

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.

9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 900-450
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet:www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2024. február 29-i ülésére

Javaslat a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képezik az alábbi, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok:

- 9700 Szombathely, 10427/38 hrsz.,
- 9700 Szombathely, 10427/39 hrsz.,
- 9700 Szombathely, 10427/40 hrsz.

Az ingatlanok társaságunk alaptevékenységeihez nem szükségesek, ezért célszerűnek tartjuk értékesítésüket.

A felsorolt telkek a felhagyott hulladéklerakó telep területének felosztása során úgy kerültek kialakításra, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai azokat saját ingatlanjaikhoz tudják csatolni. A telekkialakítás során keletkezett területnagyság nem teszi lehetővé az egyes ingatlanok önálló hasznosítását. Ezért megkerestük a szomszédos ingatlanok tulajdonosait, akik vételi „Szándéknyilatkozatot” tettek, vállalva, hogy az ingatlanok értékesítése esetén vételi szándékukat a nyilatkozat aláírását követően (2023.12.16.) 120 napig fenntartják.

Társaságunk független értékbecslőt bízott meg az érintett ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, ezzel egyidejűleg saját értékbecslést is készített. Az értékbecslések eredményét és a területek aktuális piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaljuk össze:

Összefoglaló táblázat az ingatlanok piaci értékéről:

Cím	Terület nagyság	Ingatlan	Hrsz.	Értékbecslés (bruttó ár)
<i>SZOVA NZrt. értékbecslés</i>	222 m ²	beépítetlen terület	9700 Szombathely 10427/38 hrsz.	880 000 Ft
Független értékbecslés				907 314 Ft
<i>SZOVA NZrt. értékbecslés</i>	166 m ²	beépítetlen terület	9700 Szombathely 10427/39 hrsz.	660 000 Ft
Független értékbecslés				678 442 Ft
<i>SZOVA NZrt. értékbecslés</i>	251 m ²	beépítetlen terület	9700 Szombathely 10427/40 hrsz.	995 000 Ft
Független értékbecslés				1 025 837 Ft
ÖSSZESEN				
<i>SZOVA NZrt. értékbecslés</i>	639 m ²	beépítetlen terület	3 db hrsz.	2 535 000 Ft
Független értékbecslés				2 611 593 Ft

A SZOVA NZrt. Ingatlan és ingó vagyontárgyak értékesítéséről és hasznosításáról szóló hatályos belső szabályzatának 4.5.10. pontja alapján az egyes ingatlanok értékesítésére nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni, ha az ingatlan értékesítésére a helyi építési szabályzat, valamint szabályozási terv szerinti telek-kiegészítés céljából kerül sor. Figyelemmel arra, hogy a fentiekben részletezett ingatlanok a helyi szabályozási terv szerint is a kapcsolódó ingatlanok telek-kiegészítését szolgálják, egyéb célra történő hasznosításuk kizárt, ezért álláspontom szerint azok közvetlen értékesítésének nincs akadálya. Az egyes ingatlanok vételáraként a független értékbecslő által megadott értékeket javaslom elfogadni.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) rendelete 20. §-ának (2) bekezdése szerint az önkormányzati gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlanok és portfólió vagyonok a társaság üzleti tervében nem szereplő elidegenítéséről a Közgyűlés dönt. Mindezek alapján az ingatlan adásvételi szerződések érvényességéhez Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyása szükséges.

A fentiek alapján javaslom a tisztelt Közgyűlésnek, hogy hozzon döntést a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 10427/38, 10427/39, 10427/40 helyrajzi számú ingatlanoknak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai részére történő értékesítéséről, és hatalmazza fel a

SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját az ingatlanok értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések megkötésére.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Szombathely, 2024. február 20.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP, 11747006-20130161
Kovács Cecília
vezérigazgató

Mellékletek:

- Értékbecslés (független értékbecslő),
- Értékbecslés (SZOVA NZrt.),
- Vételi szándéknyilatkozatok,
- Változási vázrajz (10427/12 hrsz.),
- Ingatlan adásvételi szerződések tervezetei.

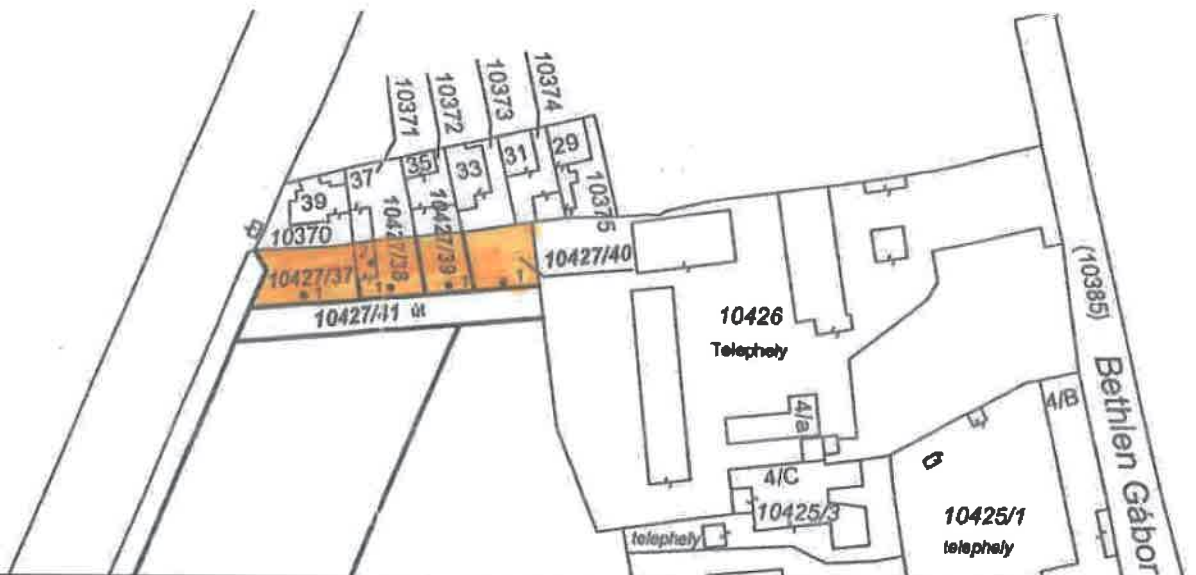
Határozati javaslat:

.../2024. (II.29.) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló Szombathely 10427/38, 10427/39, 10427/40 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére vonatkozó előterjesztést, ezen ingatlanok szomszédos ingatlanok tulajdonosainak történő közvetlen értékesítését az előterjesztés mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződésekben foglalt feltételekkel jóváhagyja, és felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját a szerződések megkötésére.



**INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉS -2023.12.**



**9700 Szombathely 10427/37, 10427/38,
10427/39, 10427/40 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely 10427/37, 10427/38, 10427/39, 10427/40 helyrajzi számú** ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglalom össze:

ingatlan		tulajdoni hányad	művelési ág	ingatlan alapterülete	FŐMÓDSZER piaci összehasonlító adatokon alapuló érték (Ft)	fajlagos nettó alaspérték Ft/m ²
Szombathely 10427/37	hrsz	1/1	beépítetlen terület	334	1 365 058 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/38	hrsz	1/1	beépítetlen terület	222	907 314 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/39	hrsz	1/1	beépítetlen terület	166	678 442 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/40	hrsz	1/1	beépítetlen terület	251	1 025 837 Ft	4 087 Ft
				973	3 976 651 Ft	

A megállapított értékek az általános forgalmi adót tartalmazzák.

Szombathely, 2023. 12. 14.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. U. 49.
Adószám: 23726640-2-18
Cgj.sz.: 18-09-110795
Biz.: 17600042-00549755-00200004

Szunyog András
E-VK/8.

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



Előzmények

A megbízó

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely 10427/37, 10427/38, 10427/39, 10427/40 helyrajzi számú** ingatlanok aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.12.14.-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 értébecslés 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-figyelmen 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 viszonyzámmal 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; 8

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

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmodosító 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 rendezettsége, 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

Értékelendő ingatlanok:

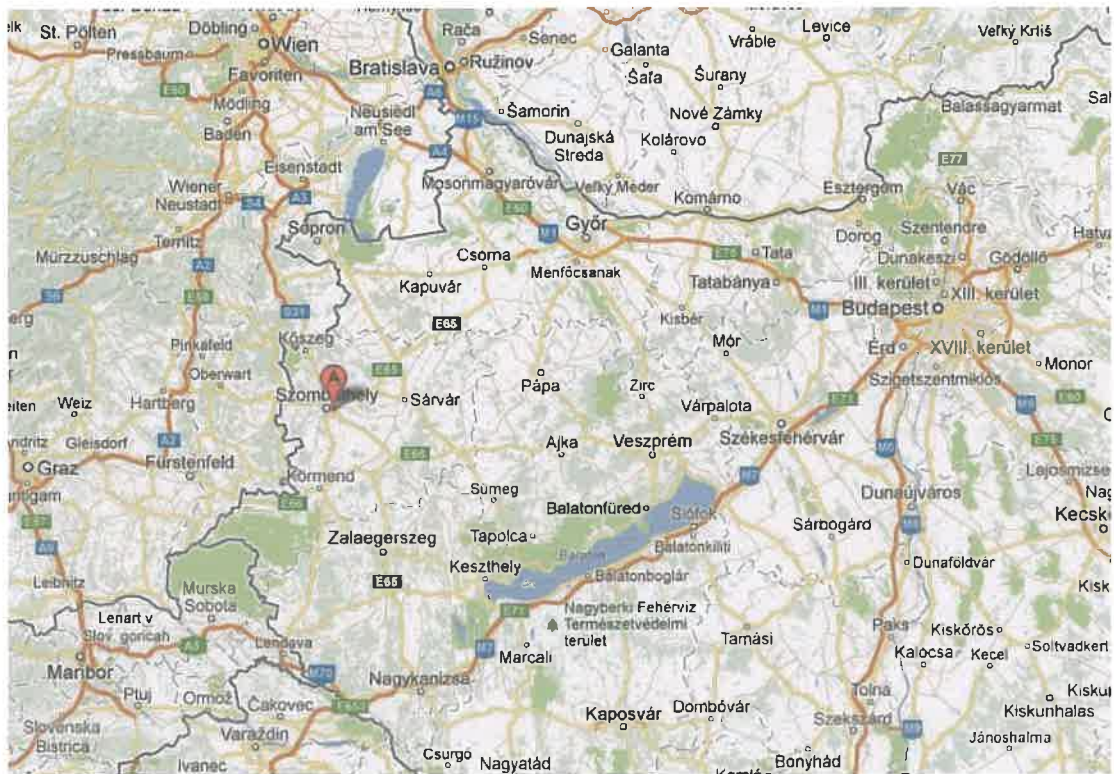
1. **10427/37 hrsz.**
Telek terület: 334 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület
2. **10427/38 hrsz.**
Telek terület: 222 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület
3. **10427/39 hrsz.**
Telek terület: 166 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület
4. **10427/40 hrsz.**
Telek terület: 251 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület

ingatlan		tulajdoni hányad	művelési ág	ingatlan alapterülete
Szombathely 10427/37	hrsz	1/1	beépítetlen terület	334
Szombathely 10427/38	hrsz	1/1	beépítetlen terület	222
Szombathely 10427/39	hrsz	1/1	beépítetlen terület	166
Szombathely 10427/40	hrsz	1/1	beépítetlen terület	251
				973

