



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Iktatási szám: 80.053-1/2019
Ügyintéző: Fuchsné Talabér Katalin

Tárgy: Közérdekű adatigénylés

Farkas Balázs Úr részére
kmt+request-12107-f93803fe@kimittud.org



Tisztelt Farkas Balázs!

A levelét megkaptam, köszönöm.

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatához beérkezett közérdekű adatigénylésére válaszként csatoltan küldjük az AGORA-Savaria Filmszínház területén működő, Szombathely 6226/8 helyrajzi számú, Szombathely, Kőszegi utca 12. szám alatti kávézó bérleti díjának megállapításával kapcsolatos dokumentációkat elektronikus formában.

Szombathely, 2019. január „24”

Tisztelettel:


/: dr. Puskás Tivadar :/


Telefon: +36 94/520-202
Fax: +36 94/520-243
Web: www.szombathely.hu

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4



2016 AUG 30

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Törvényszék mint Cégbíró-
ság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet: www.szova.hu

80.327 -2

GyS A

Lakézi Gábor
Városüzemeltetési Osztály
Szombathely
Kossuth L. u. 1-3.
9700

15- 2/2016.
Ea. Varga Imre

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Kérésére megvizsgáltuk a 2014. szeptember 29-én az alábbi ingatlanokról készült értékbec-
lésben rögzített bérleti díjat.

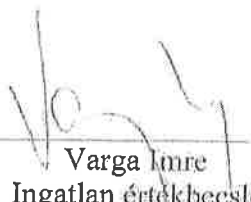
Szombathely, Kőszegi u. 12. Cinema Cafe megnevezésű ingatlan

Figyelembe véve az eltelt időt az ingatlanpiacon történt változásokat, az abban rögzített bérle-
ti díjat továbbra is fenntartjuk és azt a mai nappal **aktualizáljuk**.

Szombathely, 2016. augusztus 30.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt. (11)
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 139803302-18

Készítette:


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


SZOVA ZRT.

Tud. vel.
80.327



9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Törvényszék mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet: www.szova.hu

Dr Puskás Tivadar
Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere
Szombathely
Kossuth L. u. 1-3.
9700

15- 2/2015.
Ea. Varga Imre

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérésére megvizsgáltuk a 2014. szeptember 29-én az alábbi ingatlanokról készült értékbecslésben rögzített bérleti díjat.

Szombathely, Kőszegi u. 12. Cinema Cafe megnevezésű ingatlan


Figyelembe véve az eltelt időt az ingatlanpiacon történt változásokat, az abban rögzített bérleti díjat továbbra is fenntartjuk és azt a mai nappal **aktualizáljuk**.

Szombathely, 2015. október 07.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18

Készítette:


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

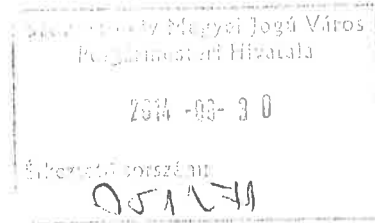

SZOVA ZRT.

80.305



**SZOVA Szombathelyi
Vagyongazdálkodási Zrt.**

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.



Értéke:

2014. SZEPT 30.

Értékelés:

80.305-h

80.305

BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS

A

**SZOMBATHELY, MÁRTIROK TERE
6226/8 HRSZ
ALATTI
131 m² NAGYSÁGÚ**

„ÜZLET”

HELYISÉGRŐL

SZOVA ZRT. – Műszaki 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

2014.09.30.

