

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 ülésére

Javaslat a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló ingatlan értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képezi az alábbi „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan:

- **9700 Szombathely, 10427/52 hrsz.**

Az értékesítésre szánt ingatlan a szomszédos felhagyott hulladéklerakó telep telekkialakítása során úgy került kialakításra, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosa az ingatlant a saját ingatlanjához tudja csatolni, mivel a telekkialakítás során keletkezett területnagyság nem teszi lehetővé az ingatlan önálló hasznosítását. A szomszédos ingatlanok tulajdonosa „Szándéknyilatkozatot” tett, hogy az ingatlan értékesítése esetén vételi szándékát a nyilatkozat aláírását követően (2023.12.16.) 120 napig fenntartja. A tárgyban ingatlan szomszédságában további 3 db ingatlan értékesítését Szombathely MJV Közgyűlése 2024. február 29-i ülésén az 56/2024. (II.29.) Kgy. sz. határozatában jóváhagyta. A 10427/37 hrsz-ú ingatlan esetében a 2024. február 1-én módosított szabályozási terv tovább csökkentette 25 m²-rel az ingatlan méretét 309 m²-re, emiatt nem kerülhetett sor korábban az értékesítésre. Az ingatlan helyrajzi száma a telekalakítás eredményeként 10427/52-re módosul. Az értékesítéshez szükséges földhivatali munkarészek elkészültek, a változási vázrajz földhivatali záradékolása 2024. március 19-én megtörtént, a telekalakítási eljárás folyamatban. A telekalakításra vonatkozó határozat véglegessé válását követően történhet meg az adásvételi szerződés aláírása.

Társaságunk a telekalakítási igény felmerülését megelőzően független értékbecslőt bízott meg az érintett ingatlan forgalmi értékének megállapítására, ezzel egyidejűleg saját értékbecslést is készített. Az ingatlan méretében – a fentiek alapján – bekövetkezett csökkenés véleményünk szerint nem indokolja, hogy független értékbecslőt bízunk meg ismét az ingatlan aktualizált mértékének megállapítására, így a korábbi értékbecslésben megadott értéket területarányosan vettük figyelembe, míg a saját értékbecslésünket aktualizáltuk. Az értékbecslések – részben arányosan számított – eredményét és a területek aktuális piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaljuk össze:

Összefoglaló táblázat az ingatlan piaci értékéről:

Cím	Terület nagyság	Ingtalan	Hrsz.	Értékbecslés (bruttó ár)
<i>SZOVA NZrt. aktualizált értékbecslés</i>				1 200 000 Ft
Független értékbecslés (területarányosan újrakalkulálva)	309 m ²	beépítetlen terület	9700 Szombathely 10427/52 hrsz.	1 262 883 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 ingatlan a helyi szabályozási terv szerint is a kapcsolódó ingatlan telek-kiegészítést szolgálja, egyéb célra történő hasznosítása kizárt, ezért álláspontunk szerint annak közvetlen értékesítésének nincs akadálya. Az ingatlan vételáraként a független értékbecslő által megadott, és területarányosan újrakalkulált 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 vagyonnak a társaság üzleti tervében nem szereplő elidegenítéséről a Közgyűlés dönt. Mindezek alapján az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyása szükséges.

A fentiek alapján javaslom a tisztelt Közgyűlésnek, hogy hozzon döntést a 10427/52 helyrajzi számú ingatlan szomszédos ingatlan tulajdonosa részére történő értékesítéséről, és hatalmazza fel a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját az ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy a szerződéskötésre a telekalakításra vonatkozó határozat véglegessé válását követően kerüljön sor.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Szombathely, 2024. április 10., SZOVA Szombathelyi Vagyontasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
 9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
 Adószám: 13980335-2-18
 CTP 11747006-20136161
 Koyács Cecília
 vezérigazgató

Mellékletek:

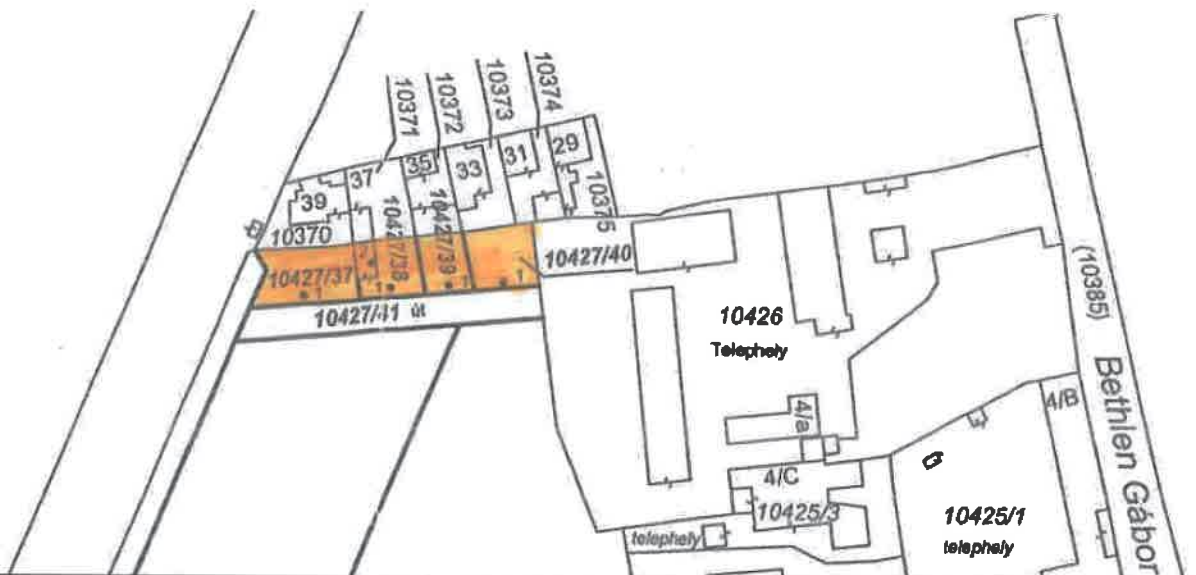
- Értékbecslés (független értékbecslő – nem aktualizált)
- Értékbecslés (SZOVA NZRT. - aktualizált)
- Szándéknyilatkozat terület vásárlásáról
- Változási vázlatrajz
- Ingatlan adásvételi szerződés tervezete

Határozati javaslat:
.../2024. (...) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló Szombathely, 10427/52 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést, ezen ingatlan szomszédos ingatlan tulajdonosának történő közvetlen értékesítését az előterjesztés mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel jóváhagyja, és felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját a szerződés megkötésére azzal, hogy a szerződéskötésre a telekalakításra vonatkozó határozat véglegessé válását követően kerüljön sor.



**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 használok fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek 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:

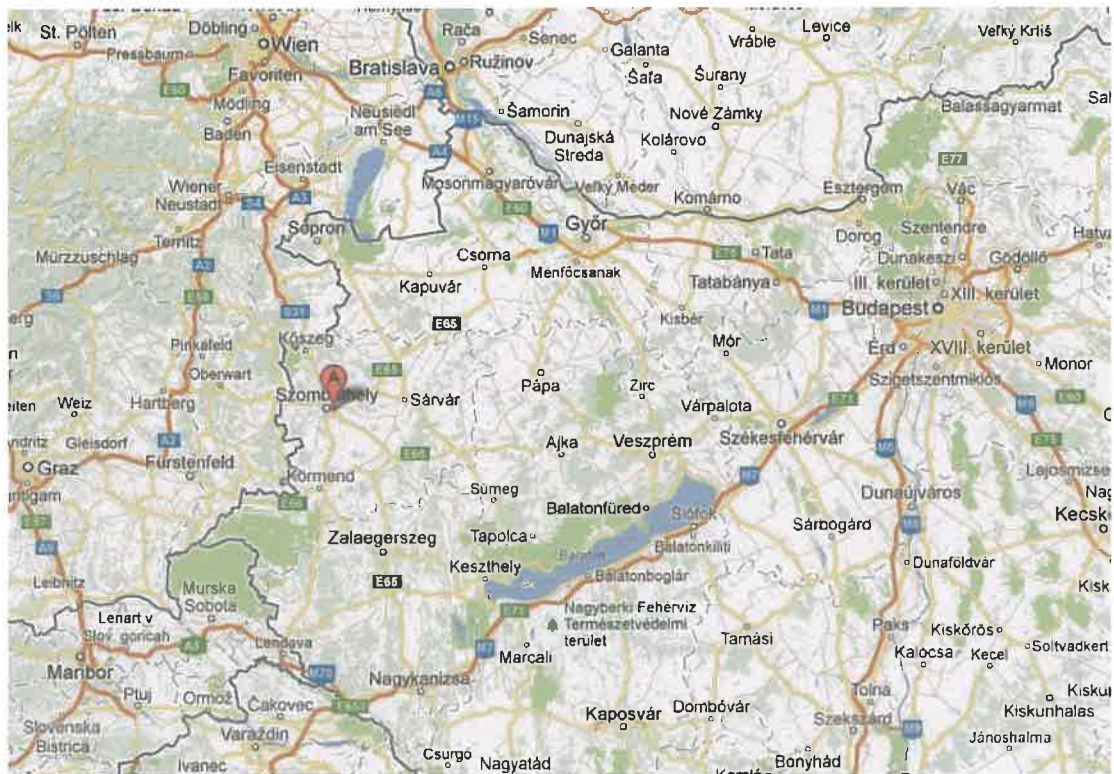
1. **10427/37 hrsz.**
Telek terület: 334 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület
2. **10427/38 hrsz.**
Telek terület: 222 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit Zrt.
Művelési ág: kivett beépítetlen terület
3. **10427/39 hrsz.**
Telek terület: 166 m²
Tulajdonos: Szova Nonprofit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