Település jellemzése, gazdasági környezet

település elhelyezkedése

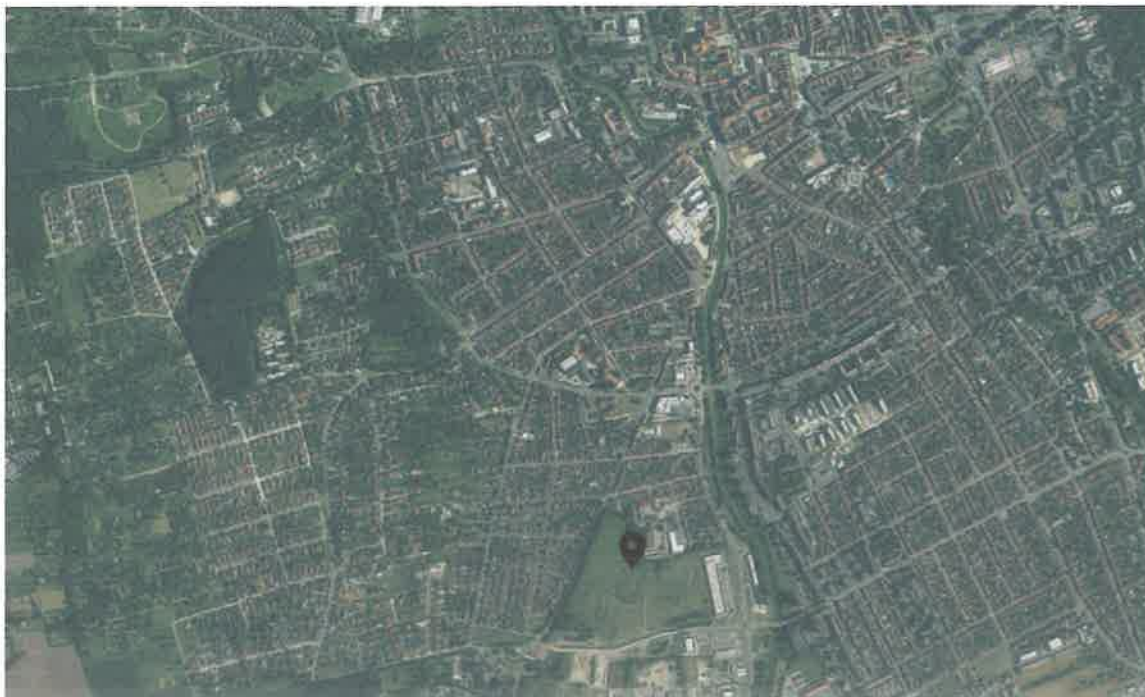
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.



MAGYARORSZÁG VASÚTI TÉRKÉPE



Elkészült a M86-os autótű Győrig. A tervek szerint az M86-os Szombathely-Mosonmagyaróvár; az M87-es Szombathely- Kőszeg-(Bécs); az M9-es Szombathely-Kaposvár- Szeged között teremt összeköttetést. A város hagyományos kapcsolat rendszerét fedik a nyomvonalak, amely Bécs, Zágráb, Pozsony felé orientálódnak. Budapest irányába Győr érintésével létesülhet gyorsforgalmi úton kapcsolat.



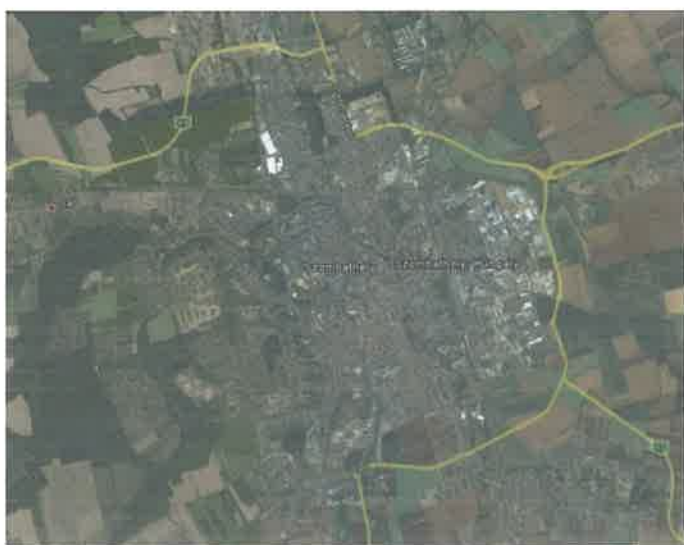
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város bel területén a belvárostól NY-ra található.

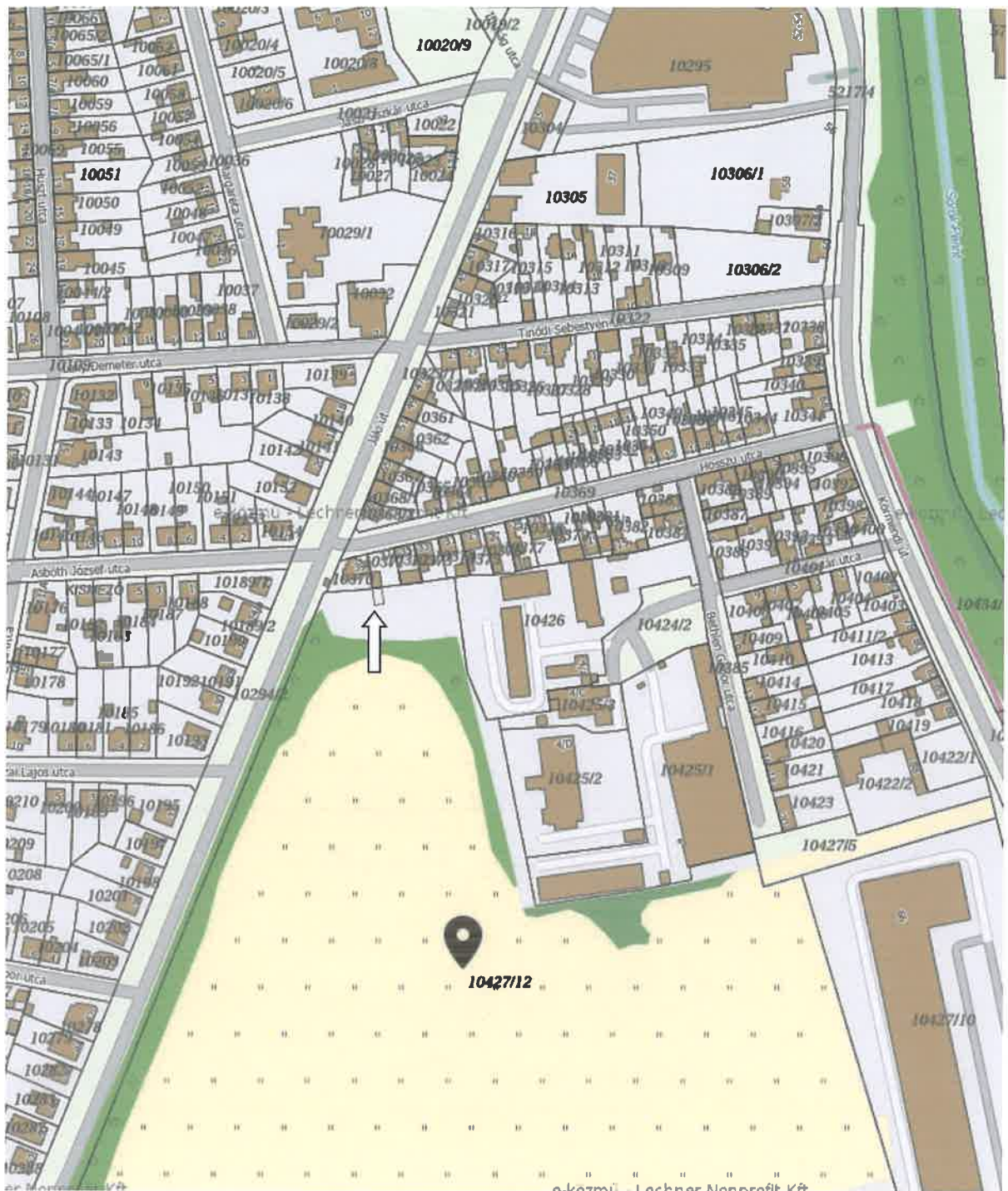
Gazdasági környezet

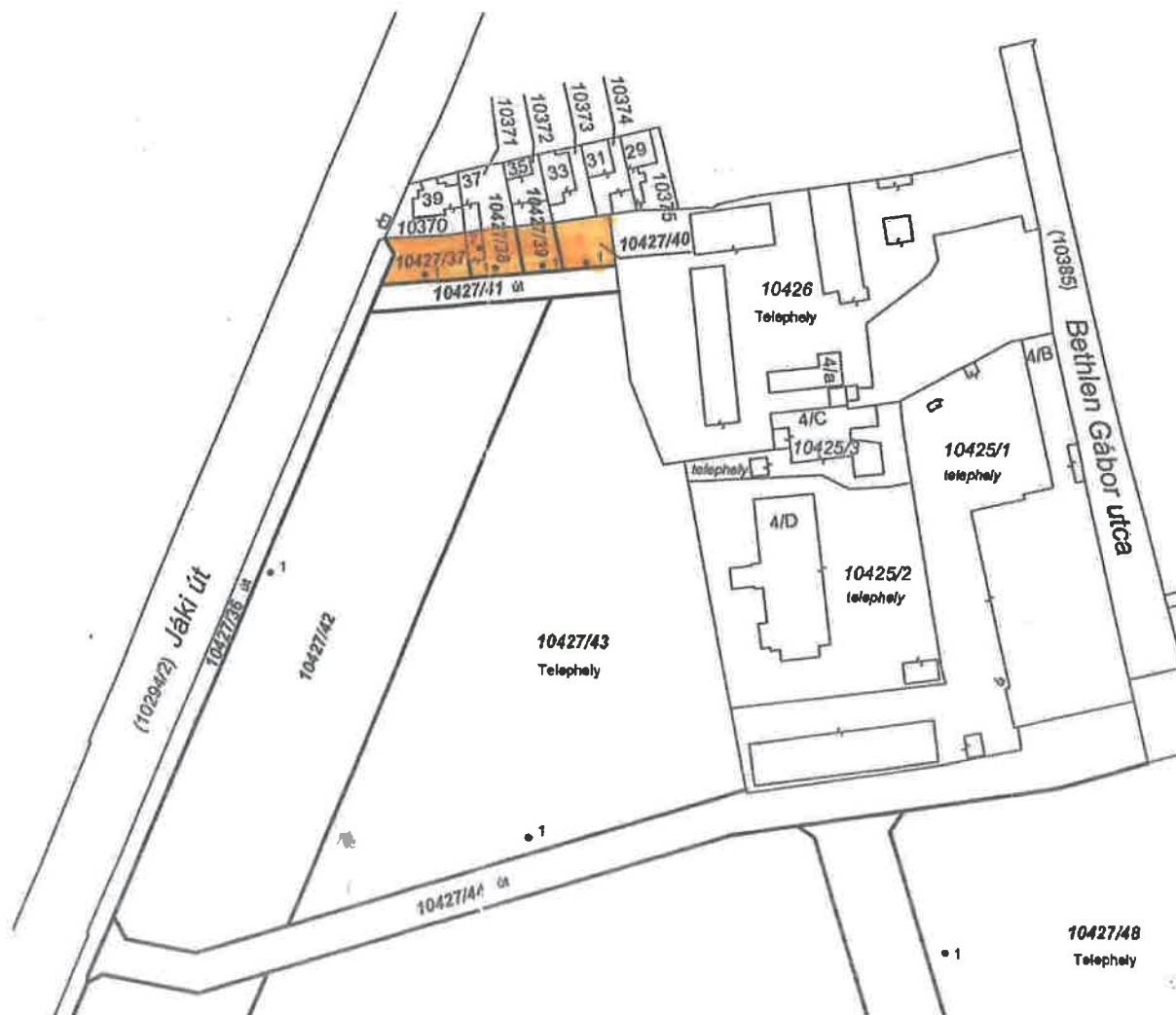
Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

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



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





Ingatlan	tulajdoni hányad	művelési ág	ingatlan alapterülete	FŐMÓDSZER piaci összehasonlító adatokon alapuló érték (Ft)	fajlagos nettó alapérték Ft/m
Szombathely 10427/37	hrsz 1/1	beépítetlen terület	334	1 365 058 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/38	hrsz 1/1	beépítetlen terület	222	907 314 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/39	hrsz 1/1	beépítetlen terület	166	678 442 Ft	4 087 Ft
Szombathely 10427/40	hrsz 1/1	beépítetlen terület	251	1 025 837 Ft	4 087 Ft
			973	3 976 651 Ft	

Piaci összehasonlító módszer - telek- 10427/37									
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Szombathely, Hosszú u kert	Szombathely, Szabadnép u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz	
Óvezet									
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	334	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%	1 109	
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%	5 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%	2021	5,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		4 734	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-20,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		10,0%
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közutak	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	4 087 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 369 Ft	-20,0%	4 559 Ft	-10,0%	4 024 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-20%	ok	-10%	ok	-15%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	1 365 058 Ft								

Piaci összehasonlító módszer - telek- 10427/38									
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Szombathely, Hosszú u kert	Szombathely, Szabadnép u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz	
Óvezet									
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	222	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%	1 109	
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%	5 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%	2021	5,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		4 734	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-20,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		10,0%
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közmfvek	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	4 087 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 569 Ft	-20,0%	4 559 Ft	-10,0%	4 024 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-20%	ok	-10%	ok	-15%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	907 314 Ft								

Piaci összehasonlító módszer - telek- 10427/39									
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Szombathely, Hosszú u kert	Szombathely, Szabadnép u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz	
Óvezet									
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	166	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%	1 109	
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%	5 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%	2021	5,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		4 734	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-20,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek bedíjtelhetőség	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		10,0%
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	4 087 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 569 Ft	-20,0%	4 559 Ft	-10,0%	4 024 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-20%	ok	-10%	ok	-15%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	678 442 Ft								

Piaci összehasonlító módszer - telek- 10427/40									
Cím	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Szombathely, Hosszú u. kert	Szombathely, Szabadnép u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz	
Óvezet									
Korrektúra modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	251	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%	1 109	
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%	5 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%	2021	5,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		4 734	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-20,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		10,0%
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közutak	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	-4 087 Ft	-4 195 Ft	-10,0%	-3 569 Ft	-20,0%	-4 559 Ft	-10,0%	-4 024 Ft	-15,0%
Korrektúra engedélyezése		ok	-10%	ok	-20%	ok	-10%	ok	-15%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	1 025 837 Ft								

Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A megállapított érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A lt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.
Adószám: 23726640-2-18
Cgj.sz.: 18-09-110795
Bez.: 17600042-00549756-00200004



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



E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/80263/2023

2023.12.13

SZOMBATHELY

Szektor: 34

Belterület 10427/37 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	334	0.00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
 eredeti határozat: 35161/2021.03.24
 jogcím: egyesülés 35157/2008.03.07
 jogállás: tulajdonos
 név: SZOVA NONPROFIT ZRT.
 cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.
 törzsszám: 13980335

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/80264/2023

2023.12.13

Szektor: 34

SZOMBATHELY

Belterület 10427/38 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági épület, udvar	0	222	0.00		
----------------------------------	---	-----	------	--	--

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
 eredeti határozat: 35161/2021.03.24
 jogcím: egyesülés 35157/2008.03.07
 jogállás: tulajdonos
 név: SZOVA NONPROFIT ZRT.
 cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.
 törzsszám: 13980335

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

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

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/80265/2023

2023.12.13

SZOMBATHELY

Szektor: 34

Belterület 10427/39 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	166	0.00		
------------------------------	---	-----	------	--	--

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
 eredeti határozat: 35161/2021.03.24
 jogcím: egyesülés 35157/2008.03.07
 jogállás: tulajdonos
 név: SZOVA NONPROFIT ZRT.
 cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.
 törzsszám: 13980335

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/80267/2023
2023.12.13

SZOMBATHELY

Szektor: 34

Belterület 10427/40 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

		I R É S Z			
		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	251	0.00		
----------------------------	---	-----	------	--	--

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
eredeti határozat: 35161/2021.03.24
jogcím: egyesülés 35157/2008.03.07
jogállás: tulajdonos
név: SZOVA NONPROFIT ZRT.
cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.
törzsszám: 13980335
-

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
-

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZOMBATHELY.

10427/38 HRSZ-Ú

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

SZOVA Nonprofit ZRT – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963
E-mail: varga.imre@szova.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám:
Irányítószám: **9700**
Várható Hrsz.: **10427/38**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: SZOVA Nonprofit Zrt.
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 222 m²
Felépítmény terület: m²
Korrigált alapterület: m²
Közmű-ellátottság: Nincs közmű
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: piaci megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2023.12.04.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **880.000.- Ft, azaz**
nyolcszáznyolcvanezer forint

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

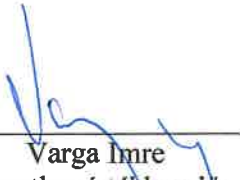
Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak 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 értékbecslés 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. 12. 04.

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.) 10427/38 helyrajzi számú 9700 Szombathely, alatti ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározásával.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték meghatározás.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2019 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahaznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg. Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségcsúszásból vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő - élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költség alapú forgalmi értéke.

1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételeit, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2023. 12. 04.

2.4 Felhasznált dokumentumok:

Változási vázrajz

Tulajdoni lap

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 10427/38
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 222 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: SZOVA Nonprofit Zrt.
III. oldal	
Terhek	: nincs
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 – Bucsu, Kőszeg, Rábafüzes – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz 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 ingatlan Szombathely dél-nyugati részén a Hosszú utcai lakótelkek déli oldalán helyezkedik el. Közterületi kapcsolattal rendelkezik. A telek É-D-i fekvésű, felszíne változó. A rendezési terv szerint a telek déli oldalán út létesül, az építés várható ideje nem ismert. Helyijáratos autóbussz megálló 100 m-en belül elérhető.

Közművek: közmű bekötés nincs.



Építési övezeti előírása:**Kisvárosias lakóterület (Lk)**

6.§

(1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Kialakult – vagyis nem új beépítésre szánt - területen lévő Lk jelű övezetben - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki az építési telek – az ingatlanon a bontást, bővítést megelőzően meglévő rendeltetési egységek száma az épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása vagy bontás utáni új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 rendeltetési egységgel növelhető. A meglévő épülethez képest rendeltetésszám növekedéssel járó építésen, átalakításon, bővítésen átesett ingatlanok esetében a rendeltetési egységek számának további növelése a használatbavételt követően indított újabb eljárás során nem megengedett. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetési egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetési egységek számát 1 új rendeltetési egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d) kerti építmény
- e) zászlótartó oszlop.

(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat.

A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m² zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk1 és Ln jelű építési övezetekben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges



4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Piaci alapú érték meghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét piaci alapú megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

Piaci összehasonlító módszer - telek									
Cím	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Szombathely, Hosszú u. kert	Szombathely, Szabadép u.		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz			
Övezet									
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	222	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%		
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%		
Fajlagos ár (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		0	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%		
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	-3 959 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 123 Ft	-30,0%	4 559 Ft	-10,0%	0 Ft	0,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-10%	ok	-30%	ok	-10%	ok	-10%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	878 942 Ft								

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk. Az ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlíttünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végzett, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatatta. 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. december 04. 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.

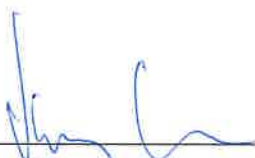

4.5 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító értékmeghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, 10427/38 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becslött **bruttó fajlagos forgalmi értéke kerekítve:**

**880.000.- Ft, azaz
nyolcszáznyolcvanezer forint**

Szombathely, 2023. 12. 04.


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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZOMBATHELY.

10427/40 HRSZ-Ú

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

SZOVA Nonprofit ZRT – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963
E-mail: varga.imre@szova.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám:
Irányítószám: **9700**
Várható Hrsz.: **10427/40**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **SZOVA Nonprofit Zrt.**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **251 m²**
Felépítmény terület: **m²**
Korrigált alapterület: **m²**
Közmű-ellátottság: **Nincs közmű**
Jelenlegi funkció: **beépítetlen terület**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték meghatározása**
Értékelés alkalmazott módszere: **piaci megközelítés**
Értékelés fordulónapja: **2023.12.04.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **995.000.- Ft, azaz**
kilencszáz-kilencvenötezer forint

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

Nem vállalok 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 értébecslés 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. 12. 04.

Készítette:


Varga Imre
Ingatlan értékbecslő
35/27/1998.

SZOVA ZRT.

EUFIM 2004/88 SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. 
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.) 10427/38** helyrajzi számú **9700 Szombathely**, alatti ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározásával.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmiérték meghatározás.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2019 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahaznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségcsükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő – élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költség alapú forgalmi értéke.

1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2023. 12. 04.

2.4 Felhasznált dokumentumok:

Változási vázrajz
Tulajdoni lap

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 10427/40
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 251 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: SZOVA Nonprofit Zrt.
III. oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgálat, 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 – Bucsu, Kőszeg, Rábafüzes – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz 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 ingatlan Szombathely dél-nyugati részén a Hosszú utcai lakótelek déli oldalán helyezkedik el. Közterületi kapcsolattal rendelkezik. A telek É-D-i fekvésű, felszíne változó. A rendezési terv szerint a telek déli oldalán út létesül, az építés várható ideje nem ismert. Helyijáratos autóbuszmegálló 100 m-en belül elérhető.

Közművek: közmű bekötés nincs.



Építési övezeti előírása:**Kisvárosias lakóterület (Lk)****6.§**

(1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Kialakult – vagyis nem új beépítésre szánt - területen lévő Lk jelű övezetben - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki az építési telek – az ingatlanon a bontást, bővítést megelőzően meglévő rendeltetési egységek száma az épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása vagy bontás utáni új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 rendeltetési egységgel növelhető. A meglévő épülethez képest rendeltetésszám növekedéssel járó építésen, átalakításon, bővítésen átesett ingatlanok esetében a rendeltetési egységek számának további növelése a használatbavételt követően indított újabb eljárás során nem megengedett. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetési egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetési egységek számát 1 új rendeltetési egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d) kerti építmény
- e) zászlótartó oszlop.

(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat.

A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m² zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk1 és Ln jelű építési övezetekben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges



4. ÉRTÉKELES

4.1 Piaci alapú érték meghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét piaci alapú megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

Piaci összehasonlító módszer - telek									
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Szombathely, Hosszú u.Hrsz: 10427/40	Szombathely, Szabadság u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz			
Övezet									
Korrektív modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	251	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%		
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kinálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%		
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		0	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%		
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közutak	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	3 959 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 123 Ft	-30,0%	4 559 Ft	-10,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-30%	ok	+10%	ok	0%
Piaci összehasonlításán alapuló érték:	993 758 Ft								

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk. Az ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítnék 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. december 04. 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.

4.5 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító értékmeghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, 10427/40 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült **bruttó fajlagos forgalmi értéke kerekítve:**

**995.000.- Ft, azaz
kilencszáz-kilencvenötezer forint**

Szombathely, 2023. 12. 04.



Varga Imre
értékbecslő

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZOMBATHELY.

10427/39 HRSZ-Ú

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

SZOVA Nonprofit ZRT – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963
E-mail: varga.imre@szova.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám:
Irányítószám: **9700**
Várható Hrsz.: **10427/39**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **SZOVA Nonprofit Zrt.**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **166 m²**
Felépítmény terület: **m²**
Korrigált alapterület: **m²**
Közmű-ellátottság: **Nincs közmű**
Jelenlegi funkció: **beépítetlen terület**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték meghatározása**
Értékelés alkalmazott módszere: **piaci megközelítés**
Értékelés fordulónapja: **2023.12.04.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **660.000.- Ft, azaz
hatszázhatvanezer forint**

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

Nem vállalok 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 értékbecslés 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. 12. 04.

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

Készítette:


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

SZOVA ZRT.

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.) 10427/38** helyrajzi számú **9700 Szombathely**, alatti ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározásával.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmiérték meghatározás.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2019 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségcsúszásból vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő – élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2023. 12. 04.

2.4 Felhasznált dokumentumok:

Változási vázrajz
Tulajdoni lap

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

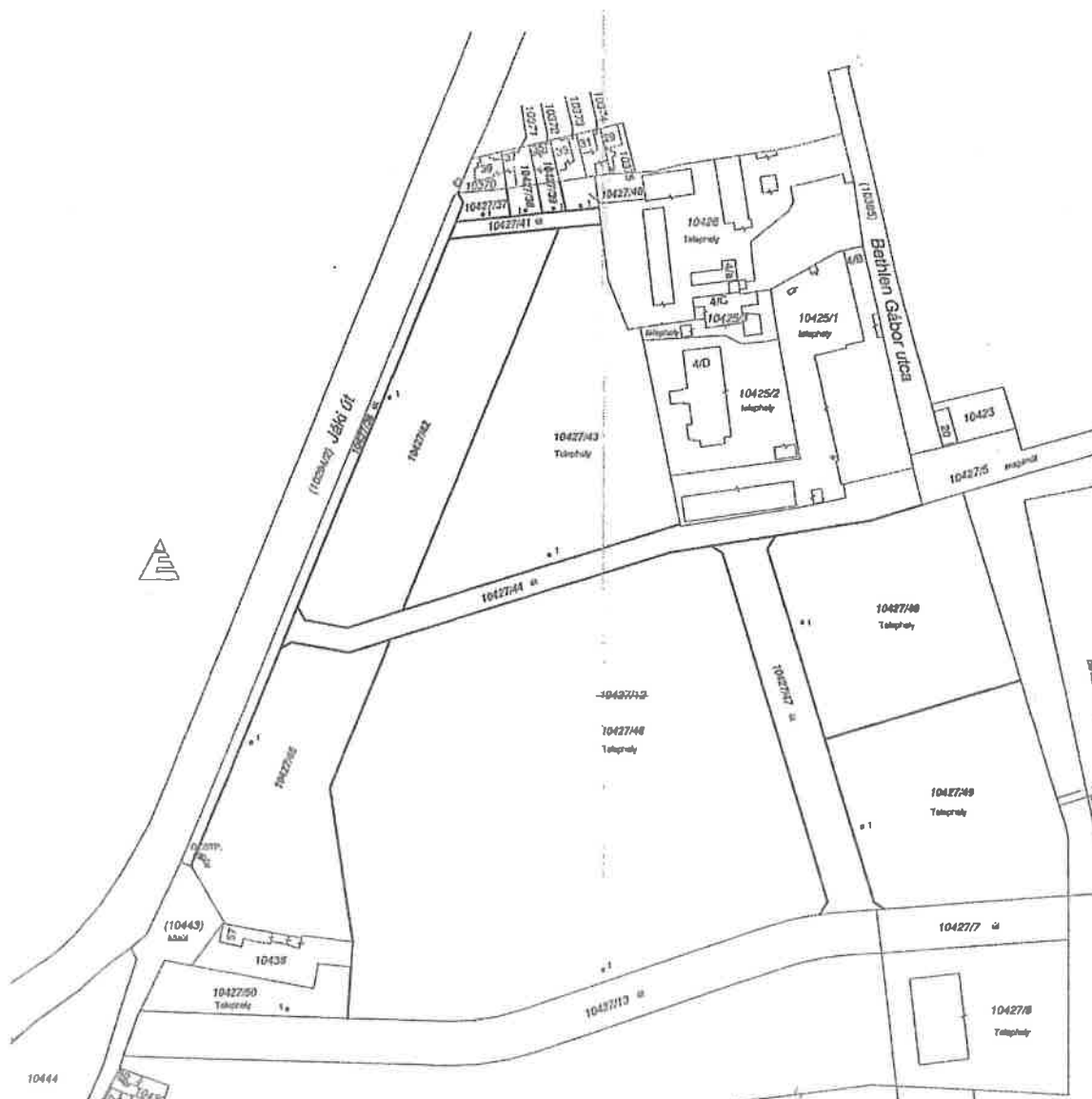
Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 10427/39
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 166 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: SZOVA Nonprofit Zrt.
III. oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgálat, egyéb	: nincs

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 határátkelőhöz 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 ingatlan Szombathely dél-nyugati részén a Hosszú utcai lakótelek déli oldalán helyezkedik el. Közterületi kapcsolattal rendelkezik. A telek É-D-i fekvésű, felszíne változó. A rendezési terv szerint a telek déli oldalán út létesül, az építés várható ideje nem ismert. Helyijáratos autóbusszmegálló 100 m-en belül elérhető.

Közművek: közmű bekötés nincs.



Építési övezeti előírása:**Kisvárosias lakóterület (Lk)**

6.§

(1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Kialakult – vagyis nem új beépítésre szánt - területen lévő Lk jelű övezetben - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki az építési telek – az ingatlanon a bontást, bővítést megelőzően meglévő rendeltetési egységek száma az épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása vagy bontás utáni új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 rendeltetési egységgel növelhető. A meglévő épülethez képest rendeltetésszám növekedéssel járó építésen, átalakításon, bővítésen átesett ingatlanok esetében a rendeltetési egységek számának további növelése a használatbavételt követően indított újabb eljárás során nem megengedett. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetési egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetési egységek számát 1 új rendeltetési egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d) kerti építmény
- e) zászlótartó oszlop.

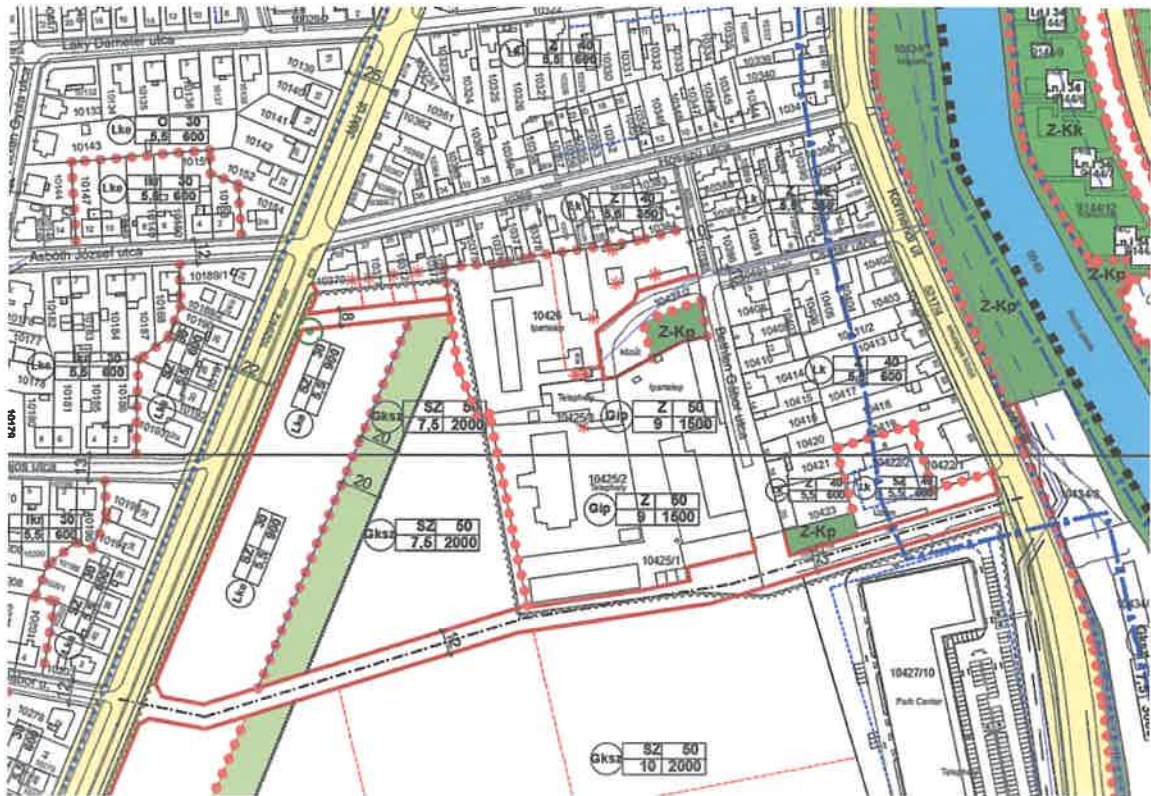
(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat.

A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m² zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk1 és Ln jelű építési övezetekben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges



4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Piaci alapú értékmeghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét piaci alapú megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

Piaci összehasonlító módszer - telek									
	Tárgvi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Szombathely, Hosszú u. kert	Szombathely, Szabadnép u		Szombathely, Hrsz		Szombathely, Hrsz			
Övezet									
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	166	724	0,0%	1 345	0,0%	454	0,0%		
Bruttó szintterület, m ²	0	0		0		0		0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		3 750 000 Ft	-10,0%	6 000 000 Ft	0,0%	2 300 000 Ft	0,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2023	0,0%	2022	0,0%	2022	0,0%		
Fajlagos ár (Ft/m ²)		4 662		4 461		5 066		0	
Elhelyezkedés	Lk	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%	jobb	-30,0%		
Telek formája	szabályos	szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	változó	sík	0,0%	sík		sík	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%		20,0%	0%	20,0%		20,0%		
Szintterületi mutató									
Építmény magasság	5,5		0,0%		0,0%		0,0%		
Infrastruktúra, közművek	nincs	nincs	0,0%	nincs	-20,0%	nincs	0,0%		
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	3 959 Ft	4 195 Ft	-10,0%	3 123 Ft	-30,0%	4 359 Ft	-10,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	-30%	ok	-10%	ok	0%
Piaci összehasonlításán alapuló érték:	657 227 Ft								

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk. Az ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítettünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végzett, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatatta. 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. december 04. 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.

4.5 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító érték meghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, 10427/39 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becslött **bruttó fajlagos forgalmi értéke kerekítve:**

**660.000.- Ft, azaz
hatszázhatvanezer forint**

Szombathely, 2023. 12. 04.

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


Varga Imre

értékbecslő

Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

KISS ZOLT *

Alulírott KISS TIBOR (születési családi és utóneve: KISS TIBOR
születési helye, ideje: SZOMBATHELY, 1973.04.18 anyja születési neve:
HIRO ANNA JUDIT személyi azonosítója: 1-77 0418-2217, adóazonosító jele:
8388231154 szig.sz.: H43002CE

lakcím: 9700 Szombathely, Hosszú utca 37. hrsz: 10371) jelen nyilatkozatban kijelentem, hogy a
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő
Szombathely, 10427 /38. hrsz. címen található 222 m² összterületű ingatlant a későbbiekben a felek
által kialakított, és megfelelő feltételekkel meg kívánom vásárolni.

A jelen vételi szándéknnyilatkozatomat annak keltétől számított 120 napig fenntartom.

Szombathely, 2023. december 16.



aláírás

* KISS ZOLT, szül. nev. KISS ZOLT, szül. hely, ideje: SZOMBATHELY,
1973. 02. 05, anyja neve: HIRO ANNA JUDIT, szem. azonosító: 170207-4367
adóazonosító jele: 8394811248, szig. szám: H43003HE



SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott OLAH GYERŐ (születési családi és utóneve: OLAH GYERŐ,
születési helye, ideje: DEBRECEN, 1966.12.13., anyja születési neve:
PANHÁZI KONA, személyi azonosítója: 166 12 13 0351, adóazonosító jele:
8365153024, szig.sz.: 736763 HE,

lakcím: 9700 Szombathely, Hosszú utca 35. hrsz: 10372) jelen nyilatkozatban kijelentem, hogy a
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő
Szombathely, 10427 /39. hrsz. címen található 166 m² összterületű ingatlant a későbbiekben a felek
által kialakított, és megfelelő feltételekkel meg kívánom vásárolni.

A jelen vételi szándéknnyilatkozatomat annak keltétől számított 120 napig fenntartom.

Szombathely, 2023. december 16.

Olah Gyerő
aláírás


SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Németh Norbert (születési családi és utóneve: Németh Norbert,
születési helye, ideje: Szombathely 1974.11.04., anyja születési neve:
Németh Anna Magdolna személyi azonosítója: 176.11.04.5767, adóazonosító jele:
8393881668 szig.sz.: 82.1111 PE,

lakcím: 9700 Szombathely, Hosszú utca 33. hrsz: 10373) jelen nyilatkozatban kijelentem, hogy a
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő
Szombathely, 10427/40 hrsz. címen található 251 m² összterületű ingatlant a későbbiekben a felek által
kialkudott, és megfelelő feltételekkel meg kívánom vásárolni.

A jelen vételi szándéknnyilatkozatomat annak keltétől számított 120 napig fenntartom.

Szombathely, 2023. december 16.



aláírás

Szombathelyi Földmérés és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
www.szombathelyfoldmero.hu
E-mail: vadlivi50@gmail.com

Szombathely
Beltérület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_1050_2023

Munkaszám: 42/2023

Vas Vármegyei Kormányhivatal	
Földmérési és Tervezési Osztály	
Központ: Kenderesi u. 3/a	
43936	
Tervező: Vadász Tibor	

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1042712 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

Dátum:	2023. NOV. 22.
Értékelés:	15/168-1/2023
Ellenőrzés:	LG

Page	Y	X	Hrsz
1	465752	211212	10427137
1	465773	211214	10427138
2	465768	211220	10427139
1	465787	211215	10427139
1	465800	211216	10427140
1	465706	211122	10427142
1	465783	211043	10427143
1	465637	210950	10427145
2	465613	210892	10427145
1	465811	210836	10427146
1	465910	211009	10427148
1	465940	210907	10427148
1	465655	210817	10427150

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

A változás elterjedésének megfelelően történik:
Szombathelyi Földmérés és Térképészeti Kft.
Városházai utcánál 10. emeleti sz. 2.
43936-1/15/168-1/2023
Adatszám: 13880335-2-18
OTF-11747006-40130161

Készítette: Szombathely, 2023.08.30.

Vadász Tibor
Közvetítő
Földmérő ir. száma: 6735
Vadász Tibor
Földmérési és Tervezési Osztály
Kenderesi u. 3/a
1042712

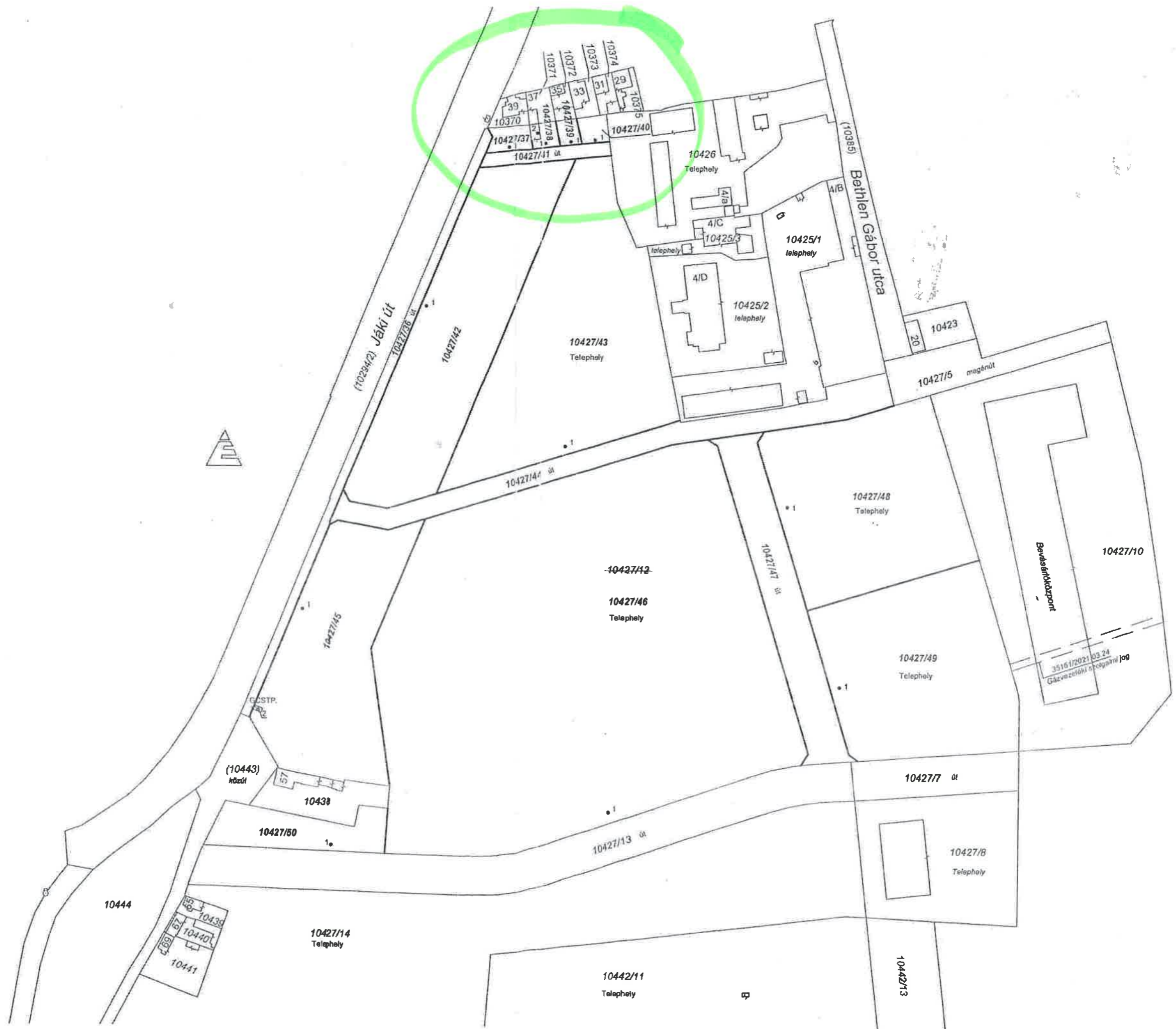
2023. OKT. 27.
Szombathely, 2023. október 27. napján
A vázrajz készítése során a földrajzi adatok alapján a terület megosztásáról készült a vázrajz. A vázrajz a terület megosztásáról készült a földrajzi adatok alapján.

A helyrajzi számok és a terület számok a földrajzi adatok alapján készült a vázrajz. A vázrajz a terület megosztásáról készült a földrajzi adatok alapján.

2023. Szept. 27.
Szombathely, 2023. szeptember 27. napján
A vázrajz készítése során a földrajzi adatok alapján a terület megosztásáról készült a vázrajz. A vázrajz a terület megosztásáról készült a földrajzi adatok alapján.

Helyrajzi szám	Változás előtti			Helyrajzi szám	Változás utáni			Szo/galmi és egyéb jogok				
	jel	mű.v. ág	Terület ha.m ²		AK	Terület ha.m ²	AK					
1042712	1	3	10.7909	6	7	8	9	10	11	12	13	
		kivett telephely			10427136		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.1948			
					10427137		kivett beépítetlen terület		0.0334			
					10427138		kivett gazdasági építési, udvar terület		0.0222			
					10427139		kivett beépítetlen terület		0.0166			
					10427140		kivett beépítetlen terület		0.0231			
					10427141		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.0583			
					10427142		kivett beépítetlen terület		1.0144			
					10427143		kivett telephely		1.3148			
					10427144		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.4211			
					10427145		kivett beépítetlen terület		0.8311			
					10427146		kivett telephely		4.2019			
					10427147		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.4289			
					10427148		kivett telephely		1.0042			
					10427149		kivett telephely		0.9973			
					10427150		kivett beépítetlen terület		0.2068			
					Összesen:				10.7909			

Bejegyző határozat: 35161/2021.03.24. Téli a SZOMBATHELY belterület 1042710 hrsz-ú ingatlan terhelő Gtiszveztési szolgáltatási jog Eredeti határozat száma: 38984-3/2007.05.09



Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
www.szombathelyifoldmero.hu
E-mail: vadtibi50@gmail.com
A munkavégző neve

Munkaszám: 42/2023

Szombathely Község,
Belterület város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_1050_2023

Vas Vármegyei Kormányhivatal	
Bekérés időpontja: 2023 NOV 09	Erkezletési azonosító:
Kialás dátuma:	Iktatószám: 43986
Ellátás száma:	Ügyintéző:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10427/12 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

SZOVA Nonprofit Zrt. Szombathely, Boglárka u. 2.	
Dátum: 2023 NOV 22	Műlt:
Iktatószám: 15/168-1/2023	
Igazgatóság:	Ügyintéző:

Méretarány: 1:2000

Psz	Y	X	Hrsz
1	465752	211212	10427/37
1	465773	211214	10427/38
2	465768	211220	10427/38
1	465787	211215	10427/39
1	465800	211216	10427/40
1	465706	211122	10427/42
1	465785	211043	10427/43
1	465637	210950	10427/45
2	465613	210892	10427/45
1	465811	210836	10427/46
1	465910	211009	10427/48
1	465940	210907	10427/49
1	465655	210817	10427/50

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

SZOVA Szombathelyi Vagyongélesztő és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161

2023 OKT. 27
A teltekalkuláció/20.... számú határozatomban foglaltak szerint előadályoztam. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegesítésétől számított egy évig hatályos.
Szombathely,év.....hó.....nap
Vas Vármegyei Kormányhivatal
Ügyintéző
20.

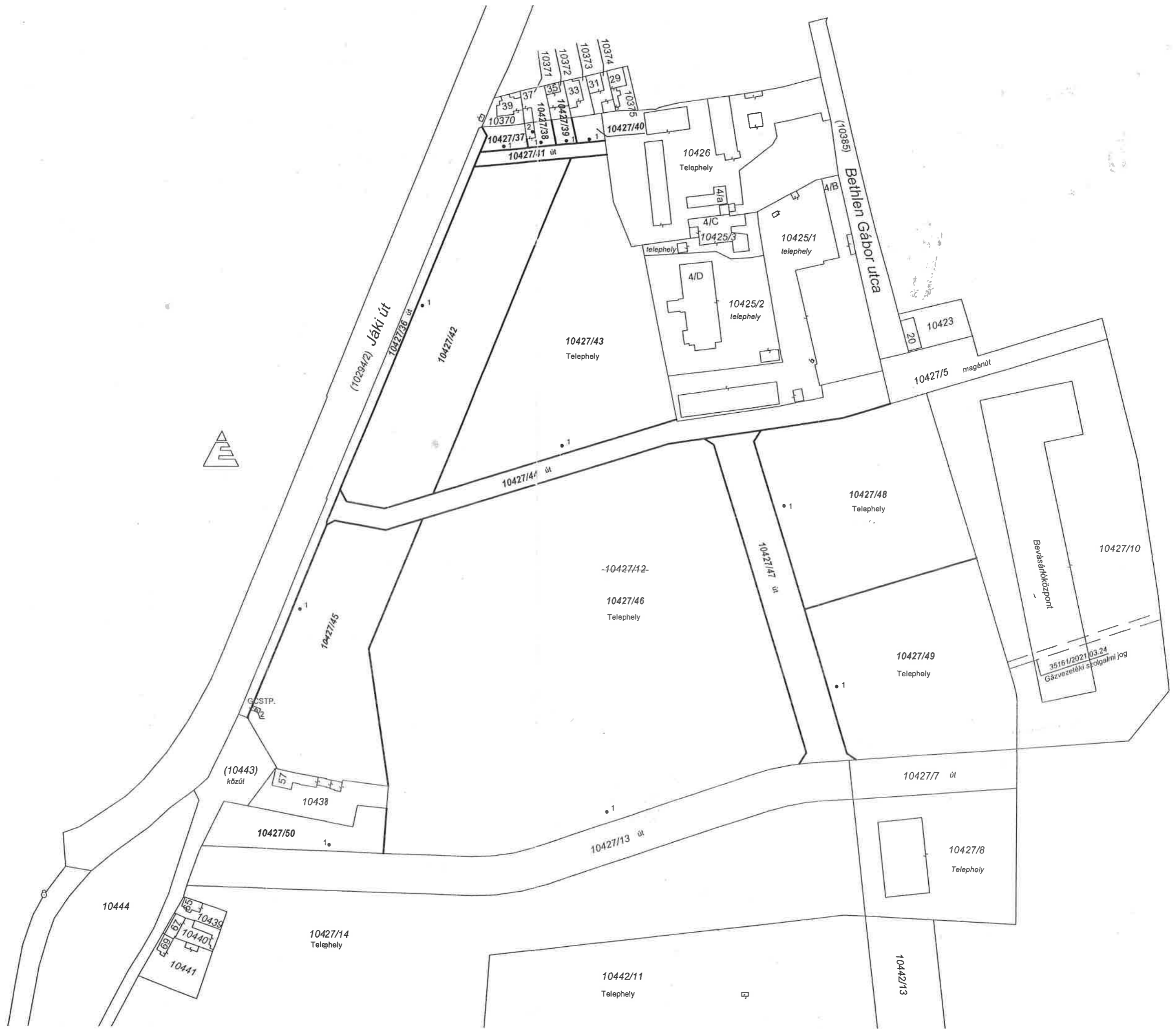
Készítette: Szombathely, 2023.08.30.

Vadász Tibor
Készítő
Földmérő lg. száma: 6735
9700 Szombathely, Boglárka u. 3/A
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991 P.H.
Kamaral azonosító: GD-1/18-73



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.
2023 SZEP 20
Gál István
záradékoló
Ing.rend.min.sz.: 1570/1999

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	jel	műv. ág	Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet műv.ág	Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10427/12	-	kivett telephely	-	10.7909	-	10427/36		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.1948	-	
						10427/37		kivett beépítetlen terület		0.0334	-	
						10427/38		kivett gazdasági épület, udvar		0.0222	-	
						10427/39		kivett beépítetlen terület		0.0166	-	
						10427/40		kivett beépítetlen terület		0.0251	-	
						10427/41		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.0583	-	
						10427/42		kivett beépítetlen terület		1.0144	-	
						10427/43		kivett telephely		1.3148	-	
						10427/44		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.4211	-	
						10427/45		kivett beépítetlen terület		0.8511	-	
						10427/46		kivett telephely		4.2019	-	
						10427/47		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.4289	-	
						10427/48		kivett telephely		1.0042	-	
						10427/49		kivett telephely		0.9973	-	Bejegyző határozat: 35161/2021.03.24 Illetli a SZOMBATHELY belterület 10427/10 hrsz-ú ingatlant terhelő Gázvezetési szolgalmi jog Eredeti határozat szám: 38984-3/2007.05.09
						10427/50		kivett beépítetlen terület		0.2068	-	
Összesen:				10.7909	-					10.7909	-	-



(10294/2) Jaki út

(10385) Bethlen Gábor utca

10374
10373
10372
10371
10370
10427/37
10427/38
10427/39
10427/40

10426
Telephely

4/A

4/C

10425/3
telephely

10425/1
telephely

4/D

10425/2
telephely

10423
20

10427/43
Telephely

10427/5
magánút

10427/44 út

10427/48
Telephely

10427/42

10427/46
Telephely

10427/47 út

Bevásárlóközpont

10427/10

35161/2021 03.24
Gázvezetési szolgáltatási jog

10427/49
Telephely

(10443)
közül

10438

10427/50

10427/13 út

10427/7 út

10427/8
Telephely

10444

10439
10440
10441

10427/14
Telephely

10442/11
Telephely

10442/13

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Boglárka utca 2.; cégjegyzékszám: 18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Kovács Cecília vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

Kiss Tibor (születési családi-, és utóneve: Kiss Tibor; születési helye, ideje: Szombathely, 1973.04.18.; anyja születési neve: Híró Anna Judit; lakcíme: 9700 Szombathely, Hosszú utca 39.; személyi azonosítója: 1-730418-2217; adóazonosító jele: 8388231154; szig. száma: 743062CE) mint 1. vevő

Kiss Zsolt (születési családi-, és utóneve: Kiss Zsolt; születési helye, ideje: Szombathely, 1975.02.05.; anyja születési neve: Híró Anna Judit; lakcíme: 9763 Vasszécseny, Dózsa György utca 47., személyi azonosítója: 1-750205-4367; adóazonosító jele: 8394811248; szig. száma: 654863HE) mint 2. vevő

- az eladó és a vevők a továbbiakban együttesen felek –

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szombathely belterület 10427/38 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, "címkézés alatt" álló, 222 m² összterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „Kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan.

A felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi önálló szöveges bejegyzést tartalmazza:

bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

Az ingatlan tehermentes. A szerződő felek, valamint az ellenjegyző ügyvéd az általuk megtekintett tulajdoni lap másolat alapján meggyőződtek a tulajdoni lap előzőek szerinti tartalmáról, és ezt a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2.Az eladó eladja, a vevők pedig egymás között 1/2 - 1/2 arányban megvásárolják az 1. pontban megjelölt ingatlant a szerződő felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott **714.421,-Ft + ÁFA, vagyis bruttó 907.314,-Ft, azaz bruttó kilencszázhétezer-háromszáztizennégy forint vételárért.**

A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát piaci alapú módszerrel, Szunyog András ingatlanvagyon-értékelő által készített értékbecslés alapján határozták meg.

3. A vevők a 2. pontban foglalt **teljes vételárát kötelesek a jelen szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül** egyösszegben átutalni az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-20130161 számú bankszámlájára.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília
vezérigazgató

.....
Kiss Tibor 1. vevő

.....
Kiss Zsolt 2. vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege az eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. Vevők késedelmes teljesítése esetén kötelesek az eladó részére a késedelem idejére a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy az eladót minden további felszólítás és póthatáridő kitűzése nélkül megilleti az egyoldalú elállás joga abban az esetben, ha a vevők a fizetési kötelezettségükkel legalább 10 napos késedelembe esnek.

4. Az eladó feltétlen jogszatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem ruházta át, azt nem terhelte meg, továbbá nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlan megterheléséhez alapot szolgáltatathatna.

5. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételárnak az eladó számláján történő jóváírását követő 15 napon belül a helyszínen adja a vevők birtokába.

A felek egybehangzóan kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adásig az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére az eladó köteles, míg a birtokba-adást követően a vevők jogosultak az ingatlant használni, a hasznokat szedni, továbbá viselik az ingatlan terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

7. Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – a továbbiakban: bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg – az **ingatlan tulajdonjoga a vevők javára**, egymás között **1/2 - 1/2 arányban**, adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal a letevői utasítással, hogy azt a letevénytényes ügyvéd az ingatlan teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a vevők erre irányuló kérése esetén a vevőknek kiadni.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történt benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidőt határoz meg, amire tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a T. Földhivatalt, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzését ezen 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília
vezérigazgató

.....
Kiss Tibor 1. vevő

.....
Kiss Zsolt 2. vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

8. A vevők kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismerik, tisztában vannak annak állapotával. A Felek rögzítik, hogy az ingatlanon semmilyen közmű nincs. Felek rögzítik továbbá, hogy az eladó a vevők részére az ingatlan részletes jellemzését adta, melyeket a vevők megismertek, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőriztek és elfogadtak, és ezek ismeretében vásárolják meg az ingatlant. A felek egybehangzóan kijelentik azt, hogy a vétel tárgyát a vevők megtekintették, annak állapotát ismerik, és az ingatlant a megtekintett állapotban a jelen szerződés teljesítéseként elfogadják.

A felek megállapodnak abban, hogy vevők az ingatlan állapotával kapcsolatosan sem a jelen adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímen semminemű kártérítési és egyéb igényt nem terjeszhetnek elő; az ingatlan vételára az ingatlan jelenlegi állapota és az esetlegesen felmerülő kármentesítési költségek alapján került megállapításra; az ingatlan állapotával kapcsolatosan az eladót a továbbiakban semminemű felelősség nem terheli.

9. A szerződéskötési költségek, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőket terhelik.

10. A felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

11. Az eladó a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a képviseletében aláíró természetes személy vezérigazgató kijelenti, hogy az eladó képviseletében önállóan eljárhat, jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A vevők nagykorú, teljes jog-, és cselekvőképes magyar állampolgárok. A felek továbbá sem ingatlan-elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

12. Felek rögzítik, hogy SZMJV Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelet 20.§-ában foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződéssel történő ingatlan-értékesítést SZMJV Közgyűlése a Kgy./2024. (II....) sz. határozatával jóváhagyta.

13. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés, a bejegyzési engedély és a szerződéshez kapcsolódó egyéb járulékos okiratok, nyilatkozatok elkészítésére és ügyvédi ellenjegyzésére, jelen okiratban az esetleges elírások javítására, valamint a szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására és abban a képviseletükre, valamint a B400-as adatlap kitöltésére közösen *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Kövér Enikő ügyvédnek (9700 Szombathely, Belsikátor 3., kamarai azonosító szám: 36064053), aki a megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják, így annak külön felvételétől eltekintenek, és arról is, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket részben vagy egészben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília
vezérigazgató

.....
Kiss Tibor 1. vevő

.....
Kiss Zsolt 2. vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtevesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ügyvéd nem tartozik felelősséggel. Az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik továbbá felelősséggel a Földhivatal esetleges késedelmes ügyintézéséből fakadó következményekért.

15. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

16. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki nem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

17. A felek a jelen szerződést, amely 6 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Kiss Tibor vevő

.....
Kiss Zsolt vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd
9700 Szombathely, Belsikátor 3.
KASZ: 36064053

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília
vezérigazgató

.....
Kiss Tibor 1. vevő

.....
Kiss Zsolt 2. vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília
vezérigazgató

.....
Kiss Tibor 1. vevő

.....
Kiss Zsolt 2. vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Boglárka utca 2.; cégjegyzékszám: 18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Kovács Cecília vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

Oláh György (születési családi-, és utóneve: Oláh György; születési helye, ideje: Debrecen, 1966.12.13.; anyja születési neve: Bánházi Ilona; lakcíme: 9700 Szombathely, Hosszú utca 35.; személyi azonosítója: 1-661213-6331; adóazonosító jele: 8365953624; szig. száma: 736763ME) mint vevő – a továbbiakban: vevő –,

- az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen felek –

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szombathely belterület 10427/39 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, "címképzés alatt" álló, 166 m² összterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

A felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi önálló szöveges bejegyzést tartalmazza:

bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

Az ingatlan tehermentes. A szerződő felek, valamint az ellenjegyző ügyvéd az általuk megtekintett tulajdoni lap másolat alapján meggyőződtek a tulajdoni lap előzőek szerinti tartalmáról, és ezt a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2.Az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant a szerződő felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott **534.206,-Ft + ÁFA, vagyis bruttó 678.442,-Ft, azaz bruttó hatszázhetvennyolcezer-négy száznegyvenkettő forint vételárért.**

A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát piaci alapú módszerrel, Szunyog András ingatlanvagyon-értékelő által készített értébecslés alapján határozták meg.

3. A vevő köteles a 2. pontban foglalt **teljes vételárát a jelen szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül** egyösszegben átutalni az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-20130161 számú bankszámlájára.

A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege az eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. Vevő késedelmes teljesítése esetén köteles az eladó részére a késedelem idejére a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Oláh György
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy az eladót minden további felszólítás és póthatáridő kitűzése nélkül megilleti az egyoldalú elállás joga abban az esetben, ha a vevő a fizetési kötelezettségével legalább 10 napos késedelembe esik.

4. Az eladó feltétlen jogszatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem ruházta át, azt nem terhelte meg, továbbá nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlan megterheléséhez alapot szolgáltatna.

5. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételárnak az eladó számláján történő jóváírását követő 15 napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába.

A felek egybehangzóan kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adásig az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére az eladó köteles, míg a birtokba-adást követően a vevő jogosult az ingatlant használni, a hasznokat szedni, továbbá viseli az ingatlan terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

7. Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – a továbbiakban: bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg – az **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga a vevő javára**, adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal a letevői utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlan teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a vevő erre irányuló kérése esetén a vevőnek kiadni.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történt benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidőt határoz meg, amire tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a T. Földhivatalt, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését ezen 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

8. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismeri, tisztában van annak állapotával. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon semmilyen közmű nincs. Felek rögzítik továbbá, hogy az eladó a vevő részére az ingatlan részletes jellemzését adta, melyeket a vevő megismert, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőrzött és elfogadott, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlant. A felek egybehangzóan kijelentik azt, hogy a vétel tárgyát a vevő megtekintette, annak állapotát ismeri, és az

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Oláh György
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

ingatlant a megtekintett állapotban a jelen szerződés teljesítéseként elfogadja.

A felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan állapotával kapcsolatosan sem a jelen adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímen semminemű kártérítési és egyéb igényt nem terjeszthet elő; az ingatlan vételára az ingatlan jelenlegi állapota és az esetlegesen felmerülő kármentesítési költségek alapján került megállapításra; az ingatlan állapotával kapcsolatosan az eladót a továbbiakban semminemű felelősség nem terheli.

9. A szerződéskötési költségek, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

10. A felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

11. Az eladó a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a képviseletében aláíró természetes személy vezérigazgató kijelenti, hogy az eladó képviseletében önállóan eljárhat, jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A vevő nagykorú, teljes jog-, és cselekvőképes magyar állampolgár. A felek továbbá sem ingatlan-elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

12. Felek rögzítik, hogy SZMJV Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelet 20.§-ában foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződéssel történő ingatlan-értékesítést SZMJV Közgyűlése a Kgy./2024. (II....) sz. határozatával jóváhagyta.

13. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés, a bejegyzési engedély és a szerződéshez kapcsolódó egyéb járulékos okiratok, nyilatkozatok elkészítésére és ügyvédi ellenjegyzésére, jelen okiratban az esetleges elírások javítására, valamint a szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására és abban a képviseletükre, valamint a B400-as adatlap kitöltésére közösen *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Kövér Enikő ügyvédnek (9700 Szombathely, Belsikátor 3., kamarai azonosító szám: 36064053), aki a megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják, így annak külön felvételétől eltekintenek, és arról is, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket részben vagy egészben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaira és kötelezettségeikre őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ügyvéd nem tartozik felelősséggel. Az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik továbbá felelősséggel a Földhivatal esetleges késedelmes ügyintézéséből fakadó következményekért.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Oláh György
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

15. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

16. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki nem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

17. A felek a jelen szerződést, amely 6 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Oláh György vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd
9700 Szombathely, Belsikátor 3.
KASZ: 36064053

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Oláh György
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Boglárka utca 2.; cégjegyzékszám: 18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Kovács Cecília vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

Németh Norbert (születési családi-, és utóneve: Németh Norbert; születési helye, ideje: Szombathely, 1974.11.04.; anyja születési neve: Molnár Anna Magdolna; lakcíme: 9700 Szombathely, Hosszú utca 33.; személyi azonosítója: 1-741104-5767; adóazonosító jele: 8393881668; szig. száma: 821111PE) mint vevő – a továbbiakban: vevő –,

- az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen felek –

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.A felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szombathely belterület 10427/40 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, "címkézés alatt" álló, 251 m² összterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

A felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi önálló szöveges bejegyzést tartalmazza:

bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 10427/12 hrsz-ú ingatlan megosztásával.

Az ingatlan tehermentes. A szerződő felek, valamint az ellenjegyző ügyvéd az általuk megtekintett tulajdoni lap másolat alapján meggyőződtek a tulajdoni lap előzőek szerinti tartalmáról, és ezt a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2.**Az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja** az 1. pontban megjelölt ingatlant a szerződő felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott **807.746,-Ft + ÁFA, vagyis bruttó 1.025.837,-Ft, azaz bruttó egymillió-huszonötezer-nyolcszázharminchét forint vételárért.**

A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát piaci alapú módszerrel, Szunyog András ingatlanvagyon-értékelő által készített értébecslés alapján határozták meg.

3. A vevő köteles a 2. pontban foglalt **teljes vételárát a jelen szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül** egyösszegben átutalni az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-20130161 számú bankszámlájára.

A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege az eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. Vevő késedelmes teljesítése esetén köteles az eladó részére a késedelem idejére a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Németh Norbert vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy az eladót minden további felszólítás és póthatáridő kitűzése nélkül megilleti az egyoldalú elállás joga abban az esetben, ha a vevő a fizetési kötelezettségével legalább 10 napos késedelembe esik.

4. Az eladó feltétlen jogszatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem ruházta át, azt nem terhelte meg, továbbá nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlan megterheléséhez alapot szolgáltathatna.

5. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételárnak az eladó számláján történő jóváírását követő 15 napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába.

A felek egybehangozón kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adásig az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére az eladó köteles, míg a birtokba-adást követően a vevő jogosult az ingatlant használni, a hasznokat szedni, továbbá viseli az ingatlan terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

7. Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – a továbbiakban: bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg – az **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga a vevő javára**, adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal a letevői utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlan teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a vevő erre irányuló kérése esetén a vevőnek kiadni.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történt benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidőt határoz meg, amire tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a T. Földhivatalt, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését ezen 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

8. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismeri, tisztában van annak állapotával. A Felek rögzítik, hogy az ingatlanon semmilyen közmű nincs. Felek rögzítik továbbá, hogy az eladó a vevő részére az ingatlan részletes jellemzését adta, melyeket a vevő megismert, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőrzött és elfogadott, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlant. A felek

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Németh Norbert vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

egybehangzóan kijelentik azt, hogy a vétel tárgyát a vevő megtekintette, annak állapotát ismeri, és az ingatlant a megtekintett állapotban a jelen szerződés teljesítéseként elfogadja.

A felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan állapotával kapcsolatosan sem a jelen adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímen semminemű kártérítési és egyéb igényt nem terjeszthet elő; az ingatlan vételára az ingatlan jelenlegi állapota és az esetlegesen felmerülő kármentesítési költségek alapján került megállapításra; az ingatlan állapotával kapcsolatosan az eladót a továbbiakban semminemű felelősség nem terheli.

9. A szerződéskötési költségek, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

10. A felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

11. Az eladó a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a képviselőjében aláíró természetes személy vezérigazgató kijelenti, hogy az eladó képviselőjében önállóan eljárhat, jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A vevő nagykorú, teljes jog-, és cselekvőképes magyar állampolgár. A felek továbbá sem ingatlan-elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

12. Felek rögzítik, hogy SZMJV Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelet 20.§-ában foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződéssel történő ingatlan-értékesítést SZMJV Közgyűlése a Kgy./2024. (II....) sz. határozatával jóváhagyta.

13. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés, a bejegyzési engedély és a szerződéshez kapcsolódó egyéb járulékos okiratok, nyilatkozatok elkészítésére és ügyvédi ellenjegyzésére, jelen okiratban az esetleges elírások javítására, valamint a szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására és abban a képviselőjükre, valamint a B400-as adatlap kitöltésére közösen *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Kövér Enikő ügyvédnek (9700 Szombathely, Belsikátor 3., kamarai azonosító szám: 36064053), aki a megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják, így annak külön felvételétől eltekintenek, és arról is, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket részben vagy egészben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ügyvéd nem tartozik felelősséggel. Az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik továbbá felelősséggel a Földhivatal esetleges késedelmes ügyintézéséből fakadó következményekért.

15. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

16. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki nem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

17. A felek a jelen szerződést, amely 6 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Németh Norbert vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2024. február

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd
9700 Szombathely, Belsikátor 3.
KASZ: 36064053

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Németh Norbert vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd