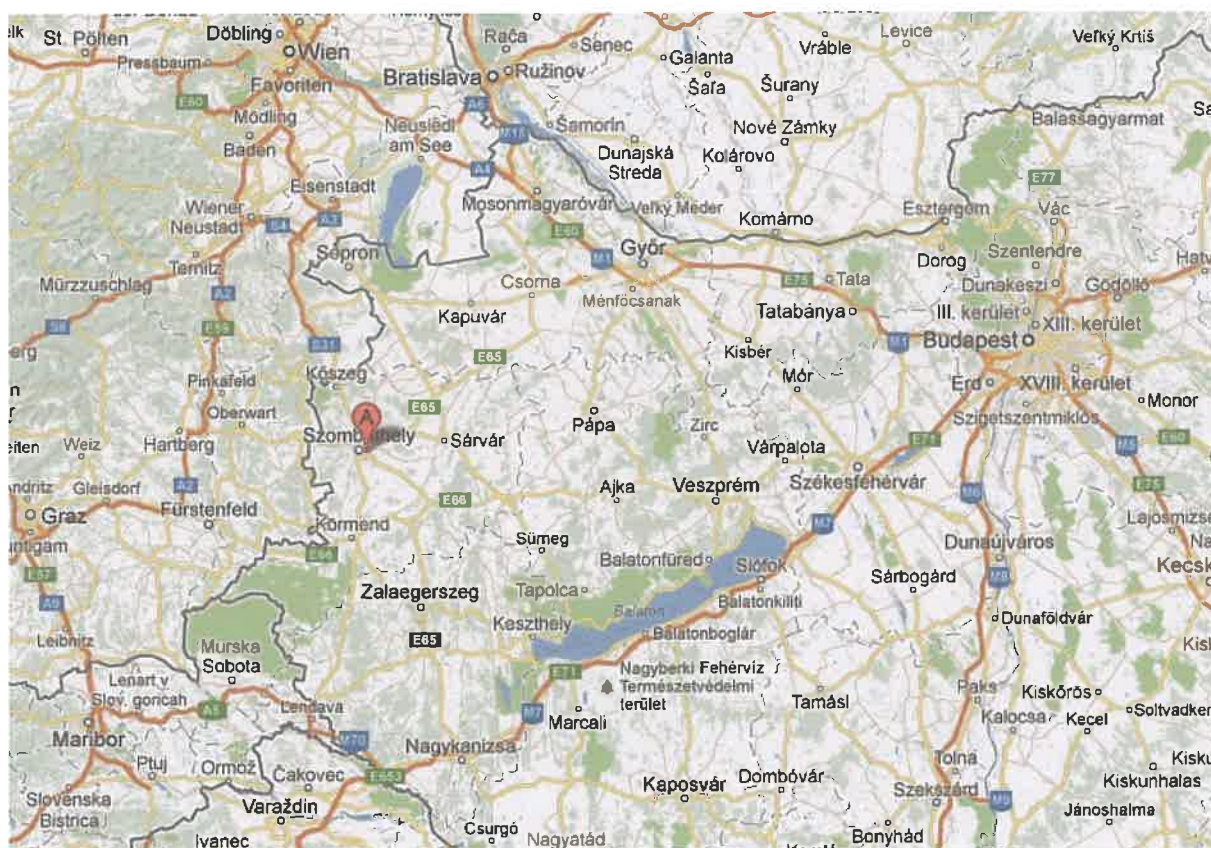
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE

Település jellemzése, gazdasági környezet

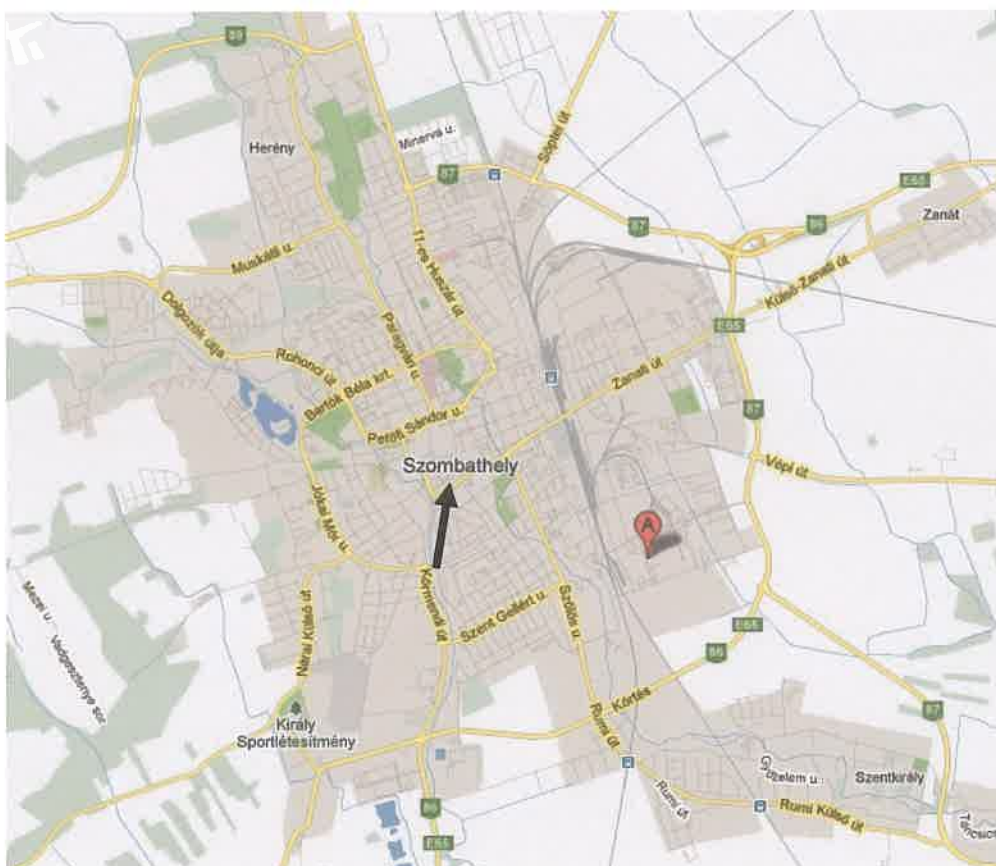
település elhelyezkedése

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 téren található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóknál 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 épületek műszaki jellemzői

A társasház földszinti részén üzletek és a kormányhivatal működik míg az emeleteken lakások található. Az értékelt ingatlan 1970-es évek végén épült földszint+3emelet tagolású 40 lakásos lakóépületben található.		
Szintek:	Földszint + 3emelet	
Funkció:	üzlet	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Telherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	vb	
Talajnedvesség elleni szigete-	kiépített	
Függőleges telherhordó szerke-	tégla szerkezet, vb	
Vízszintes telherhordó szerkezet:	vb	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, bitumenes lemez	
Nyílászárók:		
Külső ajtó:	alumínium szerkezetű 2rtg hőszigetelt üvegezéssel míg az emeleten eredeti fa nyílászárók 2 rtg üvegezéssel ,	
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	kerámia lap, pvc, mozaik lap	
Épületgépészet:		
Fűtés:	távhő	
Hőleadók:	Kiépített radiátor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonatna hálózatba bekötve	

Gázellátás:	épületben
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról
Igényszint:	
Állapot:	A földszinti részen okmányiroda került kialakításra felújított belső térrel és nyílászárókkal, a pince és az emeleti részen felújítás, korszerűsítés a közelmúltban nem történt.

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, 2025.05.26.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

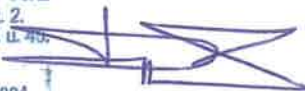
9700 Szombathely, Fő tér 15/A II. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. út 40.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

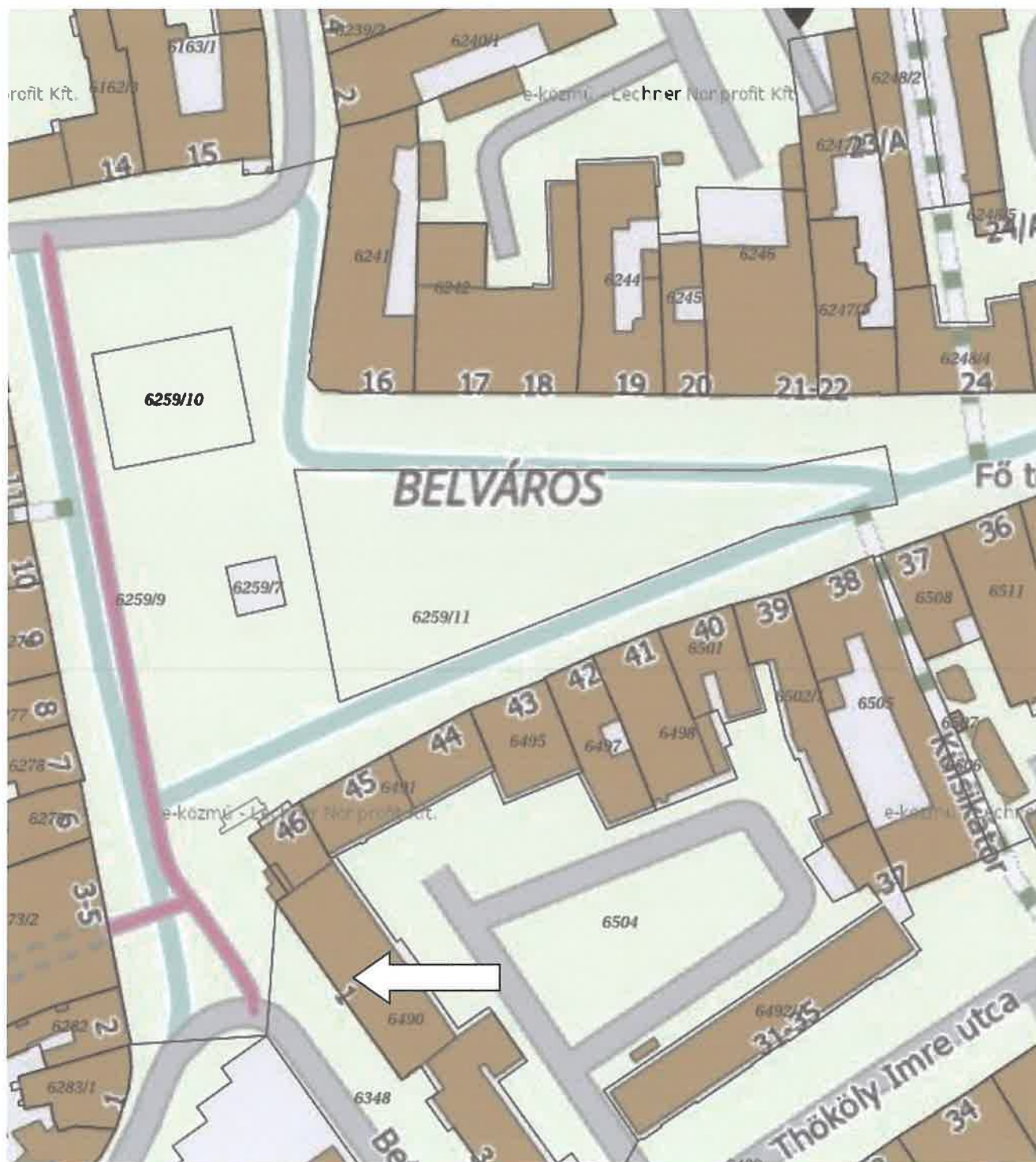
ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara:18-10245



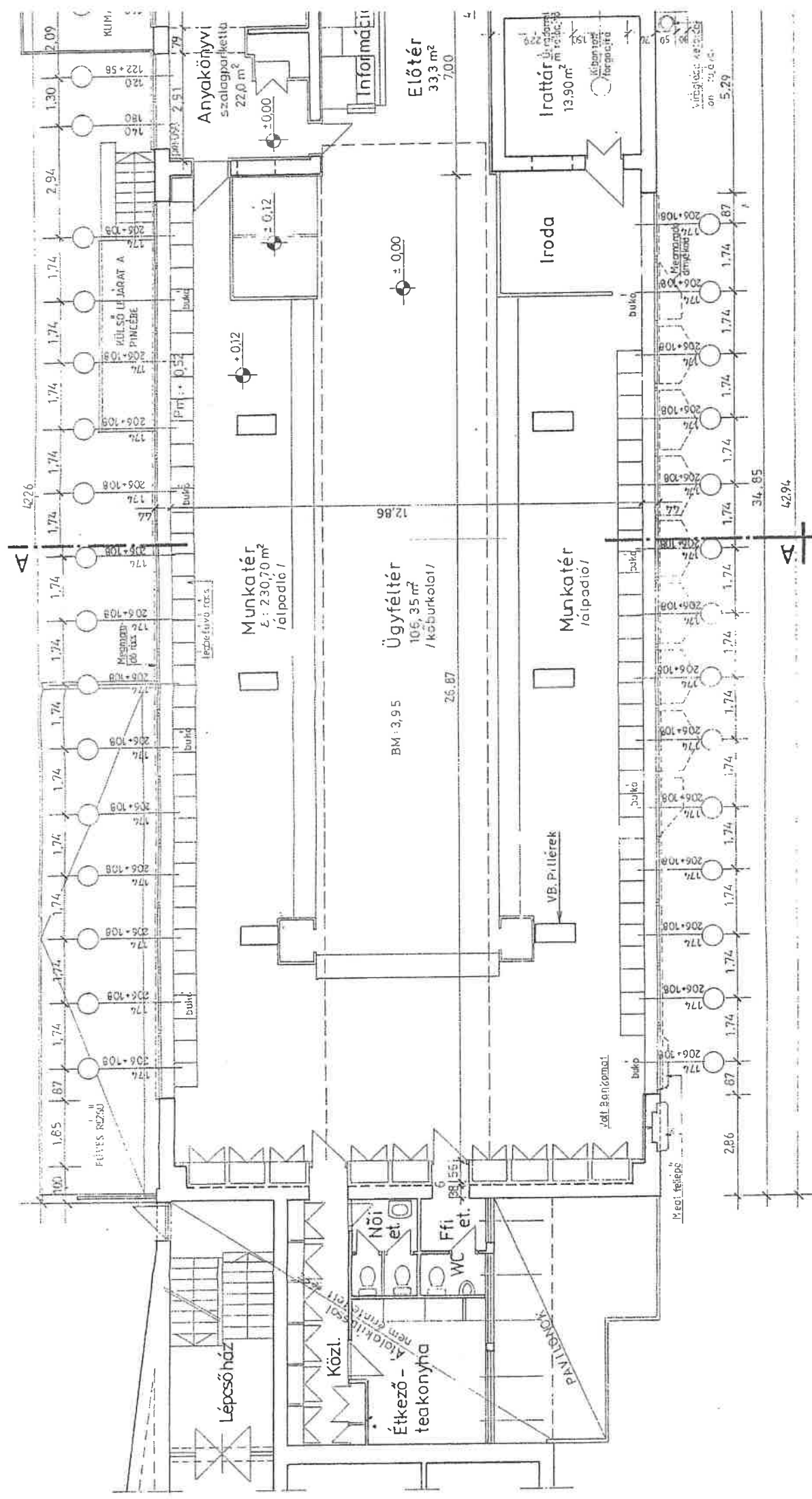


E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/26923/2025
2025.05.22

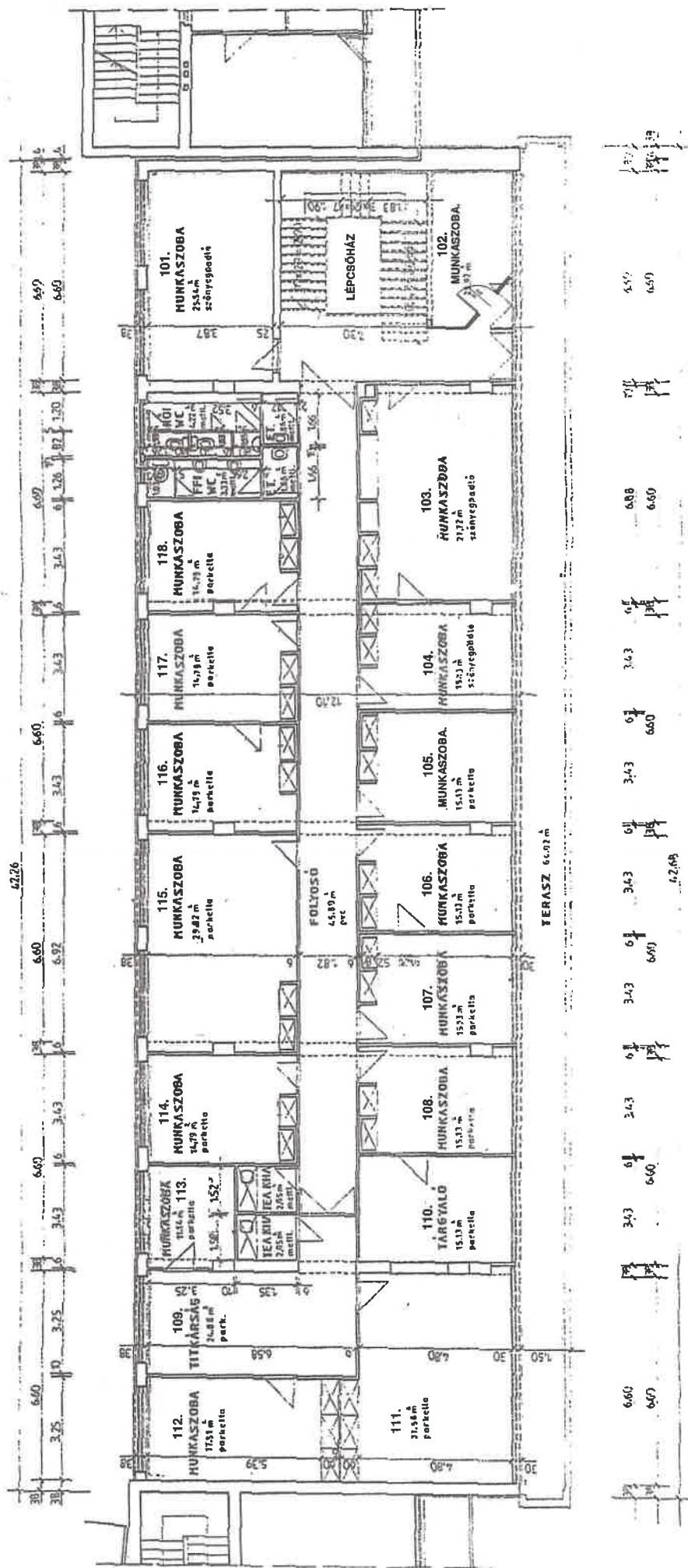
SZOMBATHELY
Belterület 6490/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Bejczy István utca 1-3. földszint. ajtó:9.				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fél		
üzlethelyiség	1161	0 0		társasági
Bejegyző határozat: 41777/2000.07.26				
2. bejegyző határozat: 8281/1971.12.23				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
7. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 35157/2008.03.07				
jogcím: egyesülés				
jogállás: tulajdonos				
név: SZOVA NONPROFIT ZRT.				
cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.				
törzsszám: 13980335				
III R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41777/2000.07.26				
Önálló szöveges bejegyzés a hrsz területe 1294 m2-ről 1161 m2-re a hozzá tartozó eszmei hányad 2812/10000-ről 2519/10000-re csökkent társasház alapító okirat módosítás folytán.				
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37690/2008.04.10				
Kerethbiztosítéki jelzálogjog 5 500 000 000 FT,azaz ötmilliárd-ötszázmillió FT erejéig .				
jogosult:				
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914				
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.				
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.				
TULAJDONI LAP VÉGE				



- - val. jelölés nyílászárók cserélendők!
- Schuco Royal 535 típusú hőszigetelt ablakok a jelenlegi azonos osztással készülnek
- A forgóajtó helyett új rendszerrel vezérelt forgóajtó készült!
- Berendezések: föld alatti berendezési tereket!



1998-12-09

**Társasháztulajdont alapító okirat módosítása és a módosítással
egységes szerkezetbe foglalása**

A társasház tulajdonosai az 1997. évi CLVII törvény rendelkezési alapján az 1970. december 10-én kelt társasházalapító okiratukat módosították, és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalták.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan megjelölése ,

A./
a szombathelyi 6121/O tulajdoni törzslapon 6121/1-46 tulajdoni különlapokon 6490/A/1/1-46 hrsz-ok alatt felvett ingatlanon a szerződő felek az alábbiak szerint társasházat alapítanak, a mellékelt műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel a mellékelt tervrajz szerint.

Az így kialakított társasház annak lakásait, üzlethelyiségeit raktárt - jelen alapító okirat rendelkezései szerint - mint öröklakásokat, üzlethelyiségeket természetben megosztva , a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a a jelenlegi mellékletben felsorolt tulajdonosok tulajdonába adja.

A társasház természetben Szombathely Bejczy u 1-3 sz alatt található.

B./

Közös épületrészek :

A lakások, üzlethelyiségek és raktár / alábbiakban : lakások / mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerül az a földrészlet / telek/ amelyen a társasház épült és az épületnek az 1. alatti tervrajzon, illetve 2/ alatti műszaki leírásban feltüntetett következő épületrészei, felszerelései berendezései :

I. Alap-fő- és közfalak, födémek, egyéb szerkezetek; szigetelések, kémények szellőzők, aknák, az épület udvari részén lévő járda.

Pincében :

II.	Pincelejárát	58m ²
III.	Közlekedő folyosók	46,10 m ²
IV	Hőtávvezeték / hőcsatorna/ gázelosztó, hőkicserélő és ezekhez tartozó szerelvények	50. m

Földszinten :

V Elektromos óraszekrény	3,3m ²
VI Bejárati előtér lépcső	61,25 m ²
VII. Szeméttároló	12,70 m ²
VIII. Kerékpár és gyermekkocsi tároló	30,40 m ²

Emeleten :

IX: Lépcsőház I.	35,80 m ²
Pihenővel II	35,80 m ²
" III	35,80 m ²

X.	Függőfolyosók : I	35,80m ²
	II	90,30m ²
	III.	90.30m ²

XI. Szárítók előtérrel	114,85 m ²
------------------------	-----------------------

XII Lapos tető

XIII Közös villanyvezeték

XIV. Közös Tv antennák / 2 db/

XV. Közös telefonvezeték

XVI. Közös vízvezeték

XVII Közös csatornavezeték

XVIII Közös gázvezeték

XIX. Kaputelefon

A közös földrészlet / telek / és a fent felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait a C, fejezetben, a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

C./

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok :

Egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint öröklakások üzlethelyiségek, raktár/társas-háztulajdoni illetőségük/ alkotó részei, az alábbi lakások, üzlethelyiségek, raktár, az egyes lakások, üzlethelyiségek, raktár megjelölése alatti törzszám ,a tulajdonosaikat a B, fejezetben felsorolt közös telekből és épületrészekből stb megillető tulajdoni hányadot tünteti fel .

A./ lépcsőház:

1. / Földszint 1 sorszámú megjelölt üzlethelyiség a hozzá tartozó WC-vel mosdóval és öltözővel összesen : 19m² alapterülettel

tulajdoni hányad : 41/10.000

2. I emelet 2 sorszámmal megjelölt öröklakás : 1 szoba, konyha-beépített bútorral-előszoba-fürdőszoba-WC-vel-kamra, és loggia, összesen : 38 m2 alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 97/10.000

3. I emelet 3 sorszámmal megjelölt öröklakás: 3 szoba, konyha, beépített bútorral-étkező, előszoba-beépített szekrénnel-fürdőszoba, WC, kamra és loggia, összesen : 67m2 alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 169/10:000

4. II emelet 4 sorszámmal megjelölt öröklakás: 1 szoba konyha-beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba, WC-vel kamra és loggia összesen : 38m2 alapterülettel- a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 97/10.000

5. II emelet 5 sorszámmal megjelölt öröklakás: 3 szoba, konyha,- beépített bútorral-étkező előszoba-beépített szekrénnel.- , fürdőszoba, WC-vel, kamra és loggia, összesen : 67m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 169/10.000

6. III emelet 6 sorszámmal megjelölt öröklakás: 1 szoba, konyha- beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba Wc-vel, kamra és loggia összesen : 38 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad : 97/10.000

7. III emelet 7 sorszámmal megjelölt öröklakás: 3 szoba, konyha-beépített szekrénnel-fürdőszoba, WC, kamra és loggia összesen : 67 m2 alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad : 169/10.000

B/ Lépcsőház :

8./ Alagsorban 8 sorszámmal jelölt üzlethelyiség 1 raktárhelyiség, áruátvevő , öltöző és WC összesen : 375m2 alapterülettel .

Tulajdoni hányad : 810/10.000

9./ A 9 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség / INGA 7 Kft /

Alagsorban : irattár, nyomtatványtár, okmánytár, raktár, közlekedő lejárati lépcső, előtér, szellőző, gépház

Földszinten : szélfogó, telefonközpont, akkumulátor tárolóhelyiség közlekedő előtér expedíciós helység,irodák pénztárterem, öltöző előterek férfi WC, férfi öltöző női WC női öltöző trezor, 2 db garázs kerékpártároló

I. emeleten : lépcső előtér, 13 iroda, férfi öltöző előtérrel, női WC előtérre erkély tanácsterem, folyosó pihenő helyiség, erkély, lépcsőház-pihenővel- összesen : 1294 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad :

2812/10.000.

10. Földszint :

10. Sorszámmal megjelölt üzlethelyiség Hrsz : 6490/A/10

Az alaprajzon fsz 10 sorszámmal jelölt üzlethelyiség amely üzlettérből, mosdóból és WC helyiségekből áll 23m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 50/10.000-e

11. Fsz 44 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség Hrsz 6490/A/44

Az alaprajzon Fsz 11 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség, amely üzlettérből mosdóból és WC helyiségekből áll 17 m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 37/10.000-

12. Fsz 45 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség Hrsz 6490/A/45

Az alaprajzon Fsz 12 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség, amely üzlettérből, műteremből, ügyfélöltözőből, szárítóból laborból közlekedőből WC előtérből és WC helyiségekből áll 72 m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 155/10.000

13. FSZ 46. sorszámmal megjelölt üzlethelyiség HRSZ 6490/A/46

Az alaprajzon Fsz 13 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség amely üzlettérből próbafülkéből mosdóból és WC helyiségekből áll 19 m² alapterülettel,

Tulajdoni hányad : 41/ 10.000.

14. FSZ 11 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség , amely üzlettérből mosdó 2 Wc, előtér bojler helyiség, összesen 65 m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 140/ 10.000

15. FSZ 12 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség, amely üzlettérből raktár folyosó WC, mosdó összesen : 54m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 117 / 10.000

16. FSZ 13 sorszámmal megjelölt üzlethelyiség , amely üzlettérből , raktár előtér mosdó WC pincelépcső pincei raktár, összesen : 120m² alapterülettel

Tulajdoni hányad : 259/ 10.000

17. I emelet 14 sorszámmal megjelölt öröklakás : 1 szoba konyha-beépített szekrénnyel- előszoba, fürdőszoba WC-vel kamra és loggia összesen : 38 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 97/ 10. 000

18. I emelet 15 sorszámmal megjelölt öröklakás: 3 szoba-kettő beépített szekrénnyel- konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia összesen : 69 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel .

Tulajdoni hányad : 173/10.000

19. I emelet 16 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -kettő beépített szekrénnel-konyha -beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba, WC és kamra, összesen : 64 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 160./10.000

20. I emelet 17 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -kettő beépített szekrénnel-konyha -beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba, WC és kamra, összesen : 64 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 160./10.000

21. I emelet 18 sorszámmal megjelölt öröklakás : 2 szoba , egyik beépített szekrénnel-konyha-beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba, WC kamra, és loggia , összesen : 59 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad: 149/10.000

22.I emelet 19 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba, konyha-beépített bútorral-előszoba-beépített szekrénnel-közlekedőbeépített szekrénnel-fürdőszoba WC kamra, és loggia összesen : 69 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel :

Tulajdoni hányad : 175/10.000

23. II emelet 20 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba,-egyik beépített szekrénnel- konyha beépített bútorral-előszoba fürdőszoba, WC , kamra és loggia összesen : 68 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 173/10.000

24. II emelet 21 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba,-egyik beépített szekrénnel-konyha beépített bútorral-előszoba fürdőszoba, WC , kamra és loggia összesen : 68 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 173/10.000

25. II emelet 22 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba- egyik beépített szekrénnel-konyha-beépített bútorral-, előszoba,fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:

Tulajdoni hányad : 160/10.000

26. II emelet 23 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -egyik beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-, előszoba,fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:

Tulajdoni hányad : 160/10.000

27. II emelet 24 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba,-egyik beépített szekrénnel- konyha beépített bútorral-előszoba fürdőszoba, WC , kamra és loggia összesen : 68 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 173/10.000

28. II emelet 25 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -egyik beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-, előszoba, fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:

Tulajdoni hányad : 160/10.000

29. II emelet 26 sorszámmal megjelölt öröklakás: 1 szoba, konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba-WC-vel kamra és loggia, összesen : 38 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 97/10.000

30. II emelet 27 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba- kettő beépített szekrénnel- konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 69 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad: 173/10.000

31. II emelet 28 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba- kettő beépített szekrénnel- konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 64 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad: 160/10.000

32. II emelet 29 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba- kettő beépített szekrénnel- konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 64 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad: 160/10.000

33. II emelet 30 sorszámmal megjelölt öröklakás: 2 szoba- egyik beépített szekrénnel-konyha- beépített bútorral - előszoba, fürdőszoba , WC kamra és loggia , összesen : 59 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 149/10.000

34. II emelet 31. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba konyha-beépített bútorral - előszoba-beépített szekrénnel-közlekedő -beépített szekrénnel-fürdőszoba, WC , kamra és loggia, összesen : 69 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 175/10.000

35. III emelet 32 sorszámmal megjelölt öröklakás 3 szoba - egyik beépített szekrénnel - konyha- beépített bútorral - előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 68 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 173/10.000

36. III emelet 33 sorszámmal megjelölt öröklakás 3 szoba - egyik beépített szekrénnel - konyha- beépített bútorral - előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 68 m² alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel

Tulajdoni hányad : 173/10.000

37. III emelet 34. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -egyik beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-, előszoba, fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m2 alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:
Tulajdoni hányad : 160/10.000

38. III emelet 35. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -egyik beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-, előszoba, fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m2 alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:
Tulajdoni hányad : 160/10.000

39. III emelet 36 sorszámmal megjelölt öröklakás 3 szoba - egyik beépített szekrénnel - konyha- beépített bútorral - előszoba, fürdőszoba, WC kamra és loggia , összesen : 68 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel
Tulajdoni hányad : 173/10.000

40. III emelet 37 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -egyik beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-, előszoba, fürdőszoba WC és kamra összesen : 63 m2 alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel:
Tulajdoni hányad : 160/10.000

41. III emelet 38 sorszámmal megjelölt öröklakás: 1 szoba, konyha-beépített bútorral- előszoba, fürdőszoba-WC-vel kamra és loggia, összesen : 38 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel
Tulajdoni hányad : 97/10.000

42. III emelet 39. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -kettő beépített szekrénnel -konyha-beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba , WC kamra, és loggia összesen : 69 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel,
Tulajdoni hányad : 173/10.000

43. III emelet 40. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba - kettő beépített szekrénnel-konyha- beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba WC, és kamra összesen 64 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel ,
Tulajdoni hányad : 160./10.000

44. III emelet 41. sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba - kettő beépített szekrénnel-konyha- beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba WC, és kamra összesen 64 m2 alapterülettel a hozzátartozó pincerekessel ,
Tulajdoni hányad : 160./10.000

45. III emelet 42 sorszámmal megjelölt öröklakás : 2 szoba-egyik beépített szekrénnel-konyha beépített bútorral -előszoba fürdőszoba WC kamra és loggia összesen 59 m2 alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel,
Tulajdoni hányad : 149/10. 000

46. III emelet 43 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -konyha-beépített bútorral -előszoba-beépített szekrénnel- közlekedő -beépített szekrénnel -fürdőszoba WC kamra, és loggia összesen : 69 m² alapterülettel , a hozzátartozó pincerekessel ,
Tulajdoni hányad : 175/10.000

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya :

D./

Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően , szabadon használhatja, a használatot akár bérlet útján, akár más úton másnak átengedheti. A rendeltetésszerű használatról a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

A bérbeadást, illetve a használat átengedését az intézőbizottság elnökének be kell jelenteni. A használat jogát átruházó tulajdonos felelős midazokért a károkért, amelyeket a használó a lakás vagy a közösségben maradó részek rendeltetésellenes vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használata okoz.

E. A tulajdonostárs köteles ingatlanát jókarban fenntartani . Tilos az ingatlanon olyan változtatást tenni vagy azzal oly módon bánni , amely az építmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértene.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg.

Az itt megfogalmazott tilalom ellenére eljáró tulajdonostárs a tilalom megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős és az intézőbizottság által a jogellenes állapot megszüntetésére peres úton is kikényszeríthető.

F. A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik magukat, hogy valamennyi tulajdonostárs előzetes beleegyezése nélkül tartózkodnak az ingatlanon minden olyan változtatástól, amelyet csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével hajthatnak végre.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról vagy egyéb változtatásokról - foganatosításuk előtt- előzetesen értesítik az intézőbizottság elnökén keresztül tulajdonostártaikat, hogy megállapíthassák vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

Ha a tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs a tudomásra jutástól számított 5 nap alatt tiltakozást jelent be az intézőbizottsághoz, a tervezett változtatás csak akkor foganatosítható, ha ahhoz a 15 napon belül egybehívandó Közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki ingatlanán a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.

G. A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársakat megillető használat sérelme nélkül - rendeltetésszerűen használhatja.
Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

H. A közösségben maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével karbantartásával rendszerint együttjáró ügyeket az intézőbizottság intézi. A tulajdonostársak jogosultak a kezelés és használat módját közgyűlésükön szótöbbséggel általánosságban szabályozni.

I. Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt tűzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell.

Ha a közös építményrészek stb. a rendes használat során megrongálódik, vagy elpusztulnak a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkezen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

J. A közös építményrészek felszerelések és egyéb közös berendezések közterheit közüzemi díjait, adó, vízdíj, a közös helyiségek világítási költségei stb / úgyszintén a karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban a C fejezetben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak az itt meghatározott tulajdoni hányad arányában az egyszerű / sortartásos/ kezesség szabályai szerint felelnek.

K. A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak tartalékalapot létesítenek, amely célra a tulajdonostársak - a C/ fejezetben megállapított tulajdoni arány szerint - egy-egy évre előre megállapított összeget kötelesek befizetni.

A befizetendő összegek nagyságát és esedékességük idejét - az intézőbizottság által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A Társasház szervei, hatáskörük :

L: A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére a közgyűlésükön 3 évre 3 tagú intézőbizottságot, ezek közül elnököt választanak.

Az intézőbizottság köteles :

A, A közgyűlés határozatait előkészíteni végrehajtani, gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályi és az alapító okiratban foglalt előírásoknak,

B, minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása felújítása érdekében,

C, közölni beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költségeket érvényesíteni az ezzel kapcsolatos igényeket,

D, évente költségvetési javaslatot készíteni amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket kiadásokat költségnemenként, a tervezett felújítási munkákat, a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársakként.

E. A számviteli pénzügyi feladatokat ellátni a mindenkor hatályos jogszabályok alapján

Éves elszámolást készíteni és arról a közgyűlésnek beszámolni.

Az intézőbizottság a költségvetésbe fel nem vett 100.000.-Ft-ot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat csak a közgyűlés jóváhagyásával végezhet.

A társasházat az intézőbizottság elnöke képviseli.

A társasház számlájáról minden esetben 2 fő rendelkezhet, akik mindenkor az intézőbizottság elnöke és 1 tagja.

Az intézőbizottsági tag és az elnök tiszteletdíját a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel állapítja meg.

Az intézőbizottság a tevékenységéről a közgyűlésnek beszámolni köteles és a közgyűlés felé felelősséggel tartozik. Az intézőbizottság a közgyűlés által megállapított ügyrend alapján működik.

Az intézőbizottság tagjai csak a közgyűlésen mondhatnak le.

A közgyűlés nyomban új intézőbizottsági tagot, illetve elnököt választ.

Az intézőbizottsági tag elhalálozása esetén tisztének beöltése céljából 8 napon belül közgyűlést kell egybehívni.

M. A tulajdonostársak minden év első negyedévében tartanak közgyűlést.

Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen határozni kell, a közgyűlést a szükséghez képest haladéktalanul egybe kell hívni. A közgyűlés egybehívását fontos okból az ok közlésével a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak is kérhetik.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat az intézőbizottság elnöke a meghívó és a tárgysorozat közlésével ajánlott levél kiküldésével hívja meg.

N. A közgyűlésen az elnöklés joga - ha a közgyűlés közfelkiáltás vagy sorshúzás útján másképp nem intézkedik- az intézőbizottság elnökét illeti.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat tulajdoni hányadrésze arányában szavazati jog illeti meg.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét az intézőbizottsággal írásban közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt csak közös megbízottuk útján gyakorolhatják.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányadrész szerint számítandó többségének a jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közlésével 8 napon belül eső időre, újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyen a megjelentek minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozat hozatalhoz a törvény vagy az alapító okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyűlésen a megjelentek tulajdoni hányadrész alapján számított egyszerű szótöbbséggel határoznak. Az elnök utoljára szavaz, ha a szavazatok az elnök szavazatát is számítva egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatával az elnök hozzájárult.

A Közgyűlési határozat -az intézőbizottság elnökének felhívására a határozati javaslatról -írásban is meghozható.

Ez esetben az intézőbizottság elnöke ajánlott levélben vagy a tulajdonostárs aláírásával igazolt átvétellel kézbesíti a határozati javaslatot, amelyet 8 napos válaszadási határidő eltelte után a szavazás eredményével írásban rögzít és erről a tulajdonostársakat értesíti.

O.A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami nincs a z intézőbizottság hatáskörébe utalva.

A közgyűlés határoz az alapító okiratban külön megjelelt tárgyakon felül, különösen :

1. Az évi költségvetés megállapítása az éves elszámolás megvizsgálása és a felmentvény megadása felől.

2. Az intézőbizottság illetve az elnöke eljárása ellen beadott panaszok felől, tiszteletdíjuk megállapítása felől,

3. kölcsön felvétele felől,

4. Az alapító okirat módosítása és kiegészítése az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől. Ezekben az ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

5. közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közgyűlés gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a Közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása is szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

P. A közgyűlés felhatalmazza az intézőbizottság elnökét, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről intézkedjék a hátralék megfizetésének biztosítékául.

Az intézőbizottság elnökének ezen rendelkezése az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

R. A tulajdonostársak elé tűzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és hogy megfelelő egyetértésben járjanak el a társasháztulajdon fenntartása érdekében.

S. Házirend.

A tulajdonostársak állandó házfelügyelőt nem alkalmaznak a társasházban e célra házfelügyelői lakás nem épült. A tulajdonostársak ezért az intézőbizottság által készített és a közgyűlés által jóváhagyott "házirend" alapján fogják ellátni mindazokat a teendőket amelyek egyébként a házfelügyelő munkakörébe tartoznának. / Pl: a szemét elhordása, a lépcsőház és egyéb közös helyiségek takarítása, járdaseprés, hóeltakarítás, stb. /

Ezt az okiratot a tulajdonostársak elolvasták azt az akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, és sajátkezüleg írták alá.

Szombathely, 1998. dec. 8.

Előjegyzés

Dr. Szűcsné Dr. Oláh Edit
Gyógyász
15. sz. (1998) RODA
Kisfaludy S. út 15. II. em. 7.
Tel./fax: 94/29-833

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

A társasház címe:
9700 Szombathely, Bejczy u. 1-3.

Társasház törzslapszáma: 6121/0
Társasházi különlapok száma: 6121/1-46

Társasház helyrajzi száma: 6490/A
Társasházi helyrajzi számok: 6490/A/1-46

Ellenjegyezte:

DR. SZELE ILONA
ügyvéd
9700 Szombathely
Liszt F. u. 2. /5.
Adószám/58355153-1-38

.....

Dr. Szele Ilona
ügyvéd

I. fejezet

Általános rendelkezések

A szombathelyi ingatlannyilvántartásban 6121/1-46 számú tulajdoni különlapokon 6490/A/1-46 helyrajzi szám alatt felvett Szombathely, Bejczy utca 1-3 szám alatti 1457 m² kiterjedésű "lakóház" megnevezésű belterületi ingatlant társasházzá alakító, majd 1998 december 8-án módosító és egységes szerkezetbe foglaló alapító okiratot az ingatlan tulajdonosai a mai napon a csatolt tervrajzoknak megfelelően az alábbiak szerint módosítják:

A társasházi alapító okirat aláírását követően 1987 december 2-án kelt 22739/1987 számú határozatával Szombathely Város Tanácsa V.B. Műszaki Osztálya a pince átalakítását engedélyezte, majd az INGA Kettő Kft a tulajdonában lévő albetétek egyikét értékesíteni kívánja. Az értékesítési szándékra tekintettel vált szükségessé az egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat módosítása. A módosítás a terveken 8. és 9. sorszámmal jelölt üzlethelyiség területét érinti.

Alulírottak az egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okirat "C" fejezetét /Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok/ a már hivatkozott üzletek alapterület módosulása miatt az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a következőképpen módosítják:

1. Az "A" lépcsőház 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. sorszámmal jelölt albetétek változatlanul maradnak.
2. Az "Inga kettő" Kft /1051 Budapest Nádor u. 16./ tulajdona a "B" lépcsőház 8. sorszámmal jelölt üzlethelyiség
 Alagsorban: 6 db raktár, közlekedő, előtér, pissoár, előtér, 3db WC, tanácsterem, 2db okmánytár, folyosó,
 Földszinten: garázs, műhely, kerékpártároló
3. Az "Inga kettő" Kft /1051 Budapest Nádor u. 16./ tulajdona a "B" lépcsőház 9. sorszámmal jelölt üzlethelyiség
 Alagsorban: gépészeti helyiség, 2db öltöző, 2db előtér, 2 db zuhanyozó, raktár, folyosó, lépcsőház
 Földszinten: 4 db előtér, konyha, 2db WC, munkatér, ügyféltér, 3 db munkaszoba, trezor, porta, 2 db raktár, közlekedő, lépcsőház
 I.emeleten: Igazgató, titkárság, 2 db teakonyha, 14 db munkaszoba, 2 db előtér, 5 db WC, raktár, tárgyaló, folyosó, lépcsőház, terasz

Társasházi helyrajzi száma: 6490/A/8

Üzlet összes alapterülete: 508 m²

Tulajdoni hányad: 1103/10000

Társasházi helyrajzi száma: 6490/A/9

Üzlet összes alapterülete: 1161 m²

Tulajdoni hányad: 2519/10000

INGA KETTŐ
Ingatlankezelő és
Hasznosító Kft.

Kovács Károly

4. A "B" lépcsőház 10. 44. 45. 46. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. sorszámmal jelölt albetétek változatlanul maradnak.

II. fejezet

Inglatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak kérik a T. Földhivatalt, hogy a 8. és 9. sorszámú albetétek területének egymásközi módosítását az ezzel újonnan kialakult közös tulajdoni hányadokat az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be.

Azalapító okirat módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

III. fejezet

Záró rendelkezések

Ezt az okiratot a tulajdonosok elolvasták azt akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, és sajátkezűleg aláírták.

Szombathely, 2000. május " "

..... Guzmics Gyuláné Fsz. 1. /6490/A/1/	 Tóth Eszter A. I./2./6490/A/2/	 Horváth Pálné A. I./3./6490/A/3/
..... Cserecsics Vincéné-Cserecsics J A. II./4. /6490/A/4/	 Zsigovits Béla és neje A. II./5./6490/A/5/	 Sóti Jánosné-Dr.-Sóti László A. III./6./6490/A/6/
..... Reczetár János és neje A. III./7. /6490/A/7/	 INGA KETTŐ Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. INGA Kettő Kft B./8./6490/A/8/	 INGA KETTŐ Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. INGA Kettő Kft B./9./6490/A/9/

.....
Horváth Alajos

B. fsz.10. /6490/A/10/

.....
Gombás Imre Polhammer Frigyes

.....
Mihályfi Sándor

B.fsz.12./6490/A/12/

.....
Kopácsi Sándor Wanek Károly

.....
Sipos Lajosné Jenei Roland

B.fsz.11./6490/A/11/

.....
Kleinbacher József

B. fsz. 13. /6490/A/13/

.....
Major György és neje

B. I./14./6490/A/14/

.....
Benczeleitner István és neje

B. I./15./6490/A/15/

.....
Boros Zoltán és neje

B.I. /16. /6490/A/16/

.....
Györfvári Judit

B. I./17./6490/A/17/

.....
Hoffenpradl Gáborné

B. I./18./6490/A/18/

.....
Gombos Klára

B.I. /19. /6490/A/19/

.....
Dr. Hargita Mária

B. I./20./6490/A/20/

.....
Mezey Mária

B. II./21./6490/A/21/

.....
Kovács József és neje

B.II. /22. /6490/A/22/

.....
Molnár János és neje

B. II./23./6490/A/23/

.....
Foki Balázs

B. II./24./6490/A/24/

.....
Telekes Katalin

B.II. /25. /6490/A/25/

.....
Iván Ernőné

B. II./26./6490/A/26/

.....
Rozmán Gézané

B. II./27./6490/A/27/

.....
 Horváth Lászlóné-
 Jázingné Horváth Zsuzsanna
 B.II. /28. /6490/A/28/

.....
 Erdős Árpád-Tarczy Orsolya
 B. II./29./6490/A/29/

.....
 Dr Kurchió Lászlóné
 B. II./30./6490/A/30/

.....
 Papp Lajosné
 B.II. /31. /6490/A/31/

.....
 Varga Lajos és neje
 B. III./32./6490/A/32/

.....
 Heigl István-Heigl Istvánné

.....
 Heigl Tamás
 B. III./33./6490/A/33/

.....
 Pulay György
 B.III. /34. /6490/A/34/

.....
 Móricz József és neje
 B. III./35./6490/A/35/

.....
 Bejczy Imre és neje
 B. III./36./6490/A/36/

.....
 Palacsó György és neje
 B.III. /37. /6490/A/37/

.....
 Nagy Lajos és neje
 B. III./38./6490/A/38/

.....
 Buda Imre
 B. III./39./6490/A/39/

.....
 Huszár Emil és neje
 B.III. /40. /6490/A/40/

.....
 Horváth Ferenc-Skriba Lászlóné
 B. III./41./6490/A/41/

.....
 Szigeti Ferenc Glasz Endre

.....
 HollósIstván FöldesIván Józsefné

.....
 Rábi Andrea Gergely Andrásné

.....
 Rábi Csaba
 B. III./42./6490/A/42/

.....
Máténé Szabó Lenke
B.III. /43. /6490/A/43/

.....
Gáspár Adrienn és
Renkár Kereskedelmi és Szolgáltató Bt
képviseli: Pásthi Károlyné
B. fsz./44./6490/A/44/

.....
Ungerné Maitz Kinga
B. fsz.45./6490/A/45/

.....
Szenteleki Tibor
B. fsz./46./6490/A/46/

Ellenjegyezte:

.....
dr. Szele Ilona
ügyvéd





















Szombathely, Kárpáti Kelemen utca 59.

Eladó irodahelyiség irodaházban

Ár
390 millió Ft
1 millió €

Alapterület
800 m²

Irodaház kategóriája	A vagy A+
Emelet	nincs megadva
Épület szintjei	3
Légkondicionáló	van
Üzemeltetési díj	nincs megadva

Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Napelem	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Hozza cégét Szombathelyre!

Egyedülálló lokációval, 800 m²-es irodaház eladó

Szombathely városa 2021-ben az élmezőnybe került Magyarország legélhetőbb városainak listáján! Már önmagában ezért érdemes mérlegelni, hogy ide helyezze át vagy itt alakítsa ki cége központját, amelyhez most egy kiváló paraméterekkel bíró irodaházat mutatunk.

Eladó Szombathelyen a Csónakázó-tó közelében lévő háromszintes, 800 m²-es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garانتálja a professzionális munkakörnyezetet.

Az épület egyedi építészeti és belsőépítészeti megjelenésével a modern fém, üveg és a hagyományos téгла ötvözete – a város egyik kiemelkedő építészeti alkotása. Az irodaház 3850 m²-es telken helyezkedik el, amelynek utcafrontján az épület és egy 50 férőhelyes parkoló osztozik (25 + 25 m-en). A zöldterületet a tó parkos környezetéhez méltón, szinte arborétumi alapossággal parkosították, még télen is a zöld természetben érezheti magát. Az épület mindhárom szintjén vizesblokkok és a földszinten teakonyha került kialakításra.

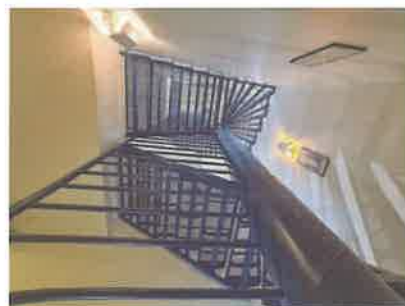
Az épület fűtését modern gázkazánok biztosítják és valamennyi helyiség klimatizált. A biztonságot a modern riasztó és kamerarendszer garantálja. A tulajdonos – igény szerint – az irodaházat valamennyi bútorzatával és felszerelésével együtt adja át, a vételár részeként.

Ha lakóingatlan kialakításán gondolkodna, vagy egyéb üzleti elképzelése van, kevés átalakítással az épület egy igazán luxus családi, vagy akár társasházzá alakítható. Adottságai alapján új üzleti funkcióknak is nagyszerű alternatíva lehet (például klinika, coworking, stb.).

Az infrastruktúra kiváló, a városközpont könnyen elérhető, a Csónakázó-tó pedig Szombathely egyik legvonzóbb része.

Az ingatlan előreláthatólag 2024 év végén költözhető.

A tulajdonos az értékesítéssel kizárólagosan irodánkat bízta meg. Amennyiben részletesebb műszaki vagy egyéb információra van szüksége, keressen bizalommal!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32883988>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Szombathely, Paragvári utca

Eladó egyéb iroda

Ár
465 millió Ft

Alapterület
1025 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Építés éve **1981 és 2000 között**

Emelet **nincs megadva**

Épület szintjei **3**

Légkondicionáló **van**

Üzemeltetési díj **nincs megadva**

Akadálymentesített **nincs megadva**

Tetőtér **nincs megadva**

Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Vételre kínálok Szombathelyen a Markusovszky kórház mellett egy 3 szintes, 30 autó részére elegendő felszíni parkolóval rendelkező irodaházat.

Az épület főbb jellemzői:

-Makovecz építész iroda által tervezett

-megnevezése irodaház

-építés éve 1992

-1104 m2 telek mérete



+36 70 619 6771

+36 70 427 7070



Szombathely, Győrffy István utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
149 millió Ft

Alapterület
390 m²

Ingatlan állapota **felújított**

Légkondicionáló **van**

Építés éve **2024**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Emelet **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

A szombathelyi Savaria Pláza közelében a Körmen di út és a Győrffy István utca sarkán található felújított üzlethelyiség eladó. A kiratok a Körmen di útra néznek. A felújított üzlethelyiség 1200 m² -es saját telekkel rendelkezik, melyen a belső parkoló helyezkedik el.

Az üzlethelyiség méretéből adódóan orvosi rendelőként, bemutató teremként, vagy szolgáltató egységként is kiválóan hasznosítható. Ennek megfelelően a belső tér még alakítható.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34362644>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

-1025 m2 beépített hasznos terület

-fsz., 1.emelet, beépített tetőtér

-30 autó részére elegendő felszíni parkoló

-2 autós garázból átalakított irattár

-2018-ban teljes körű gépészeti felújításon esett át

-fűtése gázkazánról történő központi fűtés (2 db 40 kW-os teljesítményű Vaillant kazán)

-központi klíma(VRV rendszer)

-a telek beépítettsége 40% - os

-a belső terek igény szerint alakíthatóak



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33599476>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Szombathely, Dolgozók útja 1/A

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ár
195 millió Ft

Alapterület
831 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Emelet **nincs megadva**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Az üzlethelyiség az 1995-ben épült földszint és emeletes ÁRKÁD üzletház földszintjén helyezkedik el.

Az üzletház egy 10.530 m² nagyságú telken épült.

Az ingatlan egy 598 m² alapterületű eladótérből, 233 m² raktárból és mellékhelyiségekből áll. A raktárak hátulról is rendelkeznek gazdasági bejárattal.

Az üzlethelyiségben az irodák PVC-vel és parkettával, a többi helyiség kőlappal fedett, a falak festettek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal kiegészítve. Az eladótér mennyezete fügesszett álmennyezettel fedett.

Az épület statikailag stabil, esztétikailag felújítandó állapotban van. A fűtési rendszer kialakítása még szükséges.

831 nm

Eladási ár: 195.000.000 HUF + ÁFA

Érdeklődése vagy bármilyen kérdése esetén kérjük keresse bizalommal kollégánkat a fenti elérhetőségen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31431546>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.