HI

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> üzlet
<i>Település (város, kerület):</i> Szombathely
<i>Utca, házszám:</i> Mártírok tere (Kőszegi u. 12)
<i>Irányítószám:</i> 9700
<i>Hrsz.:</i> 6226/8

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i> Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i> 1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i> tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	m²
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	131 m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközmű

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i> Bérleti díj meghatározás
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Hozam alapú megközelítés
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2014.09.29

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Cím:	Bérleti díj: Ft+ÁFA/hó/m²
üzlet	
Kőszegi u. 12. Cinema Café	2 800

Jelen vagyoneértékelésben 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 értékbécslés 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, 2014. 09. 29

Készítette:


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

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Zrt. ⑤
9700 Szombathely, Walthar K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
ÖTP 11747006-20130161


SZOVA ZRT.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Jegyzője (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 9700 Szombathely, Kőszegi u. 12. Cinema Café helyiségre vonatkozóan a bérleti díj megállapítására.

Az ingatlanértékelés célja bérleti díj 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 a Földhitel-és Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, 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: 2014. 09. 29.

Felhasznált dokumentumok:

- megrendelő

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Kőszegi u. 12.

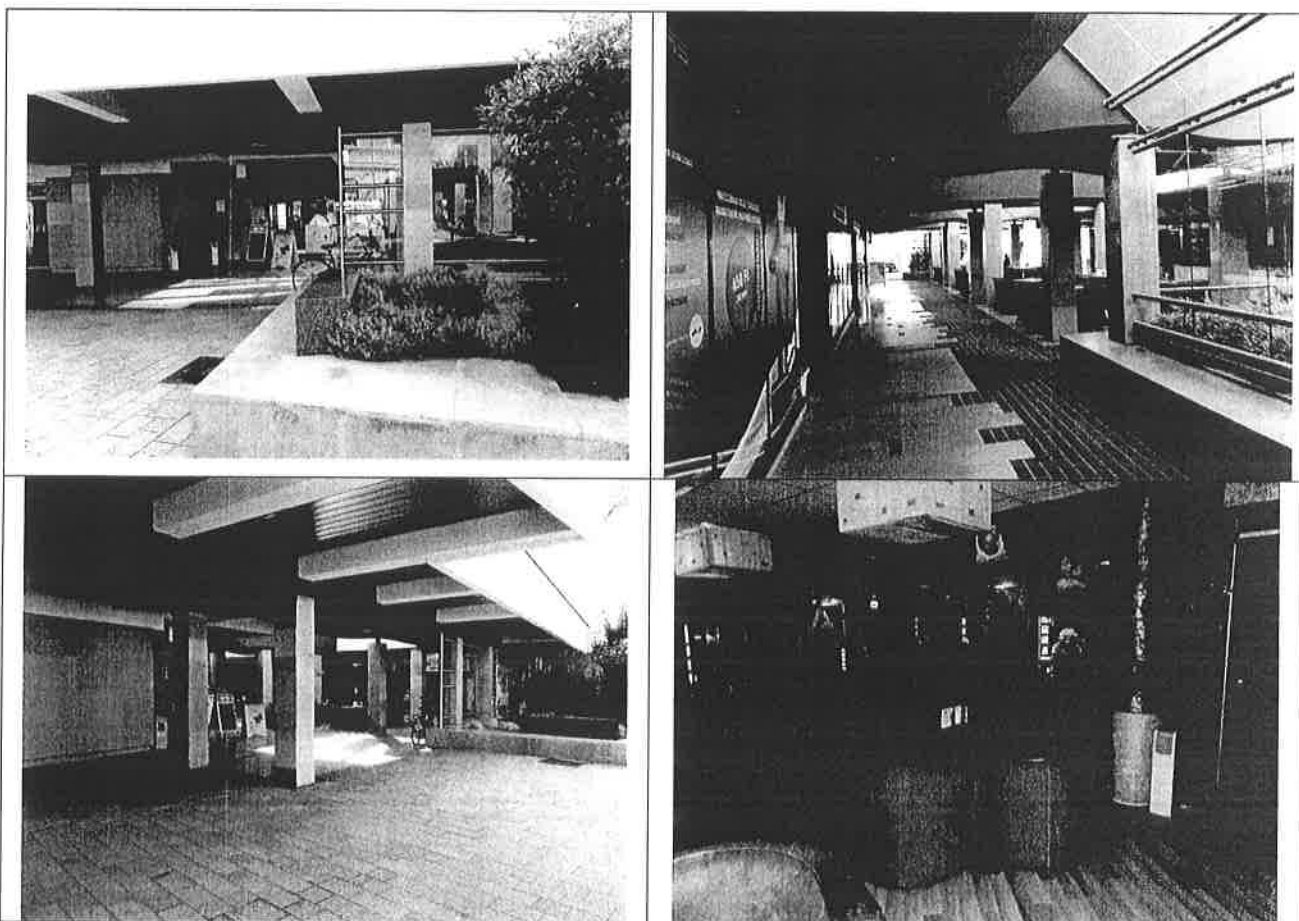
Az ingatlan Szombathely belvárosában a Kőszegi u. keleti oldalán a Savaria mozi épületében helyezkedik el. Az épület jó állapotú, karbantartott. Az érintett helyiség földszinti elhelyezkedésű az utcáról közvetlenül megközelíthető. Burkolatok kerámia lap, fűtése távhőről tüzel. A homlokzati nyílászáró hőszigeteltek.

Karbantartott jó állapotú helyiségcsoport.

Az üzlet helyiség előtti fedett árkád kiváló lehetőséget biztosít a külső fogyasztótér kialakítására.

Elhelyezkedését tekintve jó fekvésű, gyalogosan és gépkocsival is megközelíthető. A gépkocsik számára az épület közelében (Uránia udvar) fizető parkoló áll rendelkezésre. A helyi autóbusz megálló is percek alatt elérhető.

Üzleti szempontból jó elhelyezkedésű.





4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Bérleti díj meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban bérebe adott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben bérebe adott ingatlanok közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk a különbségek kiküszöbölésére.

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 megemlítettünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatotta. 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 képességgel.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2014. szeptember 29 **rvényessége 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 Bérleti díj meghatározás

Cím	Alapterület m ²	Korábbi bérleti díj Ft/m ² + ÁFA	Megállapított bérleti díj Ft/m ² + ÁFA
üzlet			
Kőszegi u. 12.	131	2398	2800

Szombathely, 2014. 09. 29

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Welliher K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161


Varga Imre
értékbecslő

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító
és Városgazdálkodási Zrt.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeg.	korr.	2. összeg.	korr.	3. összeg.	korr.
Cím /azonosítás	Cinema	Fő tér 24		Kőszegi u. 15.		Király u. 12/A.	
Bérbeadó terület, m ²	131	65		54		104	
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/hó		2 960	10,2	3 000	9,5	2 193	7,0
Tranzakció dátuma		2014	0%	2014		2013	0%
Elhelyezkedés			-5%		0%		15%
Műszaki állapot			0%		0%		0%
Műszaki tartalom			5%		5%		5%
Egyéb korrekció	alapterület		-5%		-5%		0%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	2 815 8,9	2 812	-5%	3 000	0%	2 632	20%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	0%	ok	20%

	Tárgyi ingatlan	1. összeg.	korr.	2. összeg.	korr.	3. összeg.	korr.
Cím /azonosítás							
Bérbeadó terület, m ²							
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/hó							
Tranzakció dátuma		2014		2014		2014	
Elhelyezkedés			0%		0%		0%
Műszaki állapot			0%		0%		0%
Műszaki tartalom			0%		0%		0%
Egyéb korrekció			0%		0%		0%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	0 0,0	0	0%	0	0%	0	0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	0%	ok	0%
		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe	

	Tárgyi ingatlan	1. összeg.	korr.	2. összeg.	korr.	3. összeg.	korr.
Cím /azonosítás							
Bérbeadó terület, m ²							
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/hó		0		0		0	
Tranzakció dátuma							
Elhelyezkedés							
Műszaki állapot							
Műszaki tartalom							
Egyéb korrekció							
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	0 0,0	0	0%	0	0%	0	0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	0%	ok	0%
		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe		az adatot a számítás nem veszi figyelembe	