

Független Könyvvizsgálói jelentés

**A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának
tulajdonában lévő**

**Szombathely, Kőszegi és a Király utca közötti belső területen
található 6203 hrsz-ú szombathelyi „beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlan**

nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékeléséről

**Készítette: AUDIKONT KFT
Szabó Anna
Ügyvezető igazgató
Kamarai tag könyvvizsgáló**

Szombathely, 2017. június 6.

Független könyvvizsgálói jelentés

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzat nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásának értékeléséről A Szombathely Megyei Jogú város Közgyűlése részére

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a 6203 hrsz-ú, természetben 9700 Szombathely, Kőszegi és Király utca közötti belső, közvetlen utcafronttal nem rendelkező „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kizárólagos tulajdonában álló SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (továbbiakban: SZOVA Zrt.) részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként - a gazdasági társaság alaptőkéjének felemelése mellett – rendelkezésre bocsátását tervezi.

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere 80.036-42/2017. számú megrendelő levelében adott megbízást az AUDIKONT Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft-nek, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:251 § (1) bekezdése alapján a nem pénzbeli vagyoni hozzájáruláshoz szükséges könyvvizsgálói jelentést készítse el.

Az alapító felelőssége

Az alapító felel azért, hogy a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás átruházáskor fennálló értéke az alapítói okiratban megjelölt értéket elérje. Az alapítói okiratban meghatározott apport érték nem lehet magasabb, mint amilyen értéket képvisel az apport tárgya a rendelkezésre bocsátáskor. Az apportált eszköz értékét nem lehet magasabb értéken kimutatni, mint a könyvvizsgáló által elfogadott érték. Az alapító felel a társasággal szemben azon károkért, mely a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás ellenértékét meghaladó érték elfogadásából ered.

Könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatása esetén az adott vagyontárgy értékeléséhez jelentés készítése, amely tartalmazza a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás leírását, értékét, értékelését, az alkalmazott értékelési módszert ismertetését és azt, hogy az értékelést érintő új befolyásoló körülmény nem merült fel.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás leírása

Az apportálásra felajánlott eszköz részletezése:

Eszközök megnevezése	Ingtatlanok Hrsz.	Ingtatlanok természetbeni fekvése	Tulajdoni hányad	Alapterület m²
Beépítetlen terület	6203	9700 Szombathely, Kőszegi és Király utca közötti belső, közvetlen utcafronttal nem rendelkező beépítetlen terület	1/1	telek :5339 m ²

Nem pénzbeli hozzájárulás értékelése

A nem pénzbeli hozzájárulásként rendelkezésre bocsátandó eszközök forgalmi értékének ellenőrzése során a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarától, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény előírásaival összhangban, valamint a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által elfogadott Magyar Könyvvizsgálói Standardoknak megfelelően jártunk el.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként megjelölt ingatlan értékeléséhez felhasználtuk - a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzat megbízásából elkészült –ORIGO-SÁNTA Építő Zrt. (Tóth Tamás ingatlanvagyon-értékelő névj.sz.: 149/2003) ingatlan forgalmi értékének meghatározására vonatkozó független szakértői jelentését.

A szakértő az ingatlan értékbecslését az egyedi értékelés alapelvét figyelembe véve végezte el.

A szakvélemény az ingatlan forgalmi értékének a meghatározásához az alábbi értékelési módszereket alkalmazta:

- a **piaci összehasonlító adatok** elemzésén alapuló értékelés, mely a már megtörtént, ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve kínálati adatok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztése, összehasonlítása.
- a **hozamszámításon alapuló értékelés**, mely az ingatlan jövőbeni hasznosításából realizálható hozam jelenértékre történő számítását jelenti.
- a **költségalapú módszer**, mely az ingatlan újraelőállítási költségének az idő múlás miatti avulással korrigált értékének a becslését jelenti.

A szakértő az ingatlan értékének meghatározásánál a hozamszámításon alapuló diszkontált cash-flow elemzési módszert alkalmazta, mint meghatározó értékelési módszert.

A piaci összehasonlító elemzést a nem megfelelő összehasonlító adatok hiánya miatt nem vette alapul becslésénél.

A költség alapú módszerrel meghatározott ingatlan érték közel azonos, mint a hozamon alapuló becslés értéke. A költség alapú módszer, mint kontroll módszer került alkalmazásra a szakértői jelentésben.

Könyvvizsgálói megállapítás a nem pénzbeli hozzájárulás értékéről

Az előzőekben részletezett értékelés alapján tanúsítjuk, hogy az alábbi ingatlan nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás 2017. június 6-i forgalmi értéke a jelenleg érvényben lévő értékelési elvek és eljárások, valamint az apporttárgy hasznosítási lehetőségeit is figyelembe véve az alábbi:

Hrsz.	Fekvése	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték
6203	Szombathely, Kőszegi és a Király utca közötti belső, közvetlen utcafronttal nem rendelkező „beépítetlen terület”	1/1	90 000 000 Ft
	Összesen:		90 000 000 Ft

Az értékelést érintő új befolyásoló körülmény nem merült fel.

Vélemény

Véleményünk szerint, az apportálni kívánt 6203 helyrajzi számon található szombathelyi ingatlan nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értéke 90 000 000 Ft. Amennyiben az alapító Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata ezzel azonos névértékű részvényekhez jut a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt-ben, akkor a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásnak az előzetesen megállapított értéke egyensúlyban lesz az ellenében adandó részvények névértékével.

Szombathely, 2017. június 6.



Szabó Anna
kamara tag könyvvizsgáló
ügyvezető igazgató
kamara tagsági szám: 002340
AUDIKONT KFT
9700 Szombathely, Verseny u. 1/c
nyilvántartásba-vételi szám: 001469