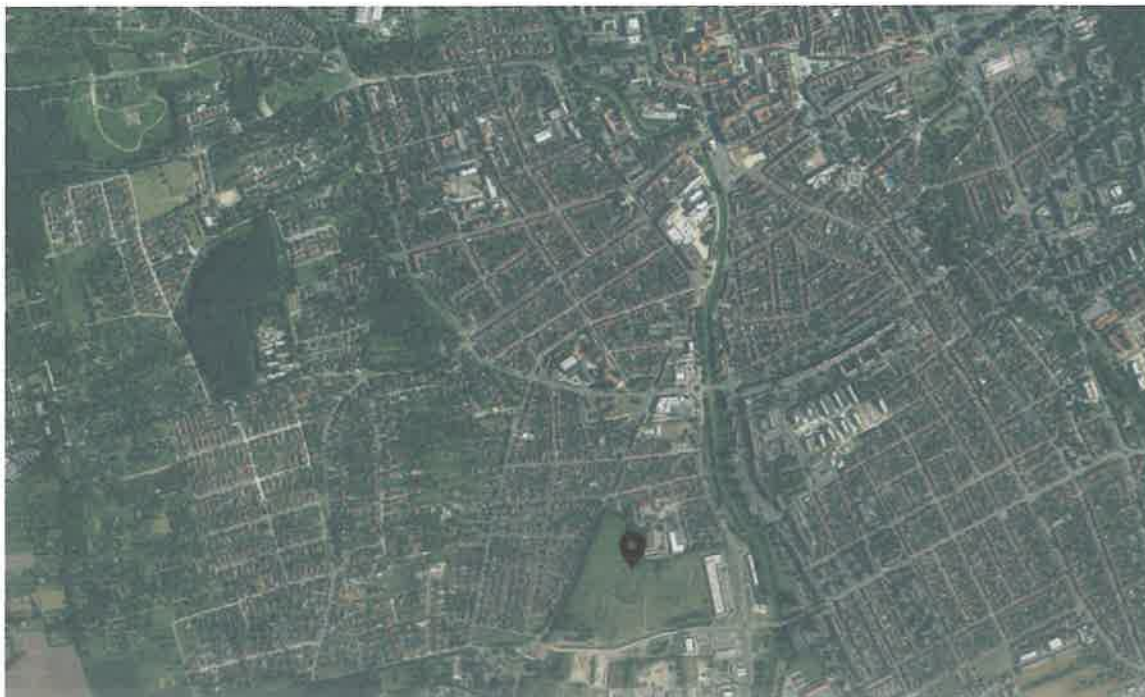
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely,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



MAGYARORSZÁG VASÚTI TÉRKÉPE



Elkészült a M86-os autóút 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.



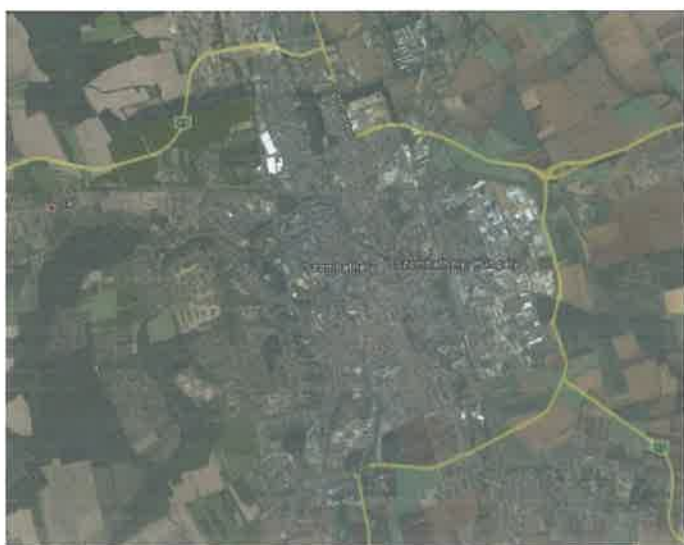
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

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

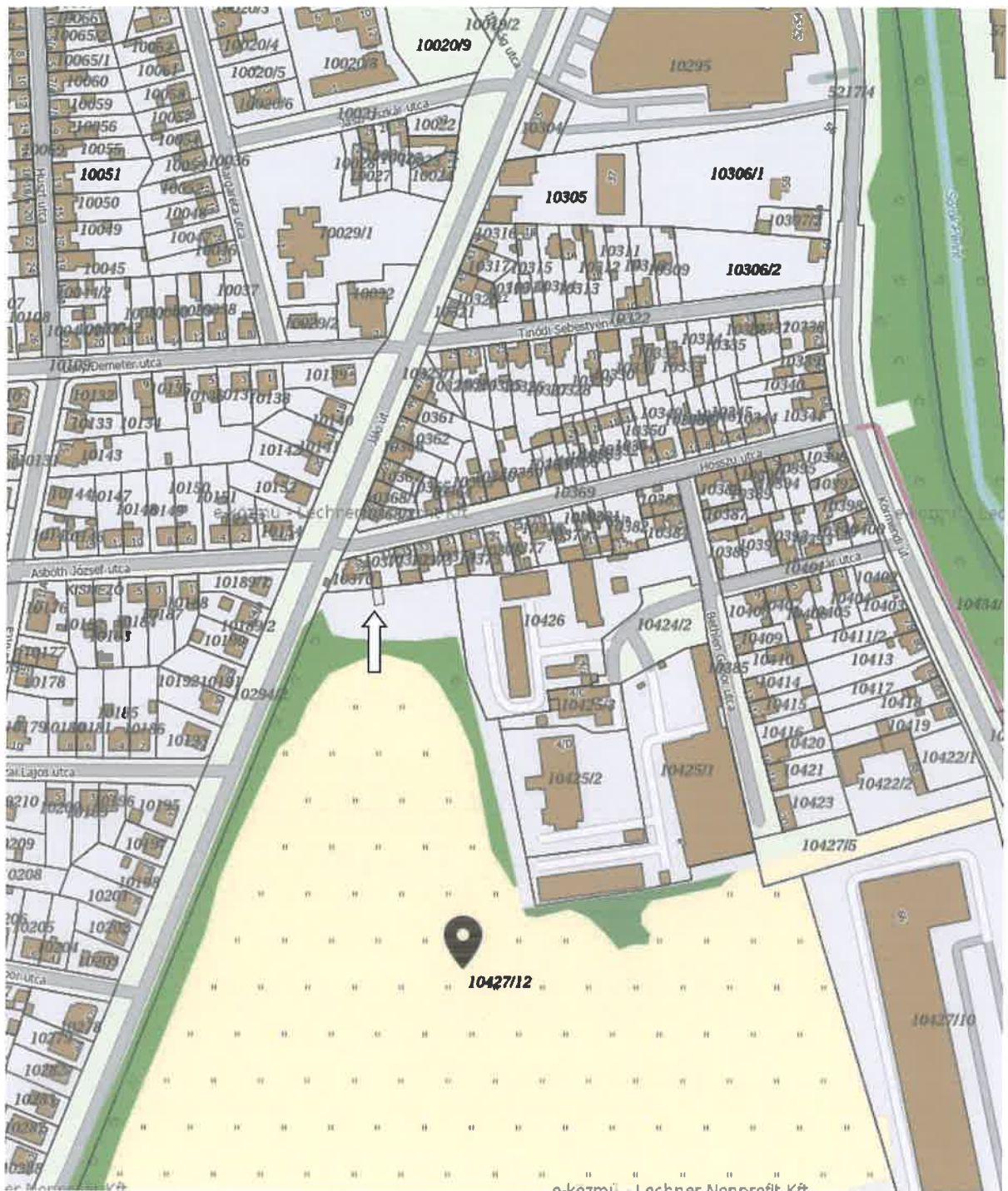
Gazdasági környezet

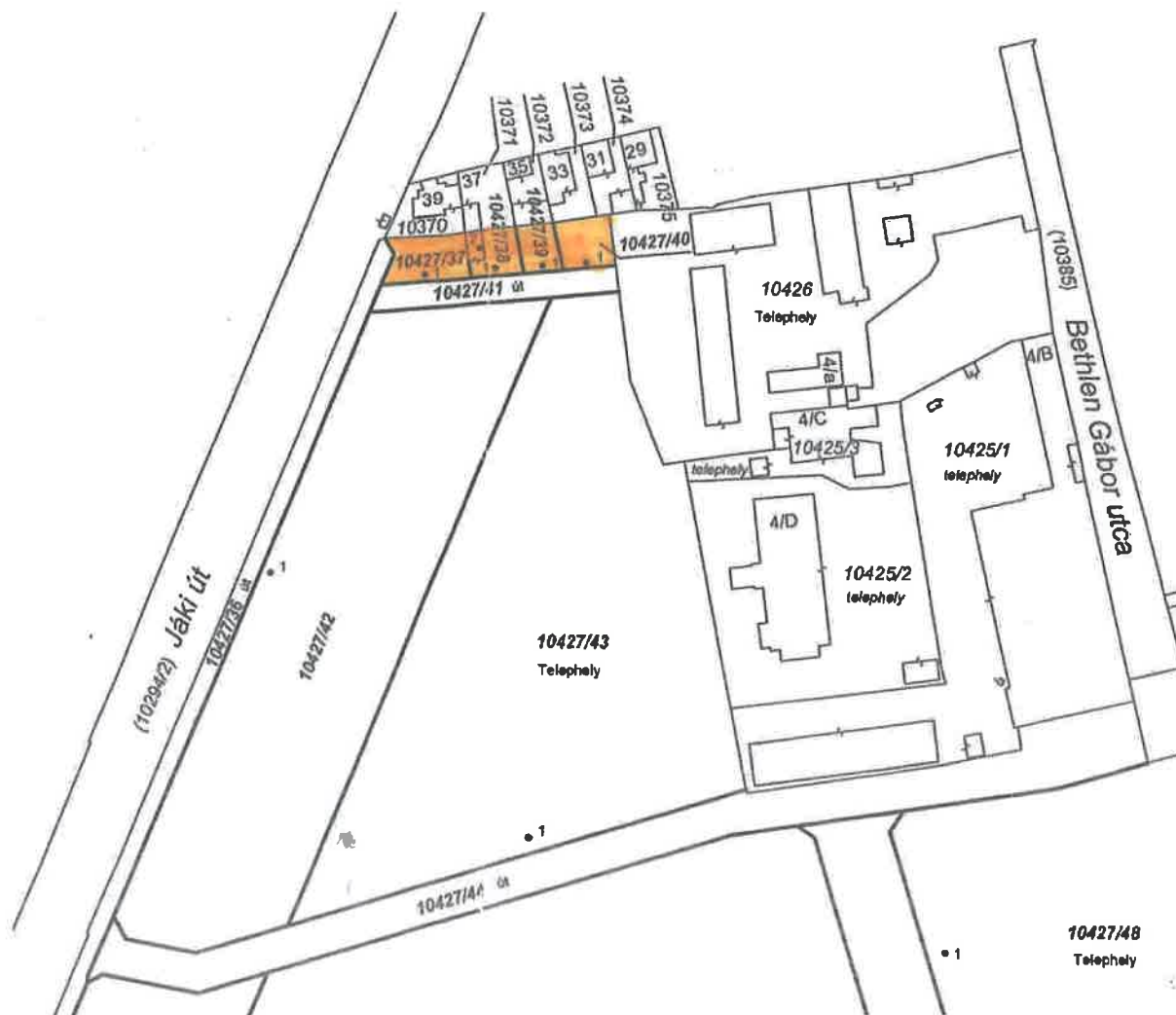
Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

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 bedíjhatóság	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									
Korrektíós 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%
Korrekció 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 tt. 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: 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 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:		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 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

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

II R É S Z

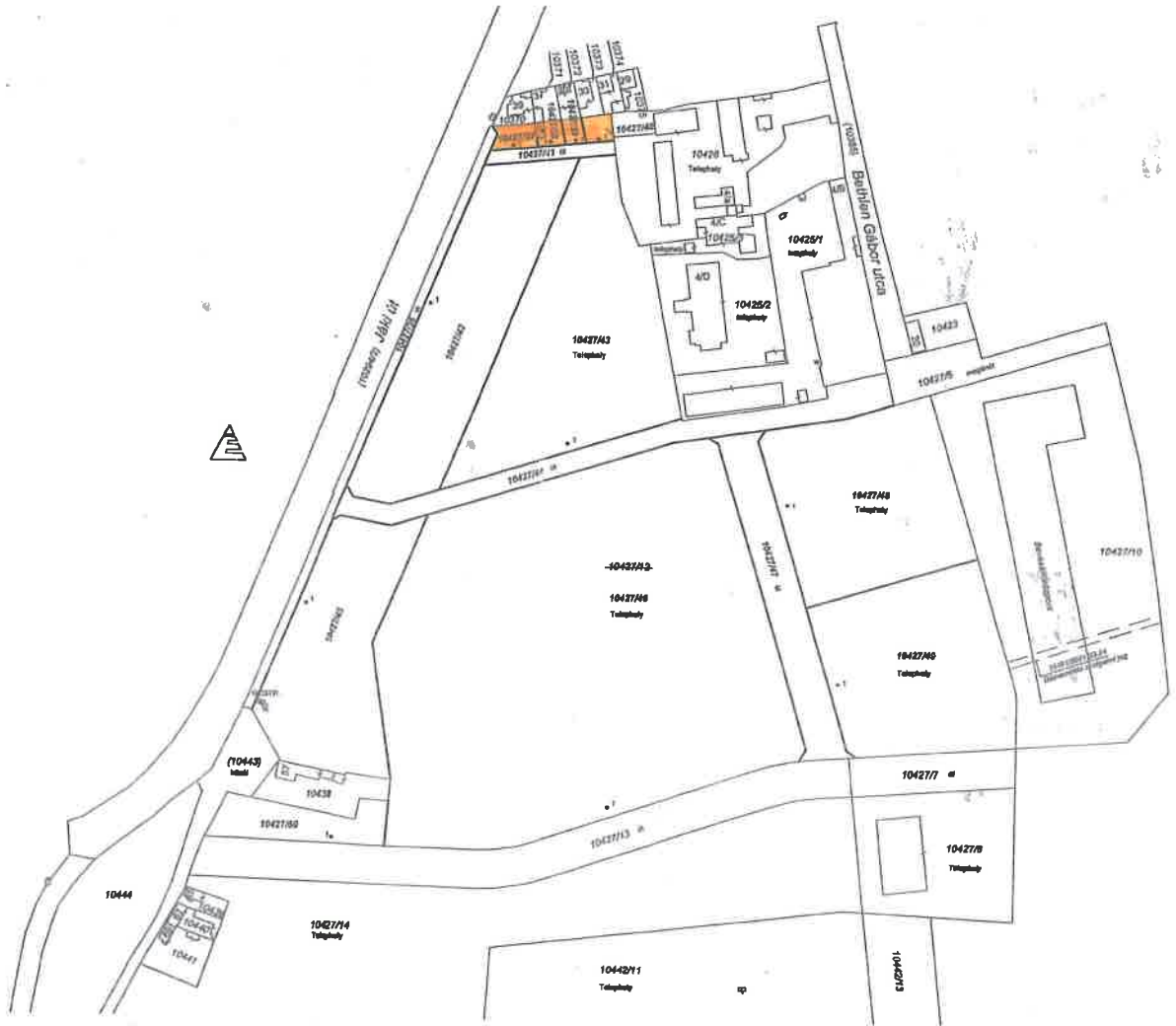
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43986/2023.11.09
eredeti határozat: 35161/2021.03.24
jogcím: egyesülés 35157/2008.03.07
jogállás: tulajdonos
név: SZOVA NONPROFIT ZRT.
cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.
törzsszám: 13980335

-
- 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



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

A

SZOMBATHELY.

10427/37 HRSZ-BŐL KELETKEZETT

10427/52 HRSZ-Ú

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

SZOVA Nonprofit ZRT – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Céggjegyzékszám: 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.: **10427/52 (KORÁBBAN 10427/37)**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **309 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: **2024.04.04.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **1.200.000.- Ft, azaz
egymillió-kettőszázezer forint**

A Szombathely, Megyei Jogú Város rendezési tervének módosítása következtében a telek területe változott.

Az út csatlakozás kilakásához telekből 25 m² elcsatolásra került. A telek alakítási vázrajz mellékelve.

A telek forgalmi értéke ennek megfelelően csökkent, fajlagos értéke nem változott.

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

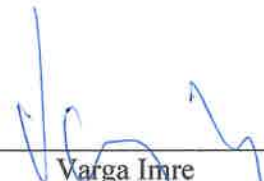
Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak 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, 2024. 04. 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

Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
 9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
 www.szombathelyi-foldmero.hu
 E-mail: vadász@szombathelyi-foldmero.hu
 A munkavégző neve
 Munkaszám: 14/2024

Szombathely
 Belterület
 Község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_220_2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10427/37 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
 Méretarány: 1:1000

Cimkódrendszere			
Fel.	Y	X	Hírtel.
1	465752	211212	10427/32

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	fel.	mív.ég.		Terület		Helyrajzi szám	fel.	Albészlet		Terület	AK	Statisztikai és egyéb jogok
		ha	m ²	ha	m ²			ha	m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10427/37	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0334	-	10427/51	-	kivett közforgalom elől elzárt magántérlet	-	0.0025	-	
						10427/52	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0309	-	
Összesen:				0.0334	-				-	0.0334	-	

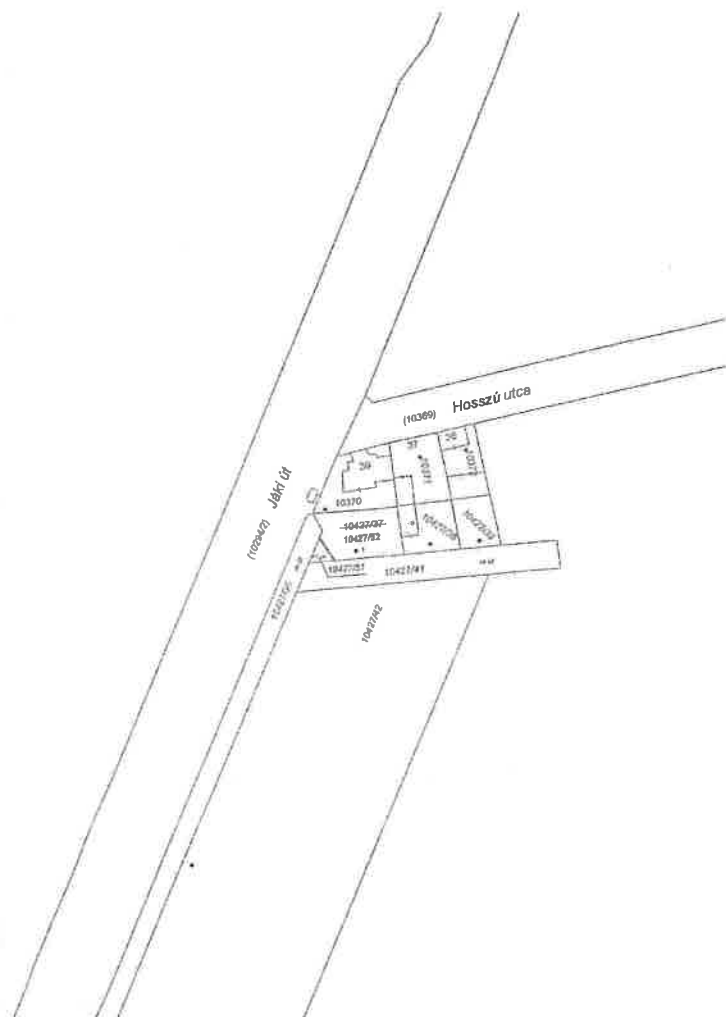
A változás akaratának megnevezése:

Készítette: Szombathely, 2024.03.07.

Vadász Tibor
 Földmérő i.g. száma: 6735
 Vadász Tibor
 Készítési dátum: 2024.03.07.
 Készítési hely: 9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/a



A helyrajzi vázrajz az irattartóhely helyén. Ez a vázrajz a letelekelt állapotú ingatlanok felosztására készült.
 2024. MÁRC 19.
 P.H. Zsófia
 276/2015



SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott KISS TIBOR..... (születési családi és utóneve: KISS TIBOR.....,
születési helye, ideje: SZOMBATHELY, 1972-04-18. anyja születési neve:
HÍRÓ ANNA JUDIT személyi azonosítója: 1730418-2217....., adóazonosító jele:
8388231154....., szig.sz.: 743062CE.....,

lakcím: 9700 Szombathely, Hosszú utca 39. hrsz: 10370) jelen nyilatkozatban kijelentem, hogy a
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő
Szombathely, 10427 /37 hrsz. címen található 334 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

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10427/37 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináta			
Psz	Y	X	Hrsz
1	465752	211212	10427/52

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	műv. ág		Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág				Min.o.	műv.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10427/37	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0334	-	10427/51		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0.0025	-	
						10427/52		kivett beépítetlen terület		0.0309	-	
Összesen:				0.0334	-					-	0.0334	-

A változás akarataknak megfelelően történt:

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

Készítette: Szombathely, 2024.03.07.

Vadász Tibor

Készítő

Földmérő ig. száma: 6735

Vadász Tibor

Földmérő mérnök

ig. rend. min. sz.: 1273/1991

Ing. rend. min. sz.: 1273/1991

Kamara azonosító: GD-1/18-73



7445/86/2024
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2024 MAREC 19

Szombathely, 2024. hó nap

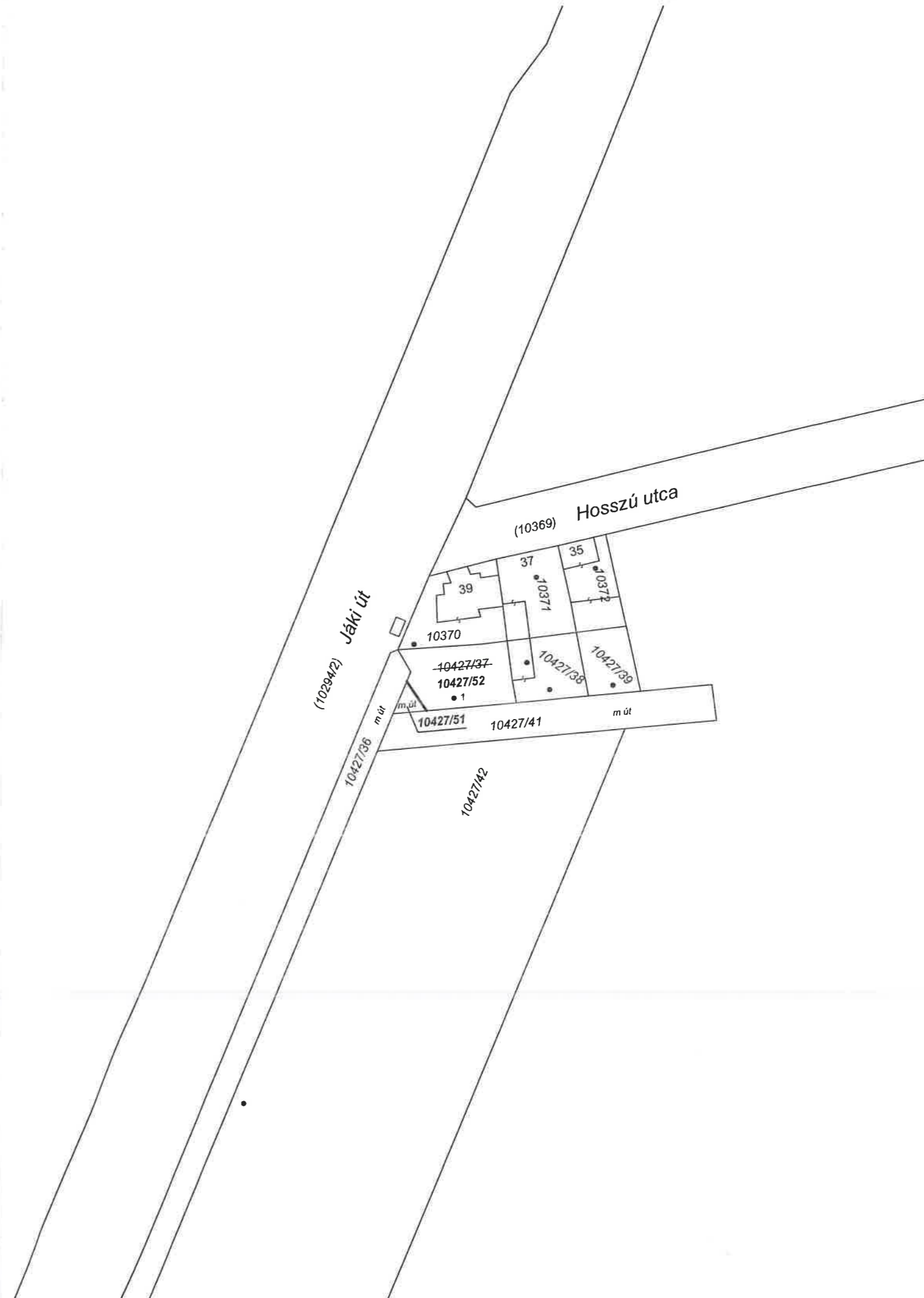
záradékoló

P.H.
(köz. m.)

Ing. rend. min. sz.:

Horváth Zsófia

2279/2015



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: Hiró Anna Judit; lakcíme: 9700 Szombathely, Hosszú utca 39.; személyi azonosítója: 1-730418-2217; adóazonosító jele: 8388231154; szig. száma: 743062CE) 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 10427/52 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, "címképzés alatt" álló, 309 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:

.....

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 994.396,-Ft+ÁFA, vagyis **bruttó 1.262.883,-Ft, azaz bruttó egymillió-kettőszázezer-ötvennyolc forint vételárért.**

3. A vevő köteles a 2. pontban foglalt **teljes vételárát a jelen szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül** összegben 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.

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

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

.....
Kiss Tibor
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

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 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 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 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

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

.....
Kiss Tibor
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

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 kötelezettségeiket 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. (IV.....) 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 őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény 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.

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

.....
Kiss Tibor
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

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. április

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

.....
Kiss Tibor vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2024. április

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

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

.....
Kiss Tibor
vevő

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd