

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***

***A***

**SZOMBATHELY, BEJCZY ISTVÁN U. 1-3. SZ. Fsz. 9.**

***ALATTI***

***„ÜZLETHELYISÉG”***

***INGATLANRÓL***

***HRSZ: 6490/A/9***

*SZOVA Nonprofit Zrt. – Létesítményfenntartási Osztály*  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963  
E-mail: [varga.imre@szova.hu](mailto:varga.imre@szova.hu)

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **üzlethelyiség**

*Település (város, kerület):* **Szombathely**

*Utca, házszám:* **Bejczy István utca 1-3. földszint 9.**

*Irányítószám:* **9700**

*Hrsz.:* **6490/A/9**

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* **SZOVA Nonprofit Zrt.**

*Tulajdoni hányad:* **1/1**

*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **forgalomképes**

*Értékelt érdekeltiség:* **tulajdonjog**

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

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

*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* **1161 m<sup>2</sup>**

*Közmű-ellátottság:* **víz, villany, csatorna, távhő**

*Jelenlegi funkció:* **iroda**

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* **Forgalmi érték meghatározás**

*Értékelés alkalmazott módszere:* **Piaci és hozamalapú megközelítés**

*Értékelés fordulónapja:* **2023.03.16.**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Nettó forgalmi érték:* **233 000 000.- Ft, azaz**

**Kettőszázharminchárommillió forint**

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

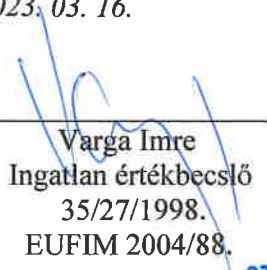
Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak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

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

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

Szombathely, 2023. 03. 16.

Készítette:

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

  
SZOVA ZRT.

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

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

**SZOVA Nonprofit Zrt.** (9700 Szombathely, Boglárka u. 2.) megbízta a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. Létesítményüzemeltetési Osztály** (9700 Szombathely, Boglárka u. 2.) 6490/A/9 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Bejczy István utca 1-3. fsz. 9. szám alatti üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint.

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

### 2.2 A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

### A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. A jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amelyet az üzemeltetés során felmerült kiadásokkal csökkentettünk. Az ingatlan értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelen értékének összessége. Az értékelési gyakorlatban a számítás két főmódszer alapján történik: a közvetlen tőkésítés valamint a diszkontált Cash-Flow számítás. Az előbbi esetben a számítás alapja egy év tiszta jövedelmén alapuló hozamszámítás feltételezve, hogy a vagyontárgy végtelen időn át képes a jövedelmet megtermelni. A hozamszámításon alapuló ingatlan érték meghatározás sarkalatos pontja a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása. Esetünkben az OTP Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

### A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2023. 03. 16.

**Felhasznált dokumentumok:**

- Megrendelés
- tulajdoni lap

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:****tulajdoni lap kelte: 2022.10.26.**

Település	: Szombathely
Besorolás	: Megye Jogú Város
Helyrajzi szám	: 6490/A/9
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 1161 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: SZOVA Nonprofit Zrt.
III. oldal	
Terhek	: Keretbiztosítéki jelzálogjog 5 500 000 000 Ft erejéig. jogosult OTP Bank Nyrt. bejegyző határozat: 37690/2008.04.10.
Széljegy	: nincs
Szolgalom, egyéb	: nincs

**3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása**

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

Az értékelt ingatlan a város központjában, a Fő tér szomszédságában a Polgármesteri Hivatallal szemben áll. A terület lakó, művelődési, közigazgatási és kereskedelmi jellegű ingatlanokkal beépített. Megtalálhatók itt társasházak, kereskedelmi és vendéglátó egységek, gyógyszertár stb. Az épület körüli terület rendezett, teljes egészében burkolt.

Felépítmények ismertetése: az épület az 1970-ben épült. Pince, földszint, három emelet szintekkel. Szerkezeti felépítését tekintve beton sávalap, vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazattal. Födém: monolit vasbeton. Lapostetős, bitumenes szigeteléssel. Két lépcsőházas, a lakások függőfolyosóról érhetők el. Az épülethez keleti oldalon csatlakozó földszintes lepenyírásban garázsok és kerékpártároló került kialakításra. Az épület az eltelt idő alatt jelentősebb felújításon nem esett át, a szükséges karbantartási munkákat elvégezték. A földszinten üzlethelyiségek, az első emeleten részben irodák és lakások, a második és harmadik emeleten lakások kaptak helyet.

Az értékelt ingatlan helyiségei a pincében, földszinten és az első emeleten található. Az Ügyfél bejárat az épület nyugati oldalán, a dolgozói bejárat a „B” lépcsőházból nyílik. A pincében irattár és egyéb tároló helyiségek található. A földszinten a kormányablak ügyfélforgalmi helyiségei az emeleten az építés hatóság irodái kaptak helyet. Az emeleti irodák a földszinti közlekedőből induló lépcsőn érhetőek el.

Homlokzati nyílászárók a földszinten fémszerkezetűek hőszigetelő üvegezéssel, az emeleten hagyományos faszerkezet 2 rtg. üvegezéssel, belső nyílászárók faszerkezetűek. Padlóburkolat kőlap és parketta. Fűtése távhőről üzemel.

A helyiségcsoport belső állapota vegyes képet mutat, néhol felújított, más területen (jellemzően az emelet) az építéskori állapotot mutatja. Összeségében elmondható, hogy az ingatlan felújítása, korszerűsítése időszerű.

Beépítési mód: zárt sorú

Alap: sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: vb. vázszerkezet, téglafalazatok

Födém szerkezet: monolit vasbeton

Belső válaszfalak: téglafal

Tető szerkezet: lapos tető

Tető fedés: bitumenes lemez szigetelés

Belső burkolatok: kőlap, parketta

Belső felületképzések: vakolt, festett

Nyílászáró szerkezetek: alumínium szerkezet, hőszigetelt üvegezés, fa ablakok  
hagyományos 2 rtg. üvegezéssel

Homlokzat képzés: vakolt, festett

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez

Az épület vízellátása: városi hálózatra kötve,

Használati melegvíz: távhő

Szennyvízelvezetés: van

Fűtési mód: távhő

Elektromos energiaellátás: van

**Az iroda alapterülete kerekítve: 1661 m<sup>2</sup>**

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Piaci alapú érték meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben eladott ingatlanok közötti különbséget és kiigazításokat végzünk a tényező különbségek kiküszöbölésére. A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét az alkalmazott két módszer súlyozott átlagával határoztam meg.

#### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

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

**A jelenlegi bérlő az ingatlanon TIOP 3.3.1 A-12/2 akadály mentesítési pályázat keretében, beruházást végzett. A pályázat feltételei szerint az ingatlanon végzett építési munkák megkezdését követő 15 évig használati jog illeti meg.**

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

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. március 16. **érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.**

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

#### 4.4 Érték meghatározás

értékforma	Érték (Ft)	súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
Piaci alapú	278 800 000	0 %	0
Hozam alapú	233 300 000	100 %	233 300 000
<b>Forgalmi érték:</b>			<b>233 300 000</b>

A 6490/A/9 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Bejczy István utca 1-3. földszint 9. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **becsült nettó forgalmi értékét kerekítve:**

**233 000 000.- Ft, azaz  
Kettőszázharminchárommillió forint.**

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS


A 6490/A/9 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Bejczy István utca 1-3. földszint 9. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2023. 02. 28. fordulónapra érvényes tehermentes nettó forgalmi értékét

233 000 000.- Ft, azaz

**Kettőszázharminchárommillió** forint-ban

határozom meg.

Szombathely, 2023. 03. 16.

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

*Varga Imre*  
értékbecsülő

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító  
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.



**MELLÉKLETEK :**

- **SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK**
- **TULAJDONI LAP**
- **ALAPRAJZ**
- **ALAPÍTÓ OKIRAT**
- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**

Piaci összehasonlító módszer

Cím /azonosítás	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Korrekciós modell	Szombathely, Bajcsy u. 1-3. Adat leírás	Szombathely, Hollán E. u. Adat leírás	Korrekció	Szombathely, Kárpáti K. u. Adat leírás	Korrekció	Szombathely, Semmelweis u. Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telék terület m <sup>2</sup> :	0	0			0		0			
Felületmennyek össz. szűzli terület ter., m <sup>2</sup>	1 161	750		800	200		200			
Felületmennyek összes hasznos terület, m <sup>2</sup> , épületalomalany nagyság miatt korr.	1 161	760	-20,0%	800	200	-20,0%	200	-25,0%		
Íroda, üzlet, egyéb ép. hasznos alapterület										
Csarnok, náljár. hasznos alapterület	0	0		0			0		0	
Íroda, üzlet, / csarnok, náljár. alapterület arány										
Kindlartár / Váhljár										
Tervezői díjuma / ingatlanpiaci árindex		224 900 000 Ft	-20,0%	440 000 000 Ft	-20,0%	76 900 000 Ft	-20,0%			
Fellegős ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2023	0,0%	2023	0,0%	2023	0,0%		0	
Eltérítkezéskés	jó	239 893	0,0%	440 000	0,0%	316 800	0,0%			
Energetikai ellátás (közvetl. + energia)	jó	jó	0,0%	jó	0,0%	jó	0,0%			
Beeépítési súlyozás		viz, villany, csatorna, tévhő	0,0%	deszakernd.	0,0%	deszakernd.	0,0%			
Beeépítésségi hányad										
Beeépíthetőség										
Felületmennyek minősége										
Felületmennyek fizikai állapota	jó		0,0%	Egyértelmű tokaikkal, 500 m <sup>2</sup> -es Indalitz eladó Szombathely város 2021-ben az élményre várta 2021-ben az 750 nm-es ingatlan. Az épület 1987-ben alapított, 2000-ban újították fel újított tervezési és minőségi anyagokkal. Az ingatlan jelenleg is üzemi, belföldi forgalmú. Borsodnágyvárosban, a Részlettel rendelkező, a jól	-10,0%					
Felületmennyek műszaki tartalma	jó		0,0%	Kiváló	0,0%	Átlagos	0,0%			
Építés ideje			5,0%	Kiváló	-10,0%		5,0%			
nem lakás funkció			0,0%		0,0%		0,0%			
Korrigált talajos ár	340 130 Ft	203 809 Ft	-15,0%	264 000 Ft	-40,0%	232 480 Ft	-20,0%	0 Ft	0,0%	
Korrekció engedélyezése		OK		OK		OK		OK		
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	276 790 000 Ft									

az adatok a szerződés nem vérti figyelembe



VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.  
Szombathely-Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/79523/2022  
2022.10.26

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		társasházi
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: 35157/2009.03.07

jogcím: egyenlén

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 m<sup>2</sup>-ről 1161 m<sup>2</sup>-re a hozzá tartozó eszmei hányad 2812/10000-ról 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.

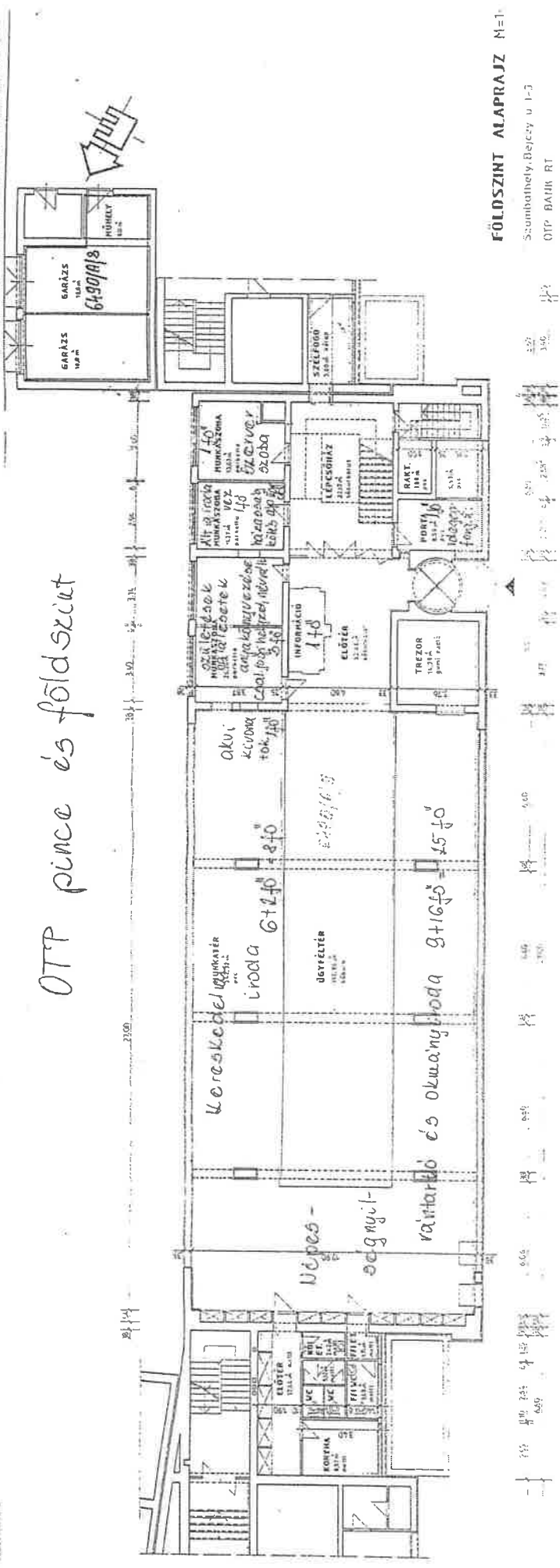
jogosult:

név: OTF BANK NYRT. törzsszám: 10537914

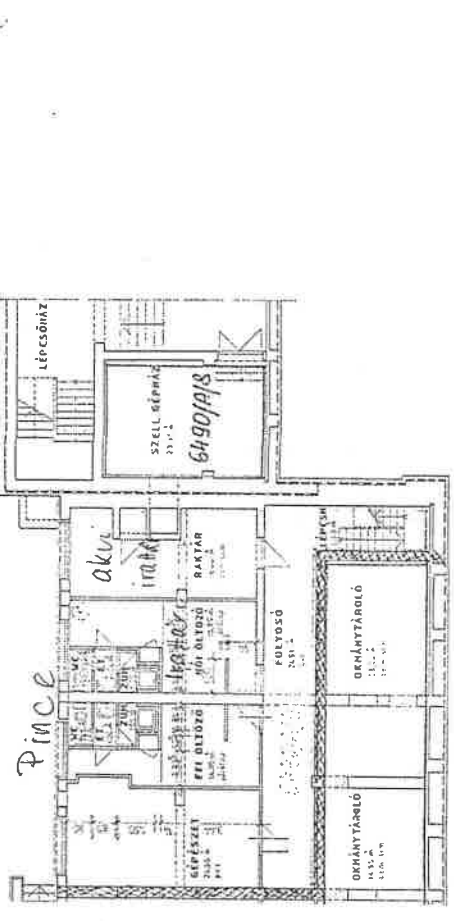
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.

TULAJDONI LAP VEGE

OTP pince és földszint



FÖLDSZINT ALAPRAJZ M=1:100  
Szentbenedek, Bejczy u. 1-3  
OTP BANK RT

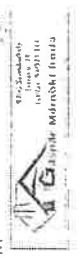


PINCESZINT ALAPRAJZ M=1:100  
Szentbenedek, Bejczy u. 1-3  
OTP BANK RT

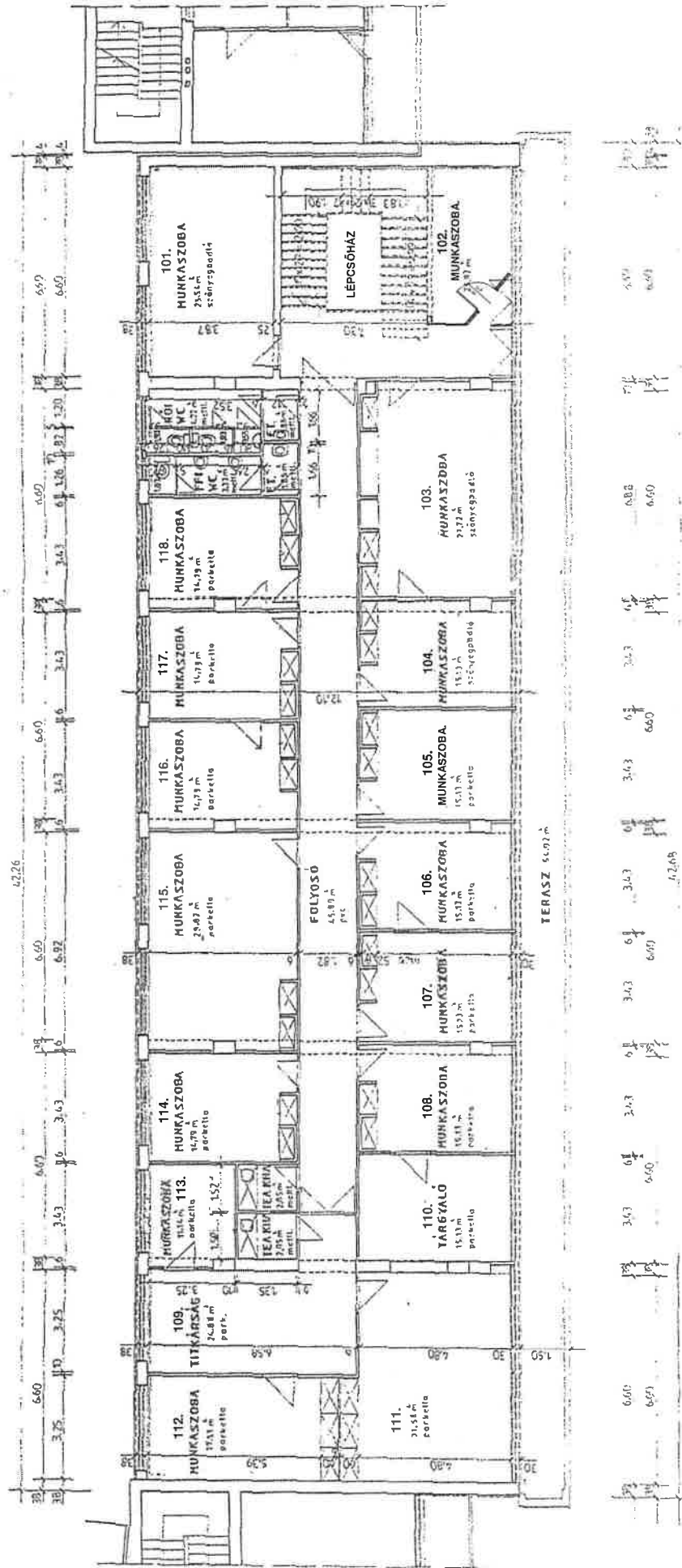
A munkatérben 34 fő dolgozik  
248,32 : 34 = 7,16 m<sup>2</sup>/fő

Az ügyletelvállalati részen elhatározott feladatok

- 1) Ügyletelvállalati intézés
- 2) Szig. ügyletelvállalati intézés
- 3) Tűz ügyletelvállalati intézés
- 4) Hatósági bizonyítványok
- 5) Toldalék tárgyak
- 6) Gépjármű forgalmi engedélyek
- 7) Gépjármű törzskönyvek
- 8) Vezetői engedélyek
- 9) Vállalkozói igazolványok
- 10) Irlet műtődési engedélyek
- 11) Telepengedélyek
- 12) Állattartósi iratok
- 13) Növényvédelmi iratok
- 14) Vadkar iratok
- 15) Hg. földhasználati iratok
- 16) Kereskedelmi célú közleményhasználat
- 17) Állatkörmű kivonatok kiadása
- 18) Hatósági jel iratok kiadás/átadás
- 19) Tervezési iratok kiadás/átadás
- 20) Földmiveltési adatok kiadás/átadás



Szentbenedek  
Építési és Építéstechnikai Kft.  
1125 Budapest, Mátyásfi út 101.



Windows taskbar and system tray area:

- Taskbar icons: Start button, Internet Explorer, Windows Explorer, Outlook Express, Runas, Task Manager, Volume Control, Network Status, System Tray.
- System Tray: 6 Windows infó, Kereséskor Hirdetés..., Beírt szöveg, Villám: Törölvesztés..., lapra test módja me..., Rovírási Szűrő, Adobe Reader (file...)

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 társas-házalapító 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 társasházat 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, födémelek, egyéb szerkezetek; szigetelések, kémények szellőzők, aknák, az épület udvari részén lévő járda.

Pincében :

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

2. I emelet 2 sorszámmal megjelölt öröklakás : 1 szoba, konyha-beépített bútorral-előszoba-fürdőszoba-WC-vel-kamra, és loggia, összesen : 38 m<sup>2</sup> 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 : 67m<sup>2</sup> 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 : 38m<sup>2</sup> 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 : 67m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó pincerekessel,

Tulajdoni hányad : 169/10.000

B/ Lépcsőház :

8./ Alagsorban 8 sorszámmal jelölt üzlethelyiség 1 raktárhelyiség, áruátvevő , öltöző és WC összesen : 375m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülettel

Tulajdoni hányad :

2812/10.000.



19. I emelet 16 sorszámmal megjelölt öröklakás : 3 szoba -kettő beépített szekrénnel-  
konyha -beépített bútorral-előszoba, fürdőszoba, WC és kamra, összesen : 64 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> 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  
m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

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 vétkesen 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 készített és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja 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 eltelté 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 megjelelőlt 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,

# 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: 53355153-1-38

Dr. Szele Ilona  
ügyvéd

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. sorszámú jelölt albetétek változatlanul maradnak.

## II. fejezet

### Ingatlannyilvántartásra 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 sajátkezüleg 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/

Csercsics Vincéné-Csercsics 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 Lászlóné-  
 Jázingsné Horváth Zsuzsanna  
 B.II. /28. /6490/A/28/

.....  
 Erdős Árpád-Tarczay 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/

# TÉRKÉP

