



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti
6123/A/52 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti 6123/A/52 helyrajzi számú** ingatlan javasolt piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az értékét a piaci összehasonlító módszer és a hozam módszer súlyozása alapján állapítjuk meg.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	34 600 000 Ft	70%
Hozam alapú módszer (CF)	20 500 000 Ft	30%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	30 400 000 Ft	38 608 000 Ft

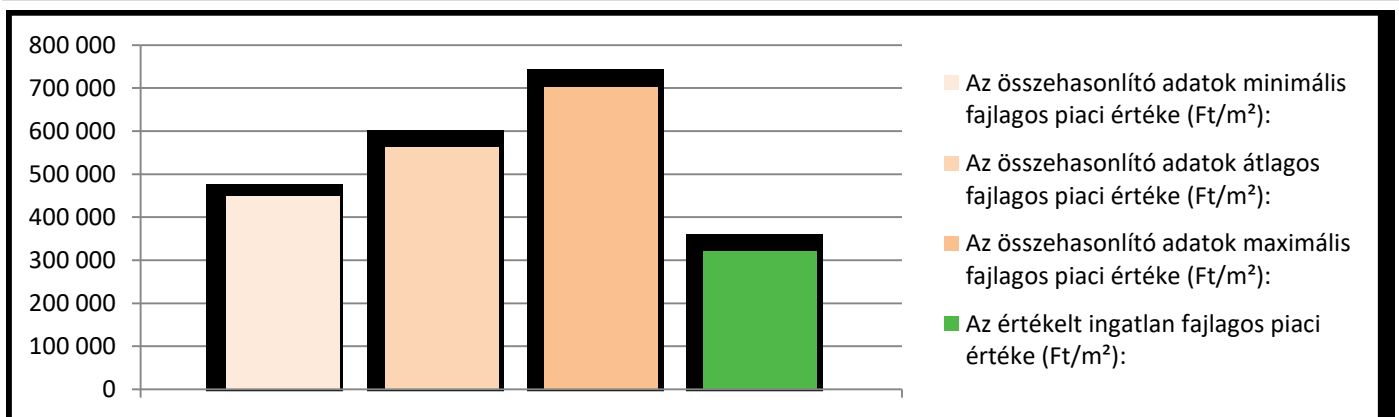
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kinálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jogas.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: 2023. március 3., péntek

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	320 000
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	449 850
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	703 125
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	563 018



Szombathely, Március 15. tér 1. fszt. 5. szám, 6123/A/52 hrsz.-ú, 95 m² alapterületű iroda bérlője kezdeményezte a bérleti jogviszony felmondását, így a megszüntetés folyamatban van. Az értékbecslésben meghatározott érték bérlővel és bérlő nélkül is érvényes. Esetlegesen a vevői kör lehet más. Az ingatlan jelenlegi állapotában nehezen bérbeadható, a korábbi bérleti díj piaci ár alatt volt. A hozam számítás során a jelenlegi bérleti díjakkal kalkuláltunk.

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

- “A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető:
“B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető 80%
“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, 2023. 03. 03.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.
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



9700 Szombathely 6123/A/52 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

4

Piaci összehasonlító módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Március 15 tér 1. 6123/A/52hrsz	Szombathely belváros	Szombathely Fő tér 2	Szombathely Szent Márton u	Szombathely Kőszegi u	Szombathely Király u
jellemzés	egyéb helyiség-posta	Szombathely Belvárosában, frekventált, forgalmas utcafronti kirakattal és bejáráttal rendelkező üzlethelyiséget ajánlok figyelmébe. Az ingatlan hasznos alapterülete 60 m ² , mely két részre lett osztva, két külön bejáráttal rendelkezik.	Szombathely, Fő tér 2. - 71 m ² - 1. emelet - Léghűtött - Hidegburkolat az ingatlan teljes alapterületén	Új nyílászárók, alacsony rezsi, jó parkolási lehetőség	Szombathely belvárosában, frekventált forgalmas helyen vált eladóvá egy 2004-es építésű, földszinti 32 nm-es üzlethelyiség, mely irodának vagy üzlethelyiségnek is alkalmas, közvetlen utcafronti bejáráttal és nagy üvegporthoz kirakattal rendelkezik.	Szombathely szívében, a Király u-ban vált eladóvá egy rendelőnek kialakított, de irodának vagy üzlethelyiségnek is alkalmas közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkező 69 nm-es ingatlan.
red. alapter.	95 m ²	60 m ²	71 m ²	40 m ²	32 m ²	69 m ²
telekterület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		https://ingatlan.com/szombathely-belvaros/elado+uzlethelyis	https://ingatlan.com/szombathely/elado+uzlethelyise/g/egyeb-	https://ingatlan.com/szombathely/elado+uzlethelyise/g/utcai-bejaratos-	https://ingatlan.com/szombathely-belvaros/elado+uzlethelyis	https://ingatlan.com/szombathely-belvaros/elado+uzlethelyis
ár	-	29 990 000 Ft	46 990 000 Ft	24 500 000 Ft	25 000 000 Ft	39 500 000 Ft
fajl. érték	-	499 833 Ft/m ²	661 831 Ft/m ²	612 500 Ft/m ²	781 250 Ft/m ²	572 464 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	449 850 Ft/m ²	595 648 Ft/m ²	551 250 Ft/m ²	703 125 Ft/m ²	515 217 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	-10%		-10%		-15%		-20%		-10%	
telek területe	0%		0%		0%		0%		0%	
műszaki	-15%		-15%		-15%		-15%		-15%	
elhelyezkedése	0%		0%		5%		0%		0%	
emelet			10%							
távthő	-10%		-10%		-10%		-10%		-10%	
összesen		-35%		-25%		-35%		-45%		-35%
korrigált fajlagos érték		292 403 Ft/m ²		446 736 Ft/m ²		358 313 Ft/m ²		386 719 Ft/m ²		334 891 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga						363 812 Ft/m ²				

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 posta	95,00 m ²	95,00 m ²	0%	363 812 Ft/m ²	34 562 158 Ft	-
2						
3			0%			
4			0%			
összesen:	95,00 m²	95 m²			34 562 158 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

34 600 000 Ft

364 210,53 Ft

Hozam alapú módszer

Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Március 15 tér 1. 6123/A/52hrs	Szombathely Fő tér	Szombathely Szent Márton u	Szombathely Belsikátor	Szombathely belváros	Szombathely, belváros üzlet
jellemzés	posta üzlethelyiség	iroda-üzlethelyiség	Szombathely, belvárosában, frekvenciánál helyen, a Fő tértől 300 méterre, földszintes üzlethelyiség hosszútávra kiadó. Bérletdíj 400.000 Ft nettó, 2 havi kaució szükséges. A 89 m ² -es üzlet 3db üvegportállal rendelkezik (mértékük 260x210 cm). Teakonyha, szociális helyiség van, 2db klíma használható az egységbe	Szombathely belvárosában a Fő térenél kínálunk eladásra egy jelenleg vendéglátós egységként működő üzletet bérletre.	Szombathely történelmi belvárosában kiadó egy 54 m ² -es helyiség, amely mind irodának, mind üzlethelyiségnek is kitűnő. Az ingatlan kettő éve teljeskörűen, minőségi anyagokból és üzletileg a leghatékonyabb felhasználást figyelembe véve lett felújítva.	Szombathely belvárosában, utcafronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó Fűtése egyénileg, saját gázvezetékes távfűtésű
bérbeadh. ter	95 m ²	52 m ²	89 m ²	45 m ²	54 m ²	130 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/31937714/nyomtas	internet	internet	internet
bérleti díj	-	246 300 Ft/hó	400 000 Ft/hó	200 000 Ft/hó	350 000 Ft/hó	400 000 Ft/hó
dátum	-	2023..	2023..	2023..	2023..	2023..
fajl. bérl. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	4 494 Ft/m ² /hó	4 444 Ft/m ² /hó	6 481 Ft/m ² /hó	3 077 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-10%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	3 820 Ft/m ² /hó	4 000 Ft/m ² /hó	5 833 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-10%		-5%		-15%		-15%		0%	
műszaki tartalom	0%		0%		10%		-5%		0%	
állapota	-20%		-20%		-20%		-20%		-20%	
elhelyezkedése	-5%		10%		-5%		0%		0%	
távho	-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
összesen		-40%		-20%		-35%		-45%		-25%
korrigált fajlagos bérleti díj		2 842 Ft/m ² /hó		3 056 Ft/m ² /hó		2 600 Ft/m ² /hó		3 208 Ft/m ² /hó		2 077 Ft/m ² /hó
korr. fajl. bérleti díjak átlaga						2 757 Ft/m ² /hó				

Funkció szerinti megosztás

funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 üzlethelyiség	95,00 m ²	0%	2 757 Ft/m ² /hó	3 142 606 Ft	-
2					-
összesen:	95 m²			3 142 606 Ft/év	

Megjegyzés a költségekhez

Építményadó : cca.1225Ft/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.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

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

Cash flow tábla

							exit									
bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejártja	szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérlési díj (Ft/hó)	évek:										
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
bevételek	üzlet-iroda -POSTA	95	üzlet	151 745	261 884	szerződéses bevétel:										
						max. piaci bevétel:	1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876
						piaci bevétel kihaszn.:	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
						bevétel összesen:	1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876
						szerződéses bevétel:										
						max. piaci bevétel:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
piaci bevétel kihaszn.:						0	0	0	0	0	0	0	0	0		
bevétel összesen:						0	0	0	0	0	0	0	0	0		
összes bevétel						1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876	
költségek	építményadó					1 225 Ft/m2/év	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)					2,00%	36 419	38 240	40 152	42 159	44 267	46 481	48 805	51 245	53 807	56 498
	menedzsment (bevételre vetítve)					2,00%	36 419	38 240	40 152	42 159	44 267	46 481	48 805	51 245	53 807	56 498
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					1,00%	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,20%	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					0,50%	9 105	9 560	10 038	10 540	11 067	11 620	12 201	12 811	13 452	14 124
összes költség						654 317	658 414	662 716	667 233	671 976	676 956	682 186	687 676	693 441	699 494	
cash flow							1 166 623	1 253 573	1 344 870	1 440 732	1 541 388	1 647 076	1 758 048	1 874 569	1 996 917	2 125 381
diszkontált cash flow						<i>diszkont ráta: 9,00%</i>	1 070 296	1 055 107	1 038 486	1 020 651	1 001 796	982 097	961 713	940 783	919 436	897 784
exit érték						<i>exit ráta: 8,50%</i>									25 004 485	
exit érték jelenértéke															10 562 165	
jelenértékek összege							20 450 314									

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

20 500 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti 6123/A/52 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.02.28.-án** tartottuk.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

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

Ezek a feltételek:

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

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

Az értékelés módszere

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

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

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 kényszerítől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

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

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

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

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

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

A piaci alapú forgalmi értékelés

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

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító 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-figyelmelen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

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

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

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

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

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelés

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

A költségalapú értékelés

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

A telek és felépítmény értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Ingatlan címe:	9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6123/A/52

I. rész

Terület megnevezése	Kivett egyéb helyiség
Területe:	95 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

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

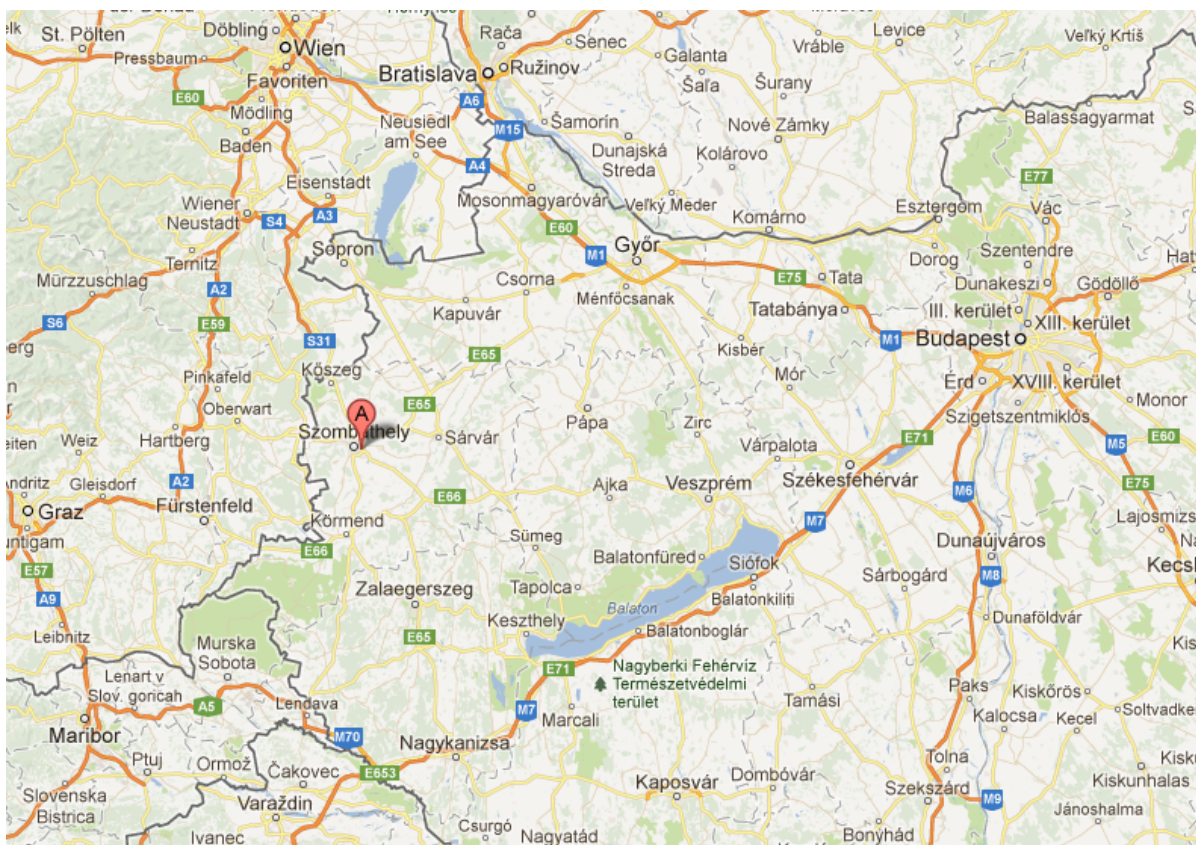
III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést
--	--------------------------

Település jellemzése, gazdasági környezet

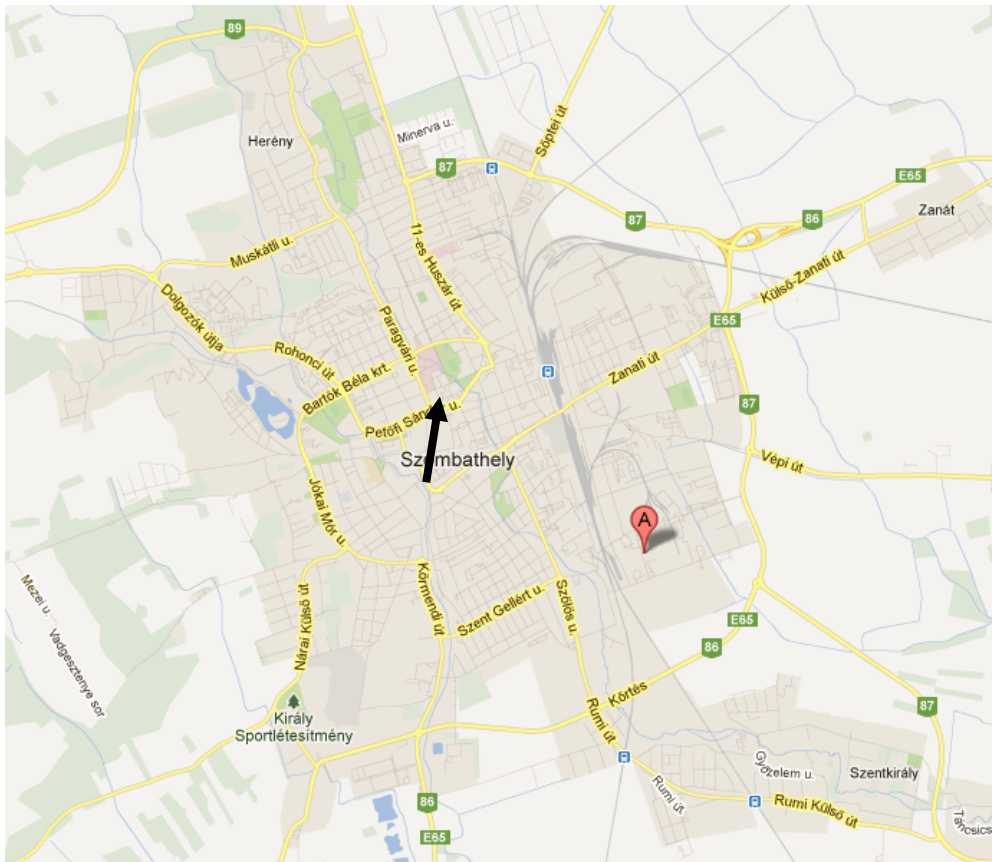
település elhelyezkedése

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 Március 15. 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, tőkeerős 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

		
Szintek:	Földszint + 3 emelet	
Funkció:	iroda/ volt posta	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	kiépített	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, cserép	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fém szerkezetű,	
Külső ajtó:		
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	mozaik lap	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gázkonvektor	
Hőleadók:	gázkonvektor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsatorna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	kiépített	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról	
Igényszint:		
Állapot:	felújításra szorul	

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, 2023.03.03.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 45.
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





VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal:

1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9724/2023

2023.02.13

SZOMBATHELY**Belterület****6123/A/52 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Március 15. tér 1. földszint. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

----- egyéb helyiség	95	0 0		önkormányzati
-------------------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999968/1996.01.03

2. bejegyző határozat: 43072/1991.07.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39379/1992.08.31

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

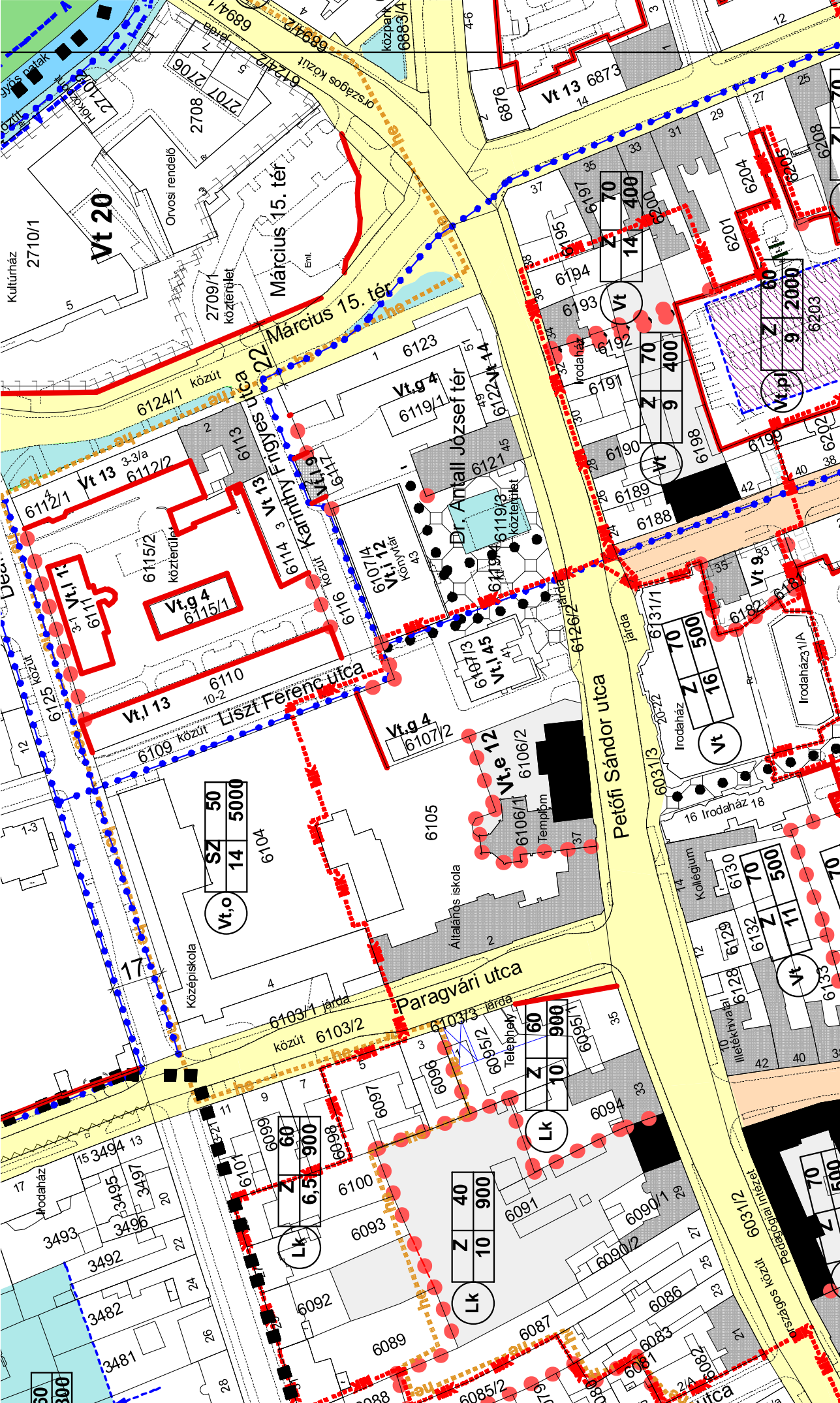
törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Kulturház
2710/1

Vt 20

Március 15. tér
Március 15. tér
Eml.

Vt.g 4
6115/1

Vt.g 4
6115/1

Vt. 13

Vt.g 4
6107/2

SZ	50
14	5000

Vt.o

Vt.e 12
6106/1

Petőfi Sándor utca

Z	70
16	500

Vt

Paragvári utca

Lk 6.5, 900

Lk	40
10	900

Lk

Z	60
10	900

Lk

Z	11
11	500

Vt

Z	70
70	500





A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1993. LXXVIII. tv. valamint Szombathely Megyei Jogú Város Kgy. 2/1994. /I.20./ sz. határozata alapján kötött

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

- 1./ Bérbeadó: Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési KFT.
9700. Szombathely, Welther Károly u. 4.
- 2./ Bérelő: Magyar Posta RT. Soproni Igazgatósága.....
9400. Sopron Széchenyi tér 7-10.
/Bérlőtárs/
- 3./ Bérlet tárgya: Szombathely, Március 15. tér 1.sz. alatt
helyiség ...postahivatal..... céljára.
- 4./ Kijelölő szerv megnevezése: P.H. Vagyonkezelő és Vállal-
kozási Osztálya H. Kossuth L. u. 1-3.
nyilatkozat /hozzájárulás/ iktatószáma és kelte: 57.146-3/94.
- 5./ A bérlet tartama: határozatlan idő
meghatározott idő-ig
.....
- 6./ A helyiség/ek/ alapterülete 95 m²
/Társasház esetén a külön tulajdonban lévő helyiség a közös
tulajdonból/10.000 tulajdoni hányaddal együtt
önálló ingatlan, tulajdonosa a bérbeadó./
- 7./ Bérleti díj megállapítása:
az 5/1994. /I.20./ Kgy. határozattal módosított
172/1991./VII.11./ Kgy. határozat alapján
365,-Ft
..... Ft/m²/hó+ÁFA
.....
- 8./ A bérbeadó és a bérlő a helyiség havi bérét ..34.675,-Ft..
+.B.669,-Ft.ÁFA..... Ft + 25 % ÁFA összegben határozzák
meg, mely összeget a bérlő a bérbeadó által havonta kiállított
számla alapján, a számlában megjelölt fizetési határidőig egy-
összegben köteles a bérbeadónak megfizetni.
- 9./ A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő hibájából adódó
fizetési késedelem esetén a bérlő a mindenkori jegybanki alap-
kamat kétszeres mértékét fizeti késedelmi kamat címén a bérbe-
adónak.

A szerződési kötelezettség elmulasztásából eredő helyiségbér hátralék miatt végrehajtást rendelhet el a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

- 10./ Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy fentiekben megállapított bérleti díjat a bérbeadó minden év III. 1-ével megváltoztathatja. A változás mértékét évente az önkormányzat költségvetési rendelete határozza meg, 1995. márc. 1-től.

/Pályázati bérleti díj esetén:től

- 11./ Felek a helyiséget 94. 08. 01. napjától tekintik használatba adottnak, ezen időponttól terheli a bérlőt a megállapított fizetési kötelezettség.

Jelen szerződés a P.H. hozzájárulásában /nyilatkozatában/ foglalt feltételekkel kerül megkötésre, az átadás-átvételi jegyzőkönyvvel együtt érvényes.

- 12./ A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a közüzemi költségeket nem tartalmazza, ezen bérlői kötelezettség a közüzemi szolgáltatók felé áll fenn. /víz-csatornadíj, gáz, áram, szemétszállítás-edényzet biztosítása/

Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő vízmérő felszereléséről 94. 09. 31. napjáig gondoskodik. A felszerelésig átalány díjtérítést fizet.

- 13./ A bérlő köteles az épület, közös használatu helyiség és terület, helyiség előtti közösségi használatra szolgáló terület /közterület, járda/ tisztántartásáról, megvilágításáról, a tevékenységéből keletkező hulladék eltakarításáról télen a hó és síkosságmentesítéséről, ha az a bérlő tevékenysége miatt szükséges.

- 14./ A tevékenységhez szükséges mindenkor hatályos létesítési, munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérlői feladat.

- 15./ A bérlő nem követelheti a bérbeadótól az előző bérlőtől átvállalt kötelezettségek teljesítését, valamint a helyiségben folytatott tevékenysége gyakorlásához szükséges kialakítást, felszereltséget és berendezést.

- 16./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt
- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről
 - a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/ kirakatszerény védő /elő/-tető, esernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, tevékenysége érdekében történő felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben a bérlő köteles gondoskodni.
Átalakítás, korszerűsítés, használhatóságot növelő egyéb építési szerelési munkákhoz a szerkezeti részeket érintő mindenkori beavatkozáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges.
- 17./ A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban /a bérleti szerződésben/ illetőleg a felek között létrejött megállapodásban előírt módon köteles visszaadni, egyéb megállapodás hiányában az átadáskori állapotban és felszereltséggel.
- 18./ A helyiség jogcímnélküli használata ötszörös, /fél év után ennek kétszerese, 1 év után 3-szoros/ használati díjfizetéssel jár.
- 19./ A helyiség bérleti jogának átruházásához illetőleg cseréjéhez, továbbá más célra történő tartós / 1 évnél hosszabb ideig tartó/ felhasználáshoz, a helyiség 50 %-ot meg nem haladó részének albérletbeadásához, illetőleg más jogcímen történő használatra átengedéséhez előzetes bérbeadói hozzájárulás szükséges.
- 20./ A bérleti díjfizetési kötelezettség elmaradása, nem rendeltetésszerű használat, jogellenes albérletbeadás, valamint a 19. pontban rögzítettek hiányában a bérleti szerződés felmondható.
- 21./ A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy épületeit nem biztosítja, a helyiségben bérlői érdekkört érintő károk megtérítését a bérbeadótól nem követelheti.
- 22./ A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy 15 napon belül az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezéseket és felszereléseket elbontja, elszállítja, a szükséges helyreállítást elvégzi.

23./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályi rendelkezések, a bérletre vonatkozó 1993. LXXVIII.tv., a Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2/1994. /I. 20./ Kgy. rendelete a P.H. bérbeadói hozzájárulása, nyilatkozata és a PTK előírásai az irányadók.

24./ A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

25./ Bérlet és bérbeadó között létrejött egyéb megállapodás:

A bérleti díj megállapodás alapján az 1994. március 1-től hatályos bérközlés alapján kerület megállapításra.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Szombathely, 1994. év augusztushő...22.nap

Szombathelyi Önkormányzati

Házkezelési KFT.

Szombathely, Wéltner R. u. 4.

[Handwritten signature]

bérbeadó



[Handwritten signature]

bérlő

Kifejezési záradék:

A 25. pontban:

A bérlői jogviszony megszűnése esetén esendő intézkedéseknek kikötött 15 nap helyett 30 nap a bérlő által előzetesen írt feltétel.

Sopron, 1994. szeptember 6.

[Handwritten signature]

bérbeadó



[Handwritten signature]

bérlő

A/1095/2005

201027

Helyiségbérleti szerződés módosítása

Mely létrejött egyrészről **Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési Kft.** (9700. Szombathely, Welther Károly u. 4., adószáma: 11302320218) mint bérbeadó,
másrészről a **Magyar Posta Rt.** (KSH törzsszám: 10901232-6411-114-01, Cégijegyzék szám: 01-10-042463, adószáma: 10901232-2-44) 1122. Budapest, Krisztina krt. 6-8., mint bérlő között az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek a Szombathely, Március 15 tér 1.sz. alatti postai szolgáltató hely igénybevétele céljára bérelt összesen 95 m² területű helyiségekre vonatkozó 1994. augusztus 22-én aláírt bérleti szerződést az alábbi tartalommal módosítják:
2. Szerződő felek az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 16. § (11) bekezdésében foglaltak alapján megállapodnak abban, hogy az alapszerződésben leírt szolgáltatásra vonatkozóan a teljesítés időpontja minden esetben megegyezik a fizetési határidővel. Bérbeadó a számlát a fizetési kötelezettség teljesíthetősége érdekében az esedékességet megelőző 10 nappal küldi meg a bérlő részére.
3. Szerződő felek jelen szerződés módosítás hatályát 2003. október 1-től ismerik el.
4. Szerződő felek az alapszerződés 9.pontjának első bekezdését az alábbiakban módosítják:
„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a bérlő a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti kamatot fizeti késedelmi kamat címén a bérbeadónak.”
5. A szerződő felek az alapszerződést a bérlő szervezeti felépítésében történt változások figyelembevételével az alábbiakkal egészítik ki:
6. A Magyar Posta Rt. szervezetén belül a bérleti díjat a Magyar Posta Rt. Soproni Igazgatósága egyenlíti ki átutalással (Bankszámlaszám: Postabank Rt. Soproni Fiók 11996004-02200488). Ennek megfelelően bérbeadó a számlát a Magyar Posta Rt. Soproni Igazgatósága (9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.) részére állítja ki és postázza.
7. Jelen szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a Magyar Posta Rt. szervezetén belül a Magyar Posta Rt. Vezérigazgatósága Beruházási és Ingatlan Igazgatóság (1540 Budapest, Krisztina krt. 6-8.) gyakorolja. Az ügyekben a **kapcsolattartó** a MPRT. Vig. Beruházási és Ingatlan Igazgatóság Nyugat-magyarországi Beruházási és Ingatlan Iroda **Soproni Csoport**, levelezési cím: 9401. Sopron, Rákóczi F. u. 43. (Pf.: 190.).

8. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkor hatályos tűzvédelmi, környezetvédelmi, munkavédelmi szabályokat, valamint az ingatlan tulajdonosa által készített tűzvédelmi utasításban foglaltakat betartja.

Az alapszerződés a jelen bérleti szerződés módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.

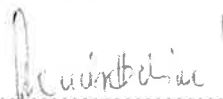
Ezen szerződést a felek átolvasás és megfelelő értelmezés után mind akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

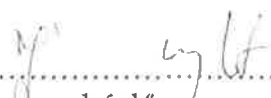
Szombathely, 2003. október

Budapest, 2003. október

Szombathelyi Önkormányzati
Házkezelési Kft.
képviselőjében

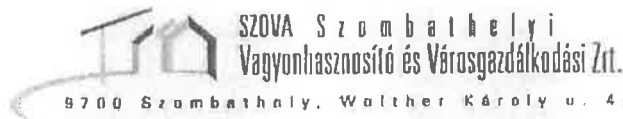
Magyar Posta Rt.
képviselőjében


.....
bérbeadó


.....
bérlő

Szombathelyi Önkormányzati
Házkezelési KFT.
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.





SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.
Városüzemeltetési Igazgatóság
Bérleménykezelési Osztály
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 18-10-100680
Telefon: (94) 314-040. Fax: (94) 522-969
Internet: www.szova.hu

Magyar Posta Zrt.

Miskolc
Kazinczy F.u. 16.

11- 630 /2017.
Ea: Verma Eszter

Tisztelt Bérlő!

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának a helyiségbérllet szabályairól szóló 17/2006. (V.25.) számú önkormányzati rendelet 26.§ (3) bekezdése szerint:

„(3) Az önkormányzat a helyiségek bérét minden év április 1-jével megváltoztathatja. A változtatás mértékét évente az önkormányzat költségvetési rendeletének elfogadásával egy időben kell megállapítani.”

Tájékoztatjuk, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése – fentiekre figyelemmel – 43/2017. (III.2.) számú határozatában foglaltak szerint 2017-ben a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok bérlleti díjának 10%-kal történő megemeléséről határozott.

Ennek megfelelően az Ön által bérelt, természetben a **Szombathely, MÁRCIUS 15. TÉR 01. FS/ 05.** cím alatt szereplő iroda bérlleti díja 2017. április 1-től **nettó 151745,-Ft + ÁFA** összegre változik.

A 2017. április havi számlát társaságunk már a határozatban szereplő díjemelés figyelembe vételével fogja megküldeni.

Kérjük a fentiek szíves tudomásul vételét!

Szombathely, 2017. március 17.

Tisztelettel:

Szija Győző
városüzemeltetési igazgató

Varga Zoltán
bérleménykezelési osztályvezető







