



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE



Kiosztandó az 5. napirendi ponthoz

Tisztelt Közgyűlés!

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Északi Iparterület ingatlanai az önkormányzat Vagyongazdálkodási koncepciójában korábban értékesítésre kijelölésre kerültek. A Szombathely, külterületi 02089/10 hrsz.-ú, valamint a 02089/13 hrsz.-ú, kivett „telephely” megnevezésű földrészletek az Északi Iparterületen helyezkednek el.

Szombathely MJV Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint fenti ingatlanok „általános gazdasági terület – Gá” jelű építési övezetben találhatóak. Területük 60%-a szabadonálló beépítési móddal beépíthető, a megengedett épületmagasság 20 méter, azonban a technológiához kötött speciális, pontszerű építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magtárak – esetén legfeljebb 40 méter. A kialakítható legkisebb telekméret 2500 m².

Az általános gazdasági terület építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetben a telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Jelen pályázatok tárgyai a szóban forgó ingatlanokból telekalakítási eljárás lefolytatását követően – az 1. számú melléklet szerinti térképen ábrázoltaknak megfelelően - kialakuló alábbi telkek:

1. A 02089/10 hrsz.-ú, 80.689 m² nagyságú földrészlet 35.046 m² nagyságú területe

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen, a tulajdoni lap tanúsága alapján per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlan kikiáltási ára 175.755.690,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 223.209.726,-Ft (bruttó 6.369,-Ft/m²).

2. A 02089/13 hrsz.-ú, 179.217 m² nagyságú földrészlet 50.022 m² nagyságú területe

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen, melyet a tulajdoni lap tanúsága szerint terhel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 30666/2024.01.11 számon bejegyzett vezetékjog. Egyebekben a földrészlet per-, teher- és igénymentes.

Az önkormányzat vállalja, hogy a pályázat tárgyát képező terület áramellátását biztosítja azzal, hogy 1,5 MVA elektromos teljesítményt biztosít a pályázó számára.

Az ingatlan vételára minimum 250.860.330,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 318.592.619,- Ft (bruttó 6369 Ft/m²).

A kiíró által a pályázat tárgyát képező terület áramellátása céljából biztosított 1,5 MVA elektromos teljesítmény vételára 39.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 49.530.000,- Ft, amely az ingatlan vételárán felül fizetendő.

A fentieknek megfelelően az Ingatlan teljes minimum vételára: nettó 289.860.330,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 368.122.619,- Ft.

Irodav.

Osztályv.

Jogi ov.

Aljegyző

Jegyző

Alpm. 1

Alpm. 2

Alpm. 3

PM Kabinet-
főnök

A pályázóra vonatkozó kötelezettségvállalások mindkét pályázati felhívás esetében az alábbiak:

1. A pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – az alábbiak szerint kell eljárnia:

- A megvásárolt területére érkező külvizeket köteles átvezetni a területén.
- Az iparterületen minden lehetséges műszaki, építészeti és területhasználati módszerrel késleltetni kell a felszíni lefolyást, és a területre hulló csapadékot helyben kell kezelni. Ennek oka, hogy a terület befogadói rét művelési ágú területeken keletkező lefolyásra lettek méretezve és kialakítva.
- Meg kell akadályozni az iparterületről esetlegesen befolyó veszélyes anyagok (olaj, vegyszer, havária) bejutását a felszíni befogadókba. Torkolatok előtt olajfogók létesítése szükséges.
- Tervezett burkolt felületek esetén, ahol nem indokolt és kiváltható a szilárd vízzáró burkolat, ott olyan burkolatokat kell alkalmazni, amelyek elősegítik a vizek talajba való beszivárgását.
- Az ipartelep belső vízvezető rendszerénél törekedni kell a burkolatlan földmedrek előtérbe helyezésére.
- A telephelyeken kialakítandó tervezett zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azokra minél több felszíni víz tudjon ráfolyni.
- A terület elméletileg alkalmas a vizek talajba való szikkasztására, ezért azt, mint lefolyáscsökkentő módszert alkalmazni kell.
- A lehulló és a tetőkről lefolyó csapadékvíz szürke technológiai vízként való alkalmazása, amennyiben a betelepülő iparág alkalmas rá, legyen elsődleges cél.
- Lefolyó vizek befogadóba jutását belső tározással lassítani kell.

2. A kiíró és Söpte Önkormányzata 2020. november 19-én előzetes keretmegállapodást kötöttek területrész átadására vonatkozóan, amelyben a kiíró vállalta, hogy az átadott területek (így a pályázat tárgyát képező terület) vonatkozásában nem köt szerződést olyan jogi személlyel, illetőleg jogi személyiség nélküli szervezettel, amelynek főtevékenysége a szerződéskötés időpontjában az alábbi:

- 08'2051 Robbanóanyag gyártása, vagy
- 08'2020 Mezőgazdasági vegyi termék gyártása, vagy
- 08'2015 Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, vagy
- 08'2211 Gumiabroncs, gumitömlő gyártása, vagy
- 08'3832 Hulladék újrahasznosítás, vagy
- 08'3812 Veszélyes hulladék gyűjtése, vagy
- 08'3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Kiíró kötelezettséget vállalt arra is, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a hozzá befolyt éves helyi iparüzési adó bevétele 11%-át a tárgyévet követő év július 31. napjáig évente, pénzügyi támogatásként, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére, a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven keresztül.

3. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése értelmében a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autótűt és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

4. A pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlan állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

5. A pályázó kifejezetten elfogadja, hogy az ingatlan állapotáról, az Ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlan övezeti besorolásáról – a kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódik és nem hagyatkozik kizárólag a kiíró állításaira.

6. A pályázó az ingatlanra vonatkozó ajánlatát az ingatlan saját maga által ellenőrzött állapotának ismeretében teszi meg, így az ingatlan állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a kiíró által közzétettől esetlegesen eltérnek, az pályázók sem most, sem a jövőben a kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak. A kiíró mindezekre tekintettel kizárja a jelen pályázati felhívásban feltüntetett adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

A Vagyonrendelet 14/B. § (1) bekezdése szerint a pályázatra szóló felhívást a Vagyonrendeletben meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója írja ki. A 8. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében, a (2)-(3) bekezdésben meghatározott kivételekkel a tulajdonosi jogokat 35 millió forint egyedi forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó forgalomképes ingatlan esetén a Közgyűlés gyakorolja.

A szombathelyi 02089/10 hrsz.-ú ingatlan mintegy 35.046 m² területének licitjárás útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal, minimum 175.755.690,- Ft + ÁFA vételáron; míg a 02089/13 hrsz.-ú ingatlan mintegy 50.022 m² területének licitjárás útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal, minimum 289.860.330,- Ft + ÁFA vételáron javaslom kiírni azzal, hogy a Közgyűlés hatalmazza fel a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.

Az ingatlanok értébecslése az előterjesztés 4. és 5. számú melléklete.

A Közgyűlés 166/2025. (V. 29.) Kgy. számú határozata, valamint a Vagyonrendelet 14/B. § (2) bekezdésében foglaltak alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az előterjesztésben szereplő nettó 100 millió forint feletti minimum vételáron meghirdetett ingatlanok esetében a pályázati felhívás további kettő, az ország minden területén ingatlanforgalmazással foglalkozó online felületen is jelenjen meg.

Határozati javaslat
...../2025. (IX. 29.) Kgy. sz. határozat

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a szombathelyi külterületi 02089/10 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 35.046 m² nagyságú terület értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást – minimum 175.755.690,- Ft + ÁFA vételáron – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
2. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a szombathelyi külterületi 02089/13 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 50.022 m² nagyságú terület értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást – minimum 289.860.330,- Ft + ÁFA vételáron – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.
4. A Közgyűlés a Vagyonrendelet 14/B. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a pályázati felhívások két, ingatlanforgalmazással foglalkozó online hirdetési felületen is jelenjenek meg.
5. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, úgy gondoskodjon az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázatok további kiírásáról. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az aktualizált forgalmi érték vagy a pályázati felhívások más, lényeges tartalmi eleme változik, az új pályázatokat ismét terjessze a Közgyűlés elé.

Felelős:

Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért felelős:

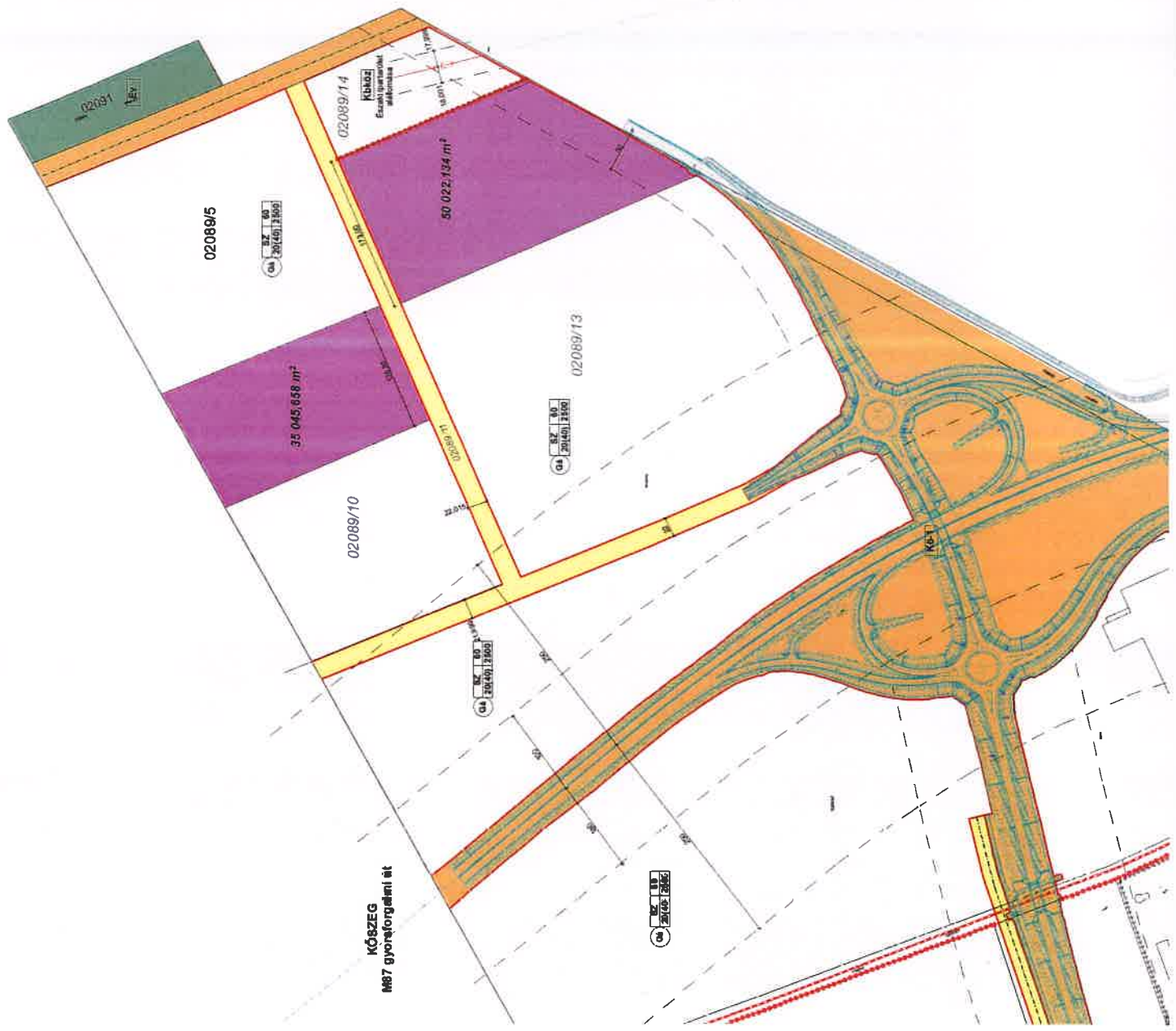
Dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó, a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály vezetője

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője)

Határidő:

azonnal

1. sz. melléklet





SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

56.034 - /2025.

Kifüggesztés napja: 2025. október 1.

Levétel napja: 2025. október 31.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

(9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3., tel.: 94/520-100, fax.: 94/520-243)

a /2025. (IX. 29.) Kgy. sz. határozat alapján

a tulajdonában lévő szombathelyi külterületi 02089/10 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű ingatlanból kialakuló ingatlanrész értékesítésére egyfordulós licit eljárás keretében pályázatot hirdet

I. A pályázat tárgya, az ingatlan jellemzése:

A Szombathely külterületi 02089/10 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 80.689 m² nagyságú ingatlan az Északi Iparterületen helyezkedik el.

A jelen pályázat tárgya a 02089/10 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 35.046 m² nagyságú földrészlet az 1. sz. melléklet szerinti térképnek megfelelően. A telekalakítási eljárás lefolytatása a kiíró kötelezettsége, melyre a benyújtott pályázatok érvényességéről szóló döntést követően, legalább egy érvényes pályázat benyújtása esetén kerül sor.

Szombathely MJV Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint a 02089/10 hrsz.-ú földrészletből kialakuló ingatlan „általános gazdasági terület – Gá” jelű építési övezetben található. Területének 60%-a szabadonálló beépítési móddal beépíthető, a megengedett épületmagasság 20 méter, azonban a technológiához kötött speciális, pontszerű építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magtárak – esetén legfeljebb 40 méter. A kialakítható legkisebb telekméret 2500 m².

Az általános gazdasági terület építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetben a telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen terület.

A kiíró a pályázat tárgyát képező terület áramellátásához a nyertes pályázó igénybejelentése esetén legfeljebb 1 MVA elektromos teljesítményt tud biztosítani, melynek vételára 26.000.000,- Ft+ÁFA. Az áramellátás igénylése az érvényes pályázat benyújtásának nem feltétele, a szóban forgó teljesítmény vételárát az ingatlan III. pontban megjelölt kikiáltási ára nem tartalmazza.

Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága alapján per-, teher- és igénymentes.

II. A pályázó vállalásai:

1. A pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – az alábbiak szerint kell eljárnia:

Telefon: +36 94/520-290

KRID: 602010709

Web: www.szombathely.hu

- A megvásárolt területére érkező külvizeket köteles átvezetni a területén.
- Az iparterületen minden lehetséges műszaki, építészeti és területhasználati módszerrel késleltetni kell a felszíni lefolyást, és a területre hulló csapadékot helyben kell kezelni. Ennek oka, hogy a terület befogadói rét művelési ágú területeken keletkező lefolyásra lettek méretezve és kialakítva.
- Meg kell akadályozni az iparterületről esetlegesen befolyó veszélyes anyagok (olaj, vegyszer, havária) bejutását a felszíni befogadóba. Torkolatok előtt olajfogók létesítése szükséges.
- Tervezett burkolt felületek esetén, ahol nem indokolt és kiváltható a szilárd vízzáró burkolat, ott olyan burkolatokat kell alkalmazni, amelyek elősegítik a vizek talajba való beszivárgását.
- Az ipartelep belső vízelvezető rendszerénél törekedni kell a burkolatlan földmedrek előtérbe helyezésére.
- A telephelyeken kialakítandó tervezett zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azokra minél több felszíni víz tudjon ráfolyni.
- A terület elméletileg alkalmas a vizek talajba való szikkasztására, ezért azt, mint lefolyáscsökkentő módszert alkalmazni kell.
- A lehulló és a tetőkről lefolyó csapadékvíz szürke technológiai vízként való alkalmazása, amennyiben a betelepülő iparág alkalmas rá, legyen elsődleges cél.
- Lefolyó vizek befogadóba jutását belső tározással lassítani kell.

2. A kiíró és Söpte Önkormányzata 2020. november 19-én előzetes keretmegállapodást kötöttek területrészes átadására vonatkozóan, amelyben a kiíró vállalta, hogy az átadott területek (így a pályázat tárgyát képező terület) vonatkozásában nem köt szerződést olyan jogi személlyel, illetőleg jogi személyiség nélküli szervezettel, amelynek főtevékenysége a szerződéskötés időpontjában az alábbi:

- 08'2051 Robbanóanyag gyártása, vagy
- 08'2020 Mezőgazdasági vegyi termék gyártása, vagy
- 08'2015 Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, vagy
- 08'2211 Gumiabroncs, gumitömlő gyártása, vagy
- 08'3832 Hulladék újrahasznosítás, vagy
- 08'3812 Veszélyes hulladék gyűjtése, vagy
- 08'3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Kiíró kötelezettséget vállalt arra is, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a hozzá befolyt éves helyi iparüzési adó bevétele 11%-át a tárgyévet követő év július 31. napjáig évente, pénzügyi támogatásként, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére, a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven keresztül.

3. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése értelmében a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

4. A pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlan állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

III. Az ingatlan kikiáltási ára:

Az ingatlan kikiáltási ára **175.755.690,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 223.209.726,-Ft (bruttó 6369,-Ft/m²)** azzal, hogy a licit nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a licit eljárás során a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

IV. A pályázatra és a licitelésre vonatkozó információk

1. Az ajánlattevő az az ingatlanszerzésre jogosult természetes személy, jogi személy, illetve személyes joga szerint jogképes szervezet lehet,
 - aki személyazonosságát, nyilvántartásba vételét – 30 (harminc) napnál nem régebbi igazolással – hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi cégkivonatát,
 - illetve cégbejegyzés/változásbejegyzés esetén az ezt igazoló dokumentumokat (társasági szerződést és az ellenjegyző ügyvéd nyilatkozatát az elektronikus cégbejegyzés/változásbejegyzés iránti kérelem benyújtásáról és/vagy cégbírói bejegyző végzést) benyújtotta.

Nem lehet a pályázat nyertese az, akinek az önkormányzattal szemben egy évnél régebben lejárt bérleti díj, adó vagy adók módjára behajtható tartozása van, valamint az állami adóhatóság felé köztartozása van, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása áll fenn.

2. Az ajánlatra vonatkozó formai és tartalmi követelmények:

Az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formájában köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
- az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
- az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
- azt a bankszámlaszámot, amire a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,
- az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kell:

- igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása nem áll fenn;
- a IV/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmentát;
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
- banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig; amennyiben a pályázó több felhívásra nyújt be ajánlatot, az igazolásnak minden egyes ingatlan vételárát magában kell foglalnia;
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál a II/1. pontban foglaltak szerint – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – kell eljárnia;
- nyilatkozatot arról, hogy a kiíró és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodás rendelkezéseiről a II/2. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi,
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a II/3. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése, valamint annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján jár el,
- nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az ingatlanrészek állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít,
- nyilatkozatot arról, amennyiben a pályázó jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
- kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot természetes személy és egyéni vállalkozó esetén, amely a pályázati felhívás melléklete;

- nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

Együttes pályázat esetén a pályázati ajánlatot együttesen kell benyújtani azzal, hogy a IV/2. pontban felsorolt nyilatkozatokat, igazolásokat minden pályázónak külön-külön kell teljesíteni azzal, hogy a fedezetnek a pályázóknál összességében kell rendelkezésre állni.

Amennyiben a felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül.

A kiíró felhívja az ajánlattevő figyelmét arra, hogy – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) alapján – a pályázati ajánlat benyújtásával a kiíró a személyes adatok kezeléséhez való hozzájárulást megadottnak tekinti.

Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az ajánlattevő nevének, az általa ajánlott ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát az eredményhirdetést követően nem tilthatja meg.

A pályázók kifejezetten elfogadják, hogy az ingatlan állapotáról, az Ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlan övezeti besorolásáról – a kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódni és nem hagyatkozni kizárólag a kiíró állításaira.

A pályázó az ingatlanra vonatkozó ajánlatát az ingatlan saját maga által ellenőrzött állapotának ismeretében teszi meg, így az ingatlan állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a kiíró által közölttől esetlegesen eltérnek, az pályázók sem most, sem a jövőben a kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak. A kiíró mindezekre tekintettel kizárja a jelen pályázati felhívásban feltüntetett adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

3. Az ajánlattevők a pályázaton való részvétel biztosítékául pályázati biztosítékot kötelesek fizetni az önkormányzatnak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-15733658 számú számlájára történő átutalással.

A biztosíték összege a III. pont szerinti bruttó minimálár 10 %-a, azaz 22.320.973,- Ft, amely szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (fogalóvá) alakul át. A befizetésről az igazolást a pályázat benyújtásával együtt csatolni szükséges.

A biztosíték összege a pályázat nyertese által fizetendő vételárba beszámít.

A többi ajánlattevő részére történő visszafizetésről a pályázat elbírálását követő 8 (nyolc) munkanapon belül intézkedik a kiíró.

Ha a pályázat nyertese ajánlatát visszavonja, vagy az adásvételi szerződés meg nem kötése a pályázati felhívás V.6. pontjában meghatározott időtartamon belül neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a pályázati biztosítékot (fogalót) a nyertes pályázó elveszíti.

4. A pályázati ajánlatot az ajánlattevőnek magyar nyelven, írásban Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala VI. emelet 620. számú irodájában személyesen vagy meghatalmazott útján legkésőbb 2025. október 31-én 12⁰⁰ óráig kell benyújtani.

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, illetve visszavonhatja az ajánlatot. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok az ajánlatkérő hozzájárulásával sem módosíthatók.

V. A pályázatok elbírálása és a szerződéskötés

1. A pályázat eredménytelennek minősül, amennyiben nem érkezik ajánlat, illetve amennyiben kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek.
2. Amennyiben a IV/2. pontban felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincs.

3. A pályázatok érvényességéről a Közgyűlés felhatalmazása alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság legkésőbb 2025. november 30. napjáig dönt.
4. A Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján érvényes pályázatot benyújtott ajánlattevők részvételével licitet tartunk, amelynek időpontjáról az ajánlattevőket külön, írásban értesítjük. A licit eljárás egyfordulós. A liciten a pályázó személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással eljáró képviselője vehet részt.
5. A licit akkor lesz eredményes, ha azon a pályázók, vagy meghatalmazottjuk részt vesz. Amennyiben a licit eljárás valamelyik pályázó vagy meghatalmazottja nem jelenik meg, és előzetesen nem menti ki magát, illetve a pályázati biztosíték megfizetését megfelelő módon nem igazolja, akkor az a pályázat tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó vételi szándék visszavonásának kell tekinteni.
A licit eljárást a Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Iroda munkatársaiból álló – háromtagú – bizottság bonyolítja le. A licitet vezető elnök emeli a téteket és felhívja az ajánlattevőket az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlataik megtételére. **A licitlépcső a bruttó vételár 1%-a.** Ezt követően az elnök megállapítja, hogy az ajánlattevők milyen végső ajánlatot tettek; kihirdeti a licit nyertesét; illetőleg a következő legmagasabb összegű ellenszolgáltatásra ajánlatot tevőt; és a licitről jegyzőkönyvet készít.
6. A licit nyertese az adásvételi szerződést a telekalakítási engedély véglegessé válásától számított 30 napon belül köteles megkötni. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg akkor, amennyiben a vételár az 5 millió forint forgalmi értéket eléri.
Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, a kiíró a pályázati biztosítéknak a licit nyertese részére történő visszafizetéséről az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül intézkedik.
A licit nyertese az általa ajánlott vételár teljes összegét legkésőbb a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondását tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles megfizetni. A vételár megfizetésére részletfizetés és halasztás nem adható.
7. Az ajánlattevő a végső ajánlathoz a licit napját követő 60 napig kötve marad. A kiíró csak a licit nyertesével vagy – visszalépése esetén – a második legmagasabb összegű ajánlatot tevő személlyel kötheti meg a szerződést.
8. Az önkormányzat az ingatlant a teljes vételár számláján történő jóváírását követő 30 (harminc) napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába, és külön jognyilatkozattal tulajdonába. A földmérő közreműködésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
9. Az önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot – akár külön indoklás nélkül is – legkésőbb a licit tárgyalást követő adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő utolsó napjáig, az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelené nyilvánítás esetén, illetve ha bármely okból kifolyólag nem a pályázó ajánlata lesz a nyertes ajánlat, a pályázó a pályázattal kapcsolatban esetlegesen felmerülő költségei megtérítésére a kiíróval szemben nem tarthat igényt.

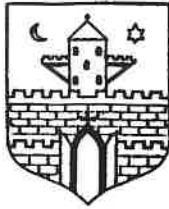
V. Egyéb információk

1. A pályázati felhívás az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonható, amelyet a felhívással azonos módon kell közzétenni.
2. A felhívásban nem szabályozott kérdésekben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.
3. Információ és felvilágosítás ügyfélfogadási időben Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalában kérhető.
 - Az Ingatlanértékesítésről: Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Iroda: (94) 520-205, (94) 520-290; személyesen: Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. VI. em. 620. iroda.

- Az ingatlan beépítésére vonatkozó szabályokról, a Szabályozási Terv előírásairól: Főépítési Iroda: (94) 520-194; személyesen: Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. VI. em. 608. iroda.

Szombathely, 2025. szeptember „ ”

/: Dr. Nemény András :/



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

56.034 - /2025.

Kifüggesztés napja: 2025. október 1.
Levétel napja: 2025. október 31.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
(9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3., tel.: 94/520-100, fax.: 94/520-243)

a /2025. (IX. 29.) Kgy. sz. határozat alapján

a tulajdonában lévő szombathelyi külterületi 02089/13 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű ingatlanból
kialakuló ingatlanrész értékesítésére egyfordulós licit eljárás keretében pályázatot hirdet

I. A pályázat tárgya, az ingatlan jellemzése:

A Szombathely külterületi 02089/13 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 179.217 m² nagyságú ingatlan az Északi Iparterületen helyezkedik el.

A jelen pályázat tárgya a 02089/13 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 50.022 m² nagyságú földrészlet az 1. sz. melléklet szerinti térképnek megfelelően. A telekalakítási eljárás lefolytatása a kiíró kötelezettsége, melyre a benyújtott pályázatok érvényességéről szóló döntést követően, legalább egy érvényes pályázat benyújtása esetén kerül sor.

Szombathely MJV Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint a 02089/10 hrsz.-ú földrészletből kialakuló ingatlan „általános gazdasági terület – Gá” jelű építési övezetben található. Területének 60%-a szabadonálló beépítési móddal beépíthető, a megengedett épületmagasság 20 méter, azonban a technológiához kötött speciális, pontszerű építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magtárak – esetén legfeljebb 40 méter. A kialakítható legkisebb telekméret 2500 m².

Az általános gazdasági terület építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetben a telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen terület.

A kiíró vállalja, hogy a pályázat tárgyát képező terület áramellátását biztosítja azzal, hogy 1,5 MVA elektromos teljesítményt biztosít a pályázó számára.

Az ingatlant a tulajdoni lap tanúsága szerint terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 30666/2024.01.11 számon bejegyzett vezetékjog, egyebekben a földrészlet per-, teher- és igénymentes.

II. A pályázó vállalásai:

1. A pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – az alábbiak szerint kell eljárnia:

- A megvásárolt területére érkező külvizeket köteles átvezetni a területén.
- Az iparterületen minden lehetséges műszaki, építészeti és területhasználati módszerrel késleltetni kell a felszíni lefolyást, és a területre hulló csapadékot helyben kell kezelni. Ennek oka, hogy a terület befogadói rét művelési ágú területeken keletkező lefolyásra lettek méretezve és kialakítva.
- Meg kell akadályozni az iparterületről esetlegesen befolyó veszélyes anyagok (olaj, vegyszer, havária) bejutását a felszíni befogadókba. Torkolatok előtt olajfogók létesítése szükséges.
- Tervezett burkolt felületek esetén, ahol nem indokolt és kiváltható a szilárd vízzáró burkolat, ott olyan burkolatokat kell alkalmazni, amelyek elősegítik a vizek talajba való beszivárgását.
- Az ipartelep belső vízvezető rendszerénél törekedni kell a burkolatlan földmedrek előtérbe helyezésére.
- A telephelyeken kialakítandó tervezett zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azokra minél több felszíni víz tudjon ráfolyni.
- A terület elméletileg alkalmas a vizek talajba való szikkasztására, ezért azt, mint lefolyáscsökkentő módszert alkalmazni kell.
- A lehulló és a tetőkről lefolyó csapadékvíz szürke technológiai vízként való alkalmazása, amennyiben a betelepülő iparág alkalmas rá, legyen elsődleges cél.
- Lefolyó vizek befogadóba jutását belső tározással lassítani kell.

2. A kiíró és Söpte Önkormányzata 2020. november 19-én előzetes keretmegállapodást kötöttek területrészes átadására vonatkozóan, amelyben a kiíró vállalta, hogy az átadott területek (így a pályázat tárgyát képező terület) vonatkozásában nem köt szerződést olyan jogi személlyel, illetőleg jogi személyiség nélküli szervezettel, amelynek főtevékenysége a szerződéskötés időpontjában az alábbi:

- 08'2051 Robbanóanyag gyártása, vagy
- 08'2020 Mezőgazdasági vegyi termék gyártása, vagy
- 08'2015 Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, vagy
- 08'2211 Gumiabroncs, gumitömlő gyártása, vagy
- 08'3832 Hulladék újrahasznosítás, vagy
- 08'3812 Veszélyes hulladék gyűjtése, vagy
- 08'3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Kiíró kötelezettséget vállalt arra is, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a hozzá befolyt éves helyi iparüzési adó bevétele 11%-át a tárgyévet követő év július 31. napjáig évente, pénzügyi támogatásként, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére, a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven keresztül.

3. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése értelmében a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főút esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

4. A pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlan állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

III. Az ingatlan kikiáltási ára:

Az ingatlan vételára minimum 250.860.330,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 318.592.619,- Ft (bruttó 6369 Ft/m²).

A kiíró által a pályázat tárgyát képező terület áramellátása céljából biztosított 1,5 MVA elektromos teljesítmény vételára 39.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 49.530.000,- Ft, amely az ingatlan vételárán felül fizetendő.

A fentieknek megfelelően az ingatlan teljes minimum vételára: nettó 289.860.330,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 368.122.619,- Ft.

A licit nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a licitjáráson a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

IV. A pályázatra és a licitelésre vonatkozó információk

1. Az ajánlattevő az az ingatlanszerzésre jogosult természetes személy, jogi személy, illetve személyes joga szerint jogképes szervezet lehet,
 - aki személyazonosságát, nyilvántartásba vételét – 30 (harminc) napnál nem régebbi igazolással – hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi cégkivonatát,
 - illetve cégbejegyzés/változásbejegyzés esetén az ezt igazoló dokumentumokat (társasági szerződést és az ellenjegyző ügyvéd nyilatkozatát az elektronikus cégbejegyzés/változásbejegyzés iránti kérelem benyújtásáról és/vagy cégbírósági bejegyző végzést) benyújtotta.

Nem lehet a pályázat nyertese az, akinek az önkormányzattal szemben egy évnél régebben lejárt bérleti díj, adó vagy adók módjára behajtható tartozása van, valamint az állami adóhatóság felé köztartozása van, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása áll fenn.

2. Az ajánlatra vonatkozó formai és tartalmi követelmények:
Az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formájában köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
- az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
- az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
- azt a bankszámlaszámot, amire a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,
- az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kell:

- igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása nem áll fenn;
- a IV/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmentát;
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
- banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig; amennyiben a pályázó több felhívásra nyújt be ajánlatot, az igazolásnak minden egyes ingatlan vételárát magában kell foglalnia;
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál a II/1. pontban foglaltak szerint – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – kell eljárnia;

- nyilatkozatot arról, hogy a kiíró és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodás rendelkezéseiről a II/2. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi,
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a II/3. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése, valamint annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján jár el,
- nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az ingatlanrészek állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít,
- nyilatkozatot arról, amennyiben a pályázó jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
- nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
- kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot természetes személy és egyéni vállalkozó esetén, amely a pályázati felhívás melléklete;
- nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

Együttes pályázat esetén a pályázati ajánlatot együttesen kell benyújtani azzal, hogy a IV/2. pontban felsorolt nyilatkozatokat, igazolásokat minden pályázónak külön-külön kell teljesíteni azzal, hogy a fedezetnek a pályázóknál összességében kell rendelkezésre állni.

Amennyiben a felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül.

A kiíró felhívja az ajánlattevő figyelmét arra, hogy – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) alapján – a pályázati ajánlat benyújtásával a kiíró a személyes adatok kezeléséhez való hozzájárulást megadottnak tekinti.

Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az ajánlattevő nevének, az általa ajánlott ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát az eredményhirdetést követően nem tilthatja meg.

A pályázók kifejezetten elfogadják, hogy az ingatlan állapotáról, az Ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlan övezeti besorolásáról – a kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódniuk és nem hagyatkoznak kizárólag a kiíró állításaira.

A pályázó az ingatlanra vonatkozó ajánlatát az ingatlan saját maga által ellenőrzött állapotának ismeretében teszi meg, így az ingatlan állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a kiíró által közölttől esetlegesen eltérnek, az pályázók sem most, sem a jövőben a kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak. A kiíró mindezekre tekintettel kizárja a jelen pályázati felhívásban feltüntetett adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

3. Az ajánlattevők a pályázaton való részvétel biztosítékául pályázati biztosítékot kötelesek fizetni az önkormányzatnak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-15733658 számú számlájára történő átutalással.

A biztosíték összege a III. pont szerinti teljes bruttó minimálár 10 %-a, azaz 36.812.262,- Ft, amely szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (foglalóvá) alakul át. A befizetésről az igazolást a pályázat benyújtásával együtt csatolni szükséges.

A biztosíték összege a pályázat nyertese által fizetendő vételárba beszámít.

A többi ajánlattevő részére történő visszafizetésről a pályázat elbírálását követő 8 (nyolc) munkanapon belül intézkedik a kiíró.

IHa a pályázat nyertese ajánlatát visszavonja, vagy az adásvételi szerződés meg nem kötése a pályázati felhívás V.6. pontjában meghatározott időtartamon belül neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a pályázati biztosítékot (foglalót) a nyertes pályázó elveszíti.

4. A **pályázati ajánlatot** az ajánlattevőnek magyar nyelven, írásban Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala VI. emelet 620. számú irodájában személyesen vagy meghatalmazott útján **legkésőbb 2025. október 31-én 12⁰⁰ óráig kell benyújtani.**
Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, illetve visszavonhatja az ajánlatot. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok az ajánlatkérő hozzájárulásával sem módosíthatók.

V. A pályázatok elbírálása és a szerződéskötés

1. A pályázat eredménytelennek minősül, amennyiben nem érkezik ajánlat, illetve amennyiben kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek.
2. Amennyiben a IV/2. pontban felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincs.
3. A pályázatok érvényességéről a Közgyűlés felhatalmazása alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság legkésőbb 2025. november 30. napjáig dönt.
4. A Gazdasági és Jogi Bizottság döntése alapján érvényes pályázatot benyújtott ajánlattevők részvételével licitet tartunk, amelynek időpontjáról az ajánlattevőket külön, írásban értesítjük. A licit eljárás egyfordulós. A liciten a pályázó személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással eljáró képviselője vehet részt.
5. A licit akkor lesz eredményes, ha azon a pályázók, vagy meghatalmazottjuk részt vesz. Amennyiben a licit eljárás valamelyik pályázó vagy meghatalmazottja nem jelenik meg, és előzetesen nem menti ki magát, illetve a pályázati biztosíték megfizetését megfelelő módon nem igazolja, akkor az a pályázat tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó vételi szándék visszavonásának kell tekinteni.
A licit eljárást a Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Iroda munkatársaiból álló – háromtagú – bizottság bonyolítja le. A licitet vezető elnök emeli a téteket és felhívja az ajánlattevőket az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlataik megtételére. **A licitlépcső a bruttó vételár 1%-a.** Ezt követően az elnök megállapítja, hogy az ajánlattevők milyen végső ajánlatot tettek; kihirdeti a licit nyertesét; illetőleg a következő legmagasabb összegű ellenszolgáltatásra ajánlatot tevőt; és a licitről jegyzőkönyvet készít.
6. A licit nyertese az adásvételi szerződést a telekalakítási engedély véglegessé válásától számított 30 napon belül köteles megkötni. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg akkor, amennyiben a vételár az 5 millió forint forgalmi értéket eléri.
Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, a kiíró a pályázati biztosítéknak a licit nyertese részére történő visszafizetéséről az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül intézkedik.
A licit nyertese az általa ajánlott vételár teljes összegét legkésőbb a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondását tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül, egy összegben köteles megfizetni. A vételár megfizetésére részletfizetés és halasztás nem adható.
7. Az ajánlattevő a végső ajánlathoz a licit napját követő 60 napig kötve marad. A kiíró csak a licit nyertesével vagy – visszalépése esetén – a második legmagasabb összegű ajánlatot tevő személlyel kötheti meg a szerződést.
8. Az önkormányzat az ingatlant a teljes vételár számláján történő jóváírását követő 30 (harminc) napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába, és külön jognyilatkozattal tulajdonába. A földmérő közreműködésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
9. Az önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot – akár külön indoklás nélkül is – legkésőbb a licit tárgyalást követő adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő utolsó napjáig, az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelené nyilvánítás esetén,

illetve ha bármely okból kifolyólag nem a pályázó ajánlata lesz a nyertes ajánlat, a pályázó a pályázattal kapcsolatban esetlegesen felmerülő költségei megtérítésére a kiíróval szemben nem tarthat igényt.

VI. Egyéb információk

1. A pályázati felhívás az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonható, amelyet a felhívással azonos módon kell közzétenni.
2. A felhívásban nem szabályozott kérdésekben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.
3. Információ és felvilágosítás ügyfélfogadási időben Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalában kérhető.
 - Az ingatlanértékesítésről: Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Iroda: (94) 520-205, (94) 520-290; személyesen: Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. VI. em. 620. iroda.
 - Az ingatlan beépítésére vonatkozó szabályokról, a Szabályozási Terv előírásairól: Főépítészeti Iroda: (94) 520-194; személyesen: Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. VI. em. 608. iroda.

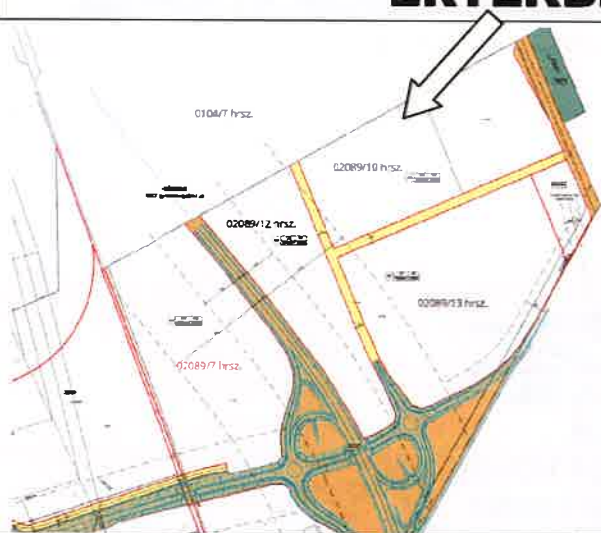
Szombathely, 2025. szeptember „ ”

/: Dr. Nemény András :/

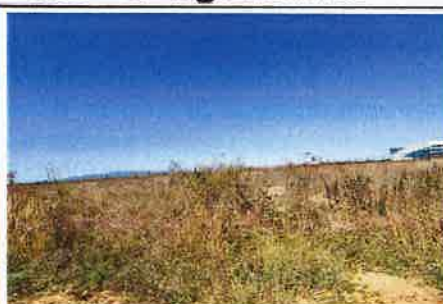
4. sz. melléklet



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS 2025.09.



**9700 Szombathely, 02089/10
hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely 02089/10 helyrajzi számú külterületi, közmű nélküli** ingatlan meghatározott (a melléklet vázrajz szerinti részének 35046 nm) fajlagos piaci forgalmi értékét kerekén

nettó 5015,-Ft/nm-ban

Azaz ötezer tizenöt forintban

(nettó 175 755, 690-Ft, bruttó 223 209 726 Ft)

javaslom elfogadni.

Az ingatlan jogilag a 02089/11 hrsz- hrsz-ú magán úton közelíthető meg, mely nincs szilárd burkolattal kiépítve, így gépjárművel nehezen megközelíthető a terület. A közmű gerincvezetékek a magánúton és az ingatlantól távolabb állnak csak rendelkezésre.

A megállapított érték az általános forgalmi adót és a közművesítési költséget nem tartalmazza.

Szombathely, 2025.09.19.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



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



9700 Szombathely, 02089/10 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

3

Telek összehasonlító adatok 02089/10 hrsz rész

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely 02089/10 hrsz	9700 Szombathely 10442/xhrsz	9700 Szombathely	9700 Szombathely 059/xhrsz	9700 Szombathely	Szombathely
jellemzés	külterületi	KGSZ övezet, 40 % beépíthetőség	GIP övezet, 50 % beépíthetőség	GIP övezet, 50 % beépíthetőség	építési telek	építési telek
terület	35 046 m ²	5 251 m ²	143 219 m ²	61 377 m ²	69 973 m ²	2 298 m ²
info típusa	-	tranzakció	tranzakció	tranzakció	tranzakció	tranzakció
info forrása	-	av	av	av	av	av
ár	-	39 400 000 Ft	827 816 480 Ft	255 000 000 Ft	352 174 109 Ft	10 341 000 Ft
fajl. érték	-	7 503 Ft/m ²	5 780 Ft/m ²	4 155 Ft/m ²	5 033 Ft/m ²	4 500 Ft/m ²
korr.	-	15%	15%	15%	10%	0%
korr. fajl. ér.	-	8 629 Ft/m ²	6 647 Ft/m ²	4 778 Ft/m ²	5 536 Ft/m ²	4 500 Ft/m ²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
elhelyezkedése/külterület	-15%		0%		-5%		-10%		20%	
alapterülete	-15%		-5%		0%		0%	o	-15%	
közművek	-10%		-10%		0%		0%		0%	
alak	0%		0%		0%		0%		0%	
összesen	-40%		-15%		-5%		-10%		5%	
korrigált fajlagos érték	5 177 Ft/m ²		5 650 Ft/m ²		4 539 Ft/m ²		4 983 Ft/m ²		4 725 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga					5 015 Ft/m ²					

Megjegyzés: Az értékelt ingatlan Szombathely közigazgatási határán található, az összehasonlító adatok a megyeszékhelyről származóújonnan kialakított ipari parkból.

Telek értéke

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

175 755 690 Ft

Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 56.034-29/2025 megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely 02089/10 helyrajzi számú** ingatlan aktuális fajlagospiaci értékének becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2025.09.19.-én** tartottuk.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés 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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító 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 értékmegállapító 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 kényszerből 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 vagyontárggyban való érdekeltség 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 értékebecslést 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 rendelkezéseimre 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 értékebecslés 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-figyelman 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 viszony számmal való módosítása.

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

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

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

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelés

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

A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága 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 értékebecslése 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 gondozoltságát.

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

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

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

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

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

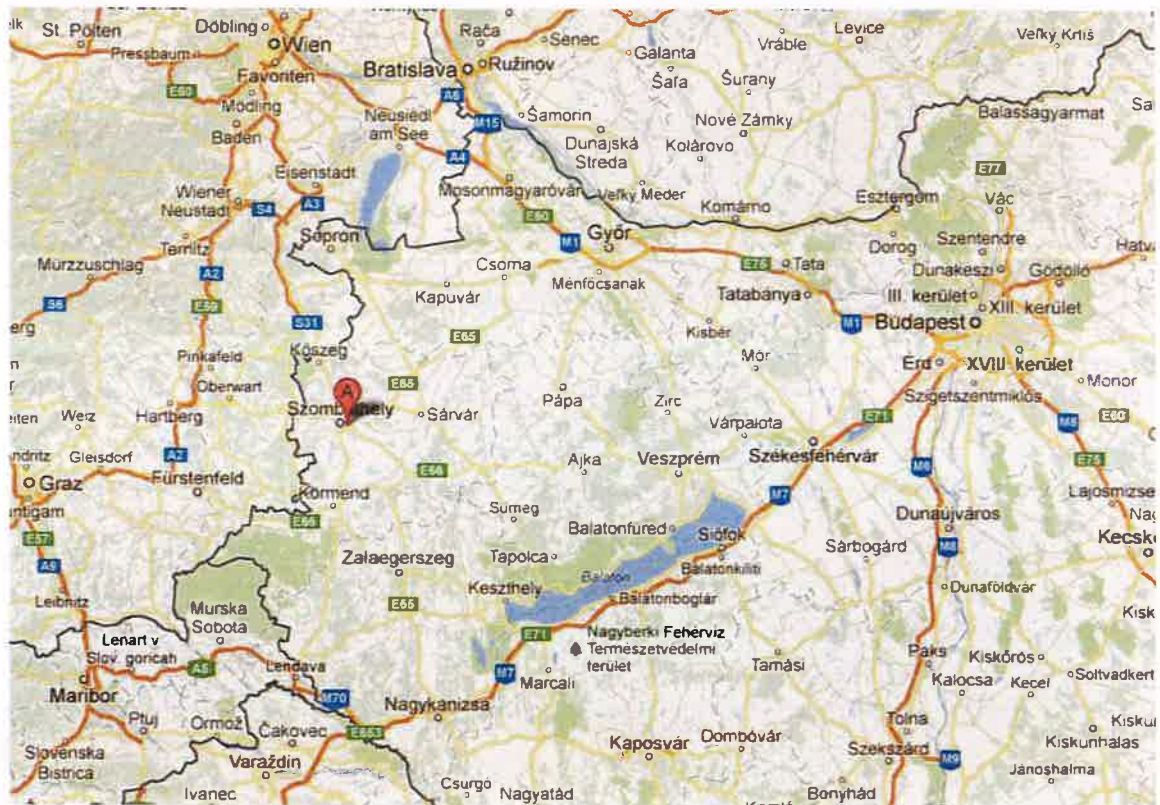
Ingatlanok adatai:

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Szombathely
Helyrajzi szám	: 02089/10

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





Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától ÉK-re a Sopron-Csepreg irányába kivezető Söptei útról nyíló , új gazdasági övezetben található. Földes burkolatú, úton elérhető.

Környezetében mezőgazdasági területek , épülő telephelyek, repülőtér található.

A terület Szombathely egyik frekventált településrésze lesz, köszönhetően hogy É-i elkerülőút illetve a Kőszeg irányába az osztrák határhoz induló gyorsforgalmi út a közelben készül majd. A közeli 30 ha –os területen épült fel a közelmúltban átadott 18.000 nm-es zöldmezős Schaffler csoport 23,5 M Ft-os beruházása.



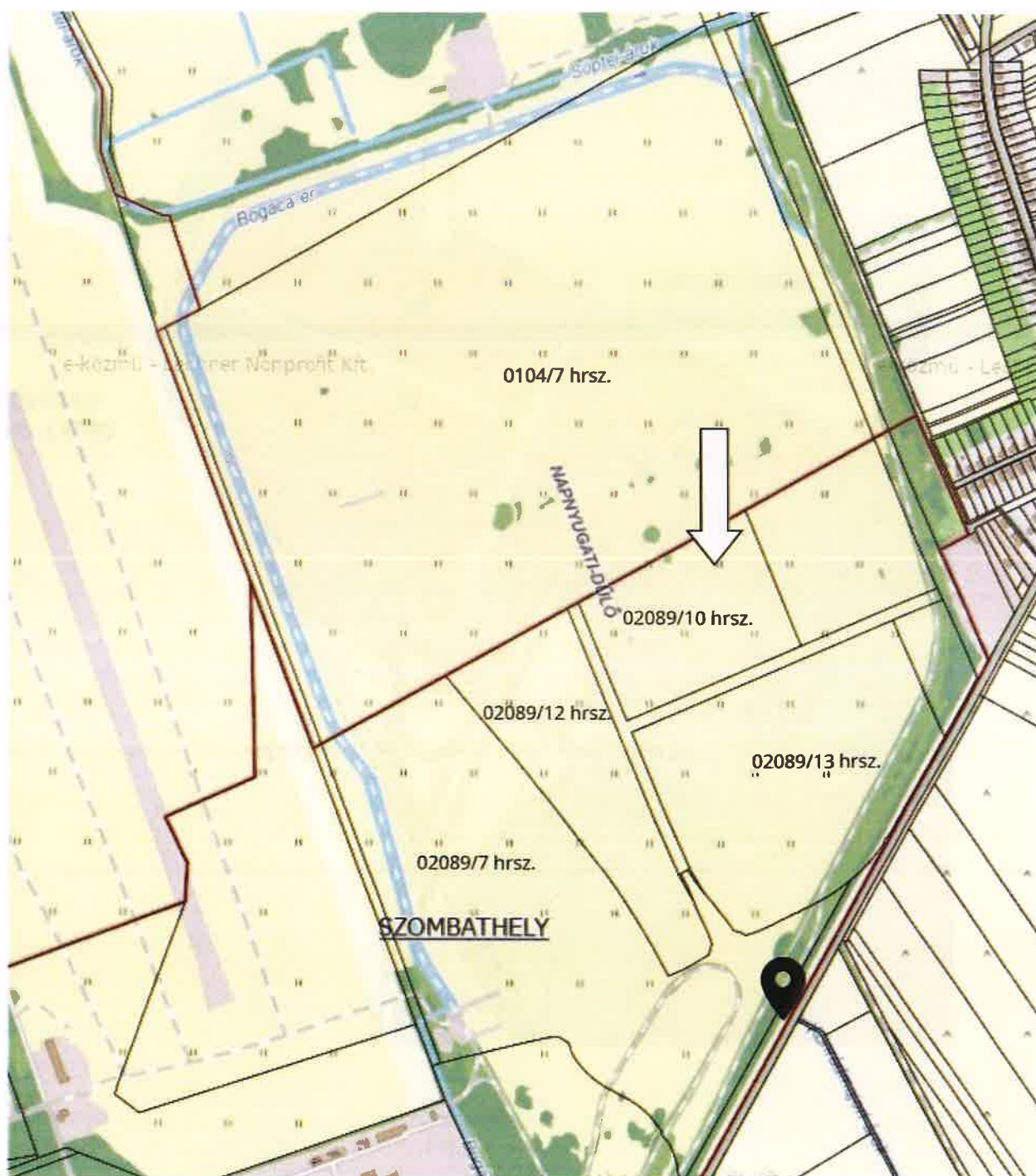


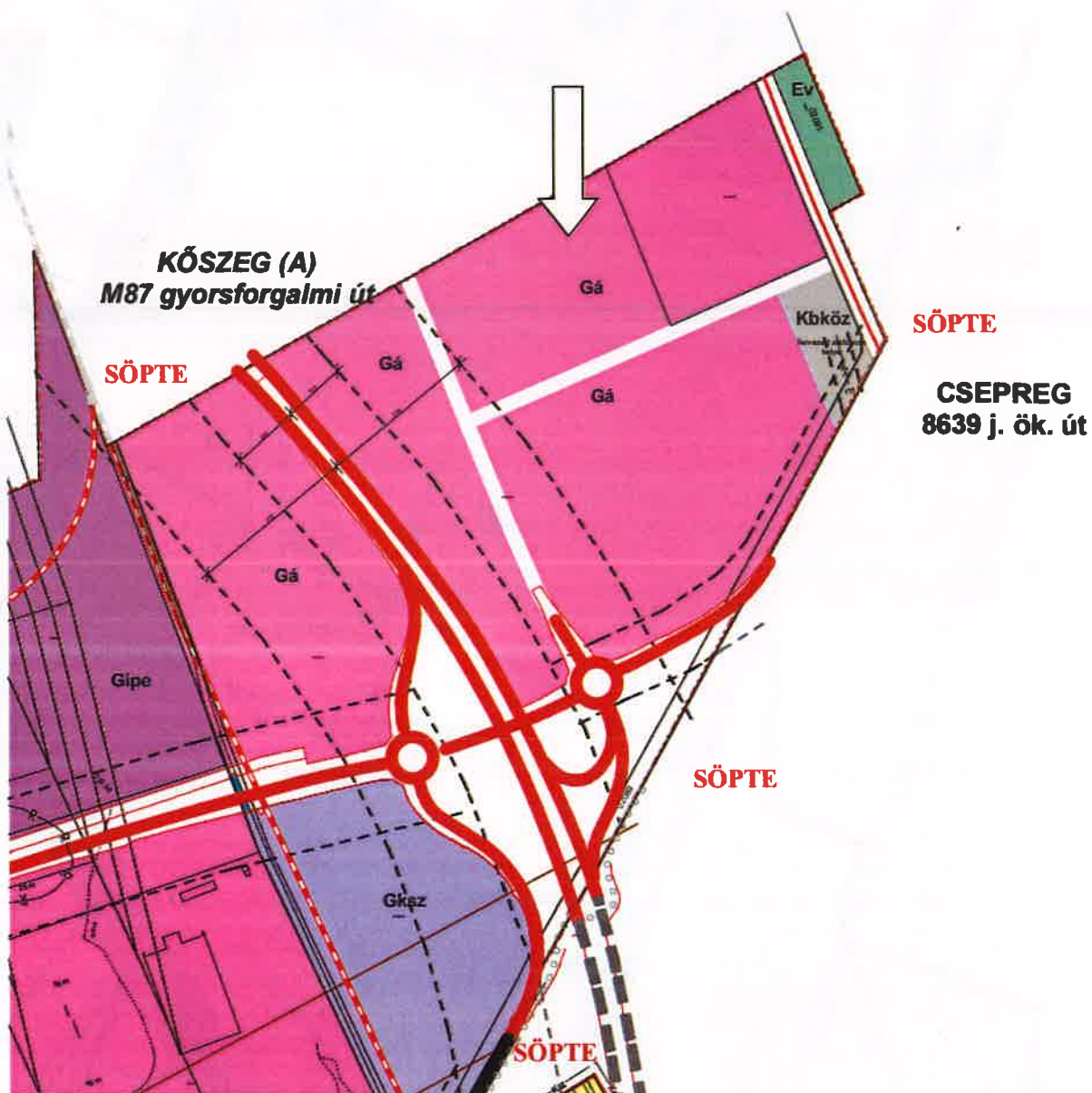




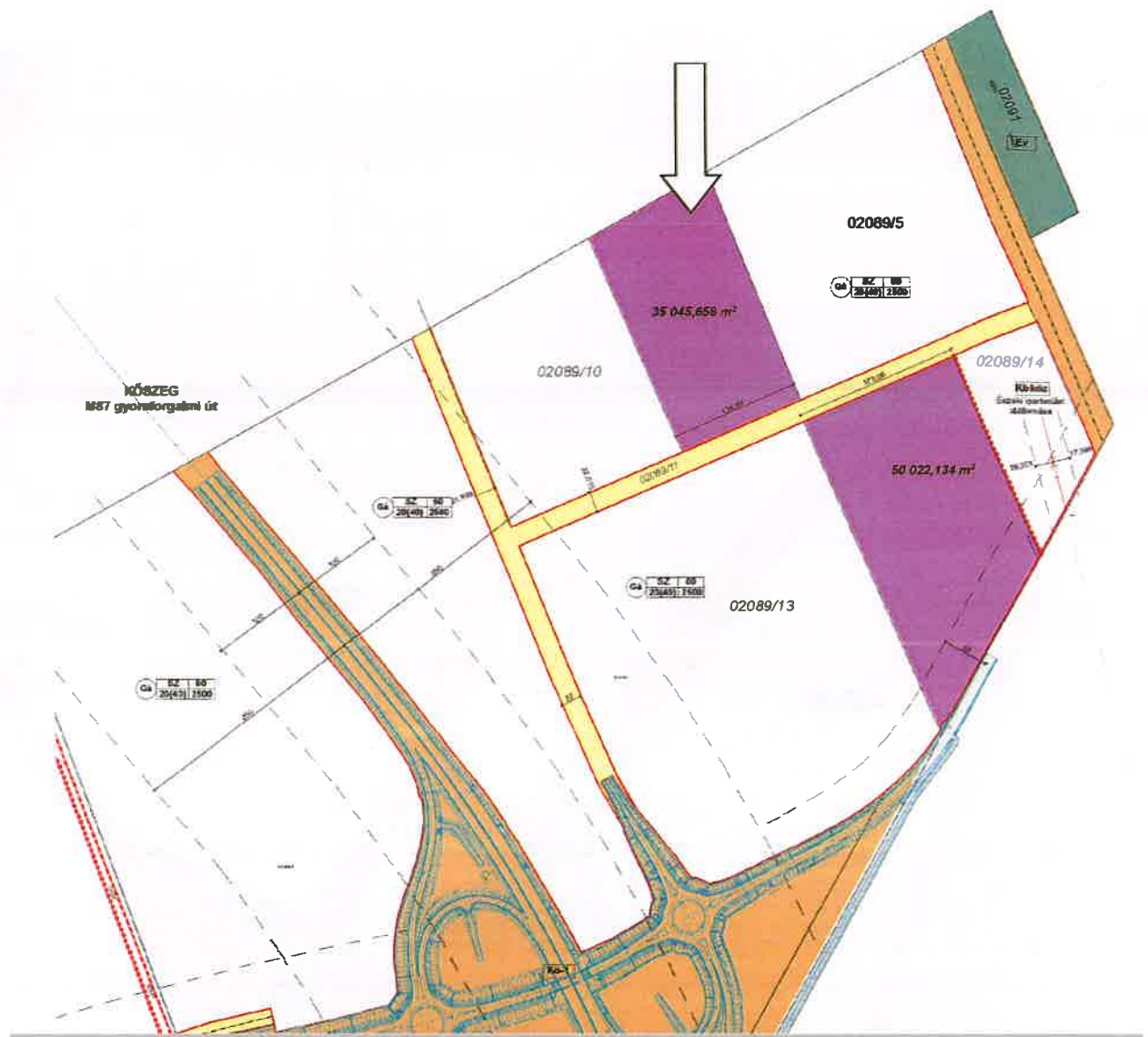














Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/46764/2024

2024.09.12

SZOMBATHELY

Szektor: 53

Külterület 02089/10 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		LE R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
Kivett telephely		0	8.0689	0.00	
		LE R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11					
eredeti határozat: 33428/2021.02.25					
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 3/5		31262/2/2009.01.23			
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 2/5		35240/4/2015.04.09			
jogállás: tulajdonos					
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.					
törzsszám: 15733658					
		LE R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11					
Önálló szöveges bejegyzés telekcsoporth újraosztás során a Szombathely 02089/4, 02089/6 hrsz-ú ingatlanokból alakultak ki a 02089/10-16-ig hrsz-ú ingatlanok.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Megjegyzés

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

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

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004

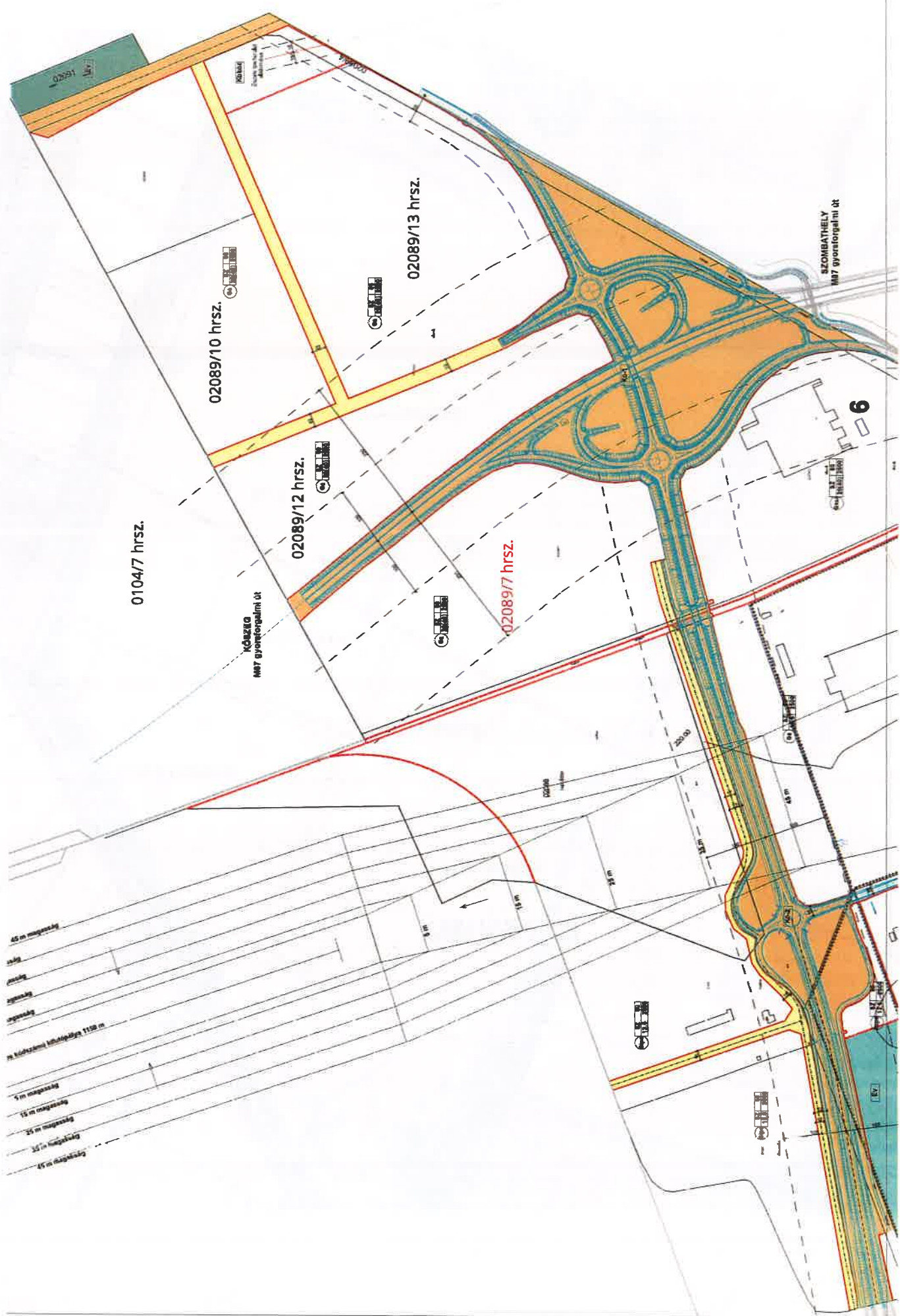


Szunyog András
E-VK/8.

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









0104/7 hrsz.

02089/10 hrsz.

02089/12 hrsz.

02089/13 hrsz.

02089/7 hrsz.

SZOMBATHELY



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/46764/2024

2024.09.12

SZOMBATHELY

Szektor: 53

Külterület 02089/10 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett telephely

0

8.0689

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11

eredeti határozat: 33428/2021.02.25

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 3/5 31262/2/2009.01.23

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 2/5 35240/4/2015.04.09

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztás során a Szombathely 02089/4, 02089/6 hrsz-ú ingatlanokból alakultak ki a 02089/10-16-ig hrsz-ú ingatlanok.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/46766/2024

2024.09.12

SZOMBATHELY

Szektor: 53

Külterület 02089/13 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett telephely	0	17.9217	0.00
--------------------	---	---------	------

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11

eredeti határozat: 33428/2021.02.25

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 3/5 31262/2/2009.01.23

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 2/5 35240/4/2015.04.09

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11

eredeti határozat: 44912/2023.12.04

Vezetékjog

330 m2 nagyságú területre., VA/KMEMFF-MMBO/01011-16/2023.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30666/2024.01.11

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztás során a Szombathely 02089/4, 02089/6 hrsz-ú ingatlanokból alakultak ki a 02089/10-16-ig hrsz-ú ingatlanok.

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

TULAJDONILAP VÉGE

FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely 02089/10 helyrajzi szám

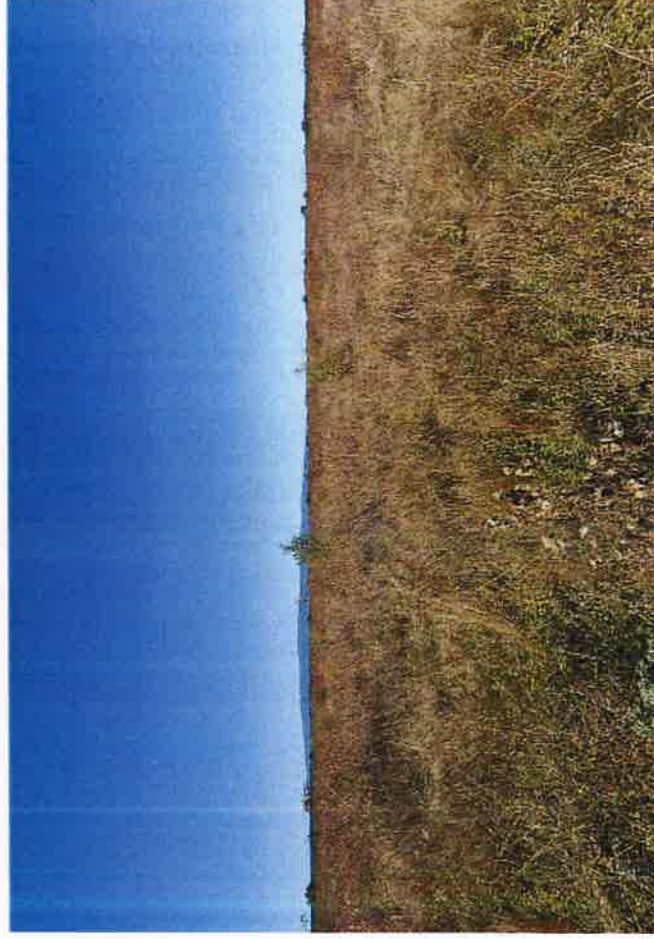
szemle: 2025.09.19.



FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely 02089/10 helyrajzi szám

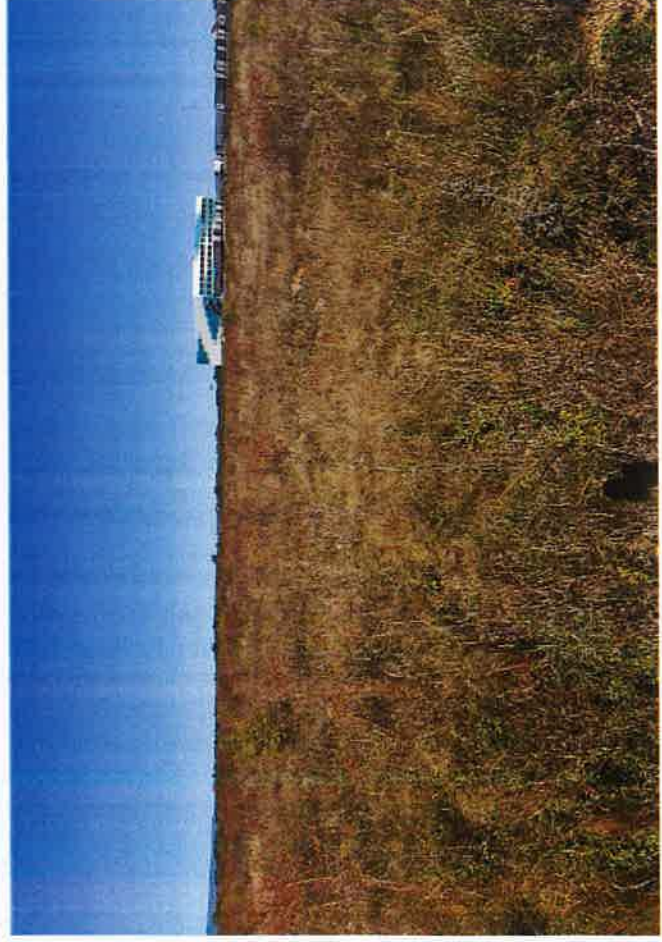
szemle: 2025.09.19.



FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely 02089/10 helyrajzi szám

szemle: 2025.09.19.



5. sz. melléklet



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS 2025.09.



9700 Szombathely, 02089/13 hrsz-ú ingatlanról



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely 02089/13 helyrajzi számú külterületi, közmű nélküli ingatlan** meghatározott (a melléklet vázrajz szerinti részének 50022nm) **fajlagos piaci forgalmi értékét kerekén**

nettó 5015,-Ft/nm-ban

Azaz ötezer tizenöt forintban

nettó 250 860 330,-Ft , bruttó 318 592 619 Ft)

javaslom elfogadni.

Az ingatlan jogilag a 02089/11 hrsz- hrsz-ú magán úton közelíthető meg, mely nincs szilárd burkolattal kiépítve, így gépjárművel nehezen megközelíthető a terület. A közmű gerincvezetékek a magánúton és az ingatlantól távolabb állnak csak rendelkezésre.

A megállapított érték az általános forgalmi adót és a közművesítési költséget nem tartalmazza.

Szombathely, 2025.09.19.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097378-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

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



9700 Szombathely, 02089/13 hrsz-ú ingatlan értékebecslése

3

Telek összehasonlító adatok 02089/10 hrsz rész

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely 02089/13 hrsz	9700 Szombathely 10442/xhrsz	9700 Szombathely	9700 Szombathely 059/xhrsz	9700 Szombathely	Szombathely ,
jellemzés	külterületi	KGSZ övezet, 40 % beépíthetőség	GIP övezet, 50 % beépíthetőség	GIP övezet, 50 % beépíthetőség	építési telek	építési telek
terület	50 022 m ²	5 251 m ²	143 219 m ²	61 377 m ²	69 973 m ²	2 298 m ²
info típusa	-	tranzakció	tranzakció	tranzakció	tranzakció	tranzakció
info forrása	-	av	av	av	av	av
ár	-	39 400 000 Ft	827 816 480 Ft	255 000 000 Ft	352 174 109 Ft	10 341 000 Ft
fajl. érték	-	7 503 Ft/m ²	5 780 Ft/m ²	4 155 Ft/m ²	5 033 Ft/m ²	4 500 Ft/m ²
korr.	-	15%	15%	15%	10%	0%
korr. fajl. ér.	-	8 629 Ft/m ²	6 647 Ft/m ²	4 778 Ft/m ²	5 536 Ft/m ²	4 500 Ft/m ²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
elhelyezkedése/külterület	-15%		0%		-5%		-10%		20%	
alapterülete	-15%		-5%		0%		0%		-15%	
közművek	-10%		-10%		0%		0%		0%	
alak	0%		0%		0%		0%		0%	
összesen	-40%		-15%		-5%		-10%		5%	
korrigált fajlagos érték	5 177 Ft/m ²		5 650 Ft/m ²		4 539 Ft/m ²		4 983 Ft/m ²		4 725 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga					5 015 Ft/m ²					

Megjegyzés: Az értékelni ingatlan Szombathely közigazgatási határán található, az összehasonlító adatok a megyeszékhelyről származóújonnan kialakított ipari parkból.

Telek értéke

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

250 860 330 Ft

Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 56.034-29/2025 megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely 02089/13 helyrajzi számú** ingatlan aktuális fajlagospiaci értékének becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2025.09.19.-én** tartottuk.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés 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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító 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 értékmegállapító 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 kényszerből 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 vagyontárggyban való érdekeltség 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 értékebecslés 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 szabályzásokat.

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-figyelman kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

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

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

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

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

Az ingatlan forgalmi értékét az 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 hasznossága 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 értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Ingatlanok adatai:

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Szombathely
Helyrajzi szám	: 02089/13

település elhelyezkedése

This map shows Central Europe, including Hungary, Austria, and parts of the Czech Republic and Slovakia. A red pin marks Szombathely in western Hungary. Major cities like Budapest, Vienna, Bratislava, and Graz are labeled. The Danube River and Lake Balaton are prominent features.

MAGYARORSZÁG VASÚTI TERKEPE





Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától ÉK-re a Sopron-Csepreg irányába kivezető Söptei útról nyíló, új gazdasági övezetben található. Földes burkolatú, úton elérhető.

Környezetében mezőgazdasági területek, , épülő telephelyek, repülőtér található.

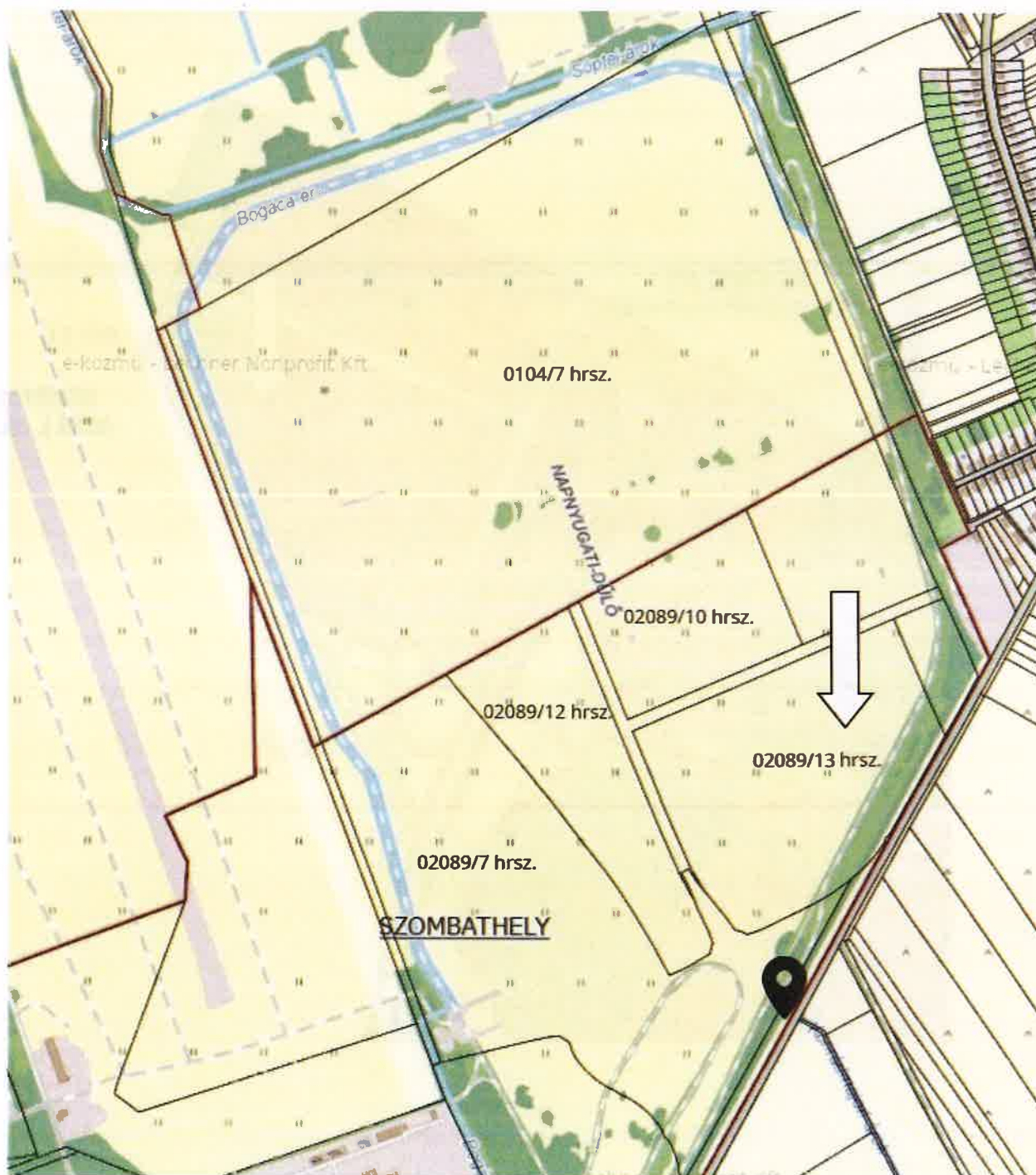
A terület Szombathely egyik frekventált településrésze lesz, köszönhetően hogy É-i elkerülőút illetve a Kőszeg irányába az osztrák határhoz induló gyorsforgalmi út a közelben készül majd. A közeli 30 ha –os területen épült fel a közelmúltban átadott 18.000 nm-es zöldmezős Schaffler csoport 23,5 M Ft-os beruházása.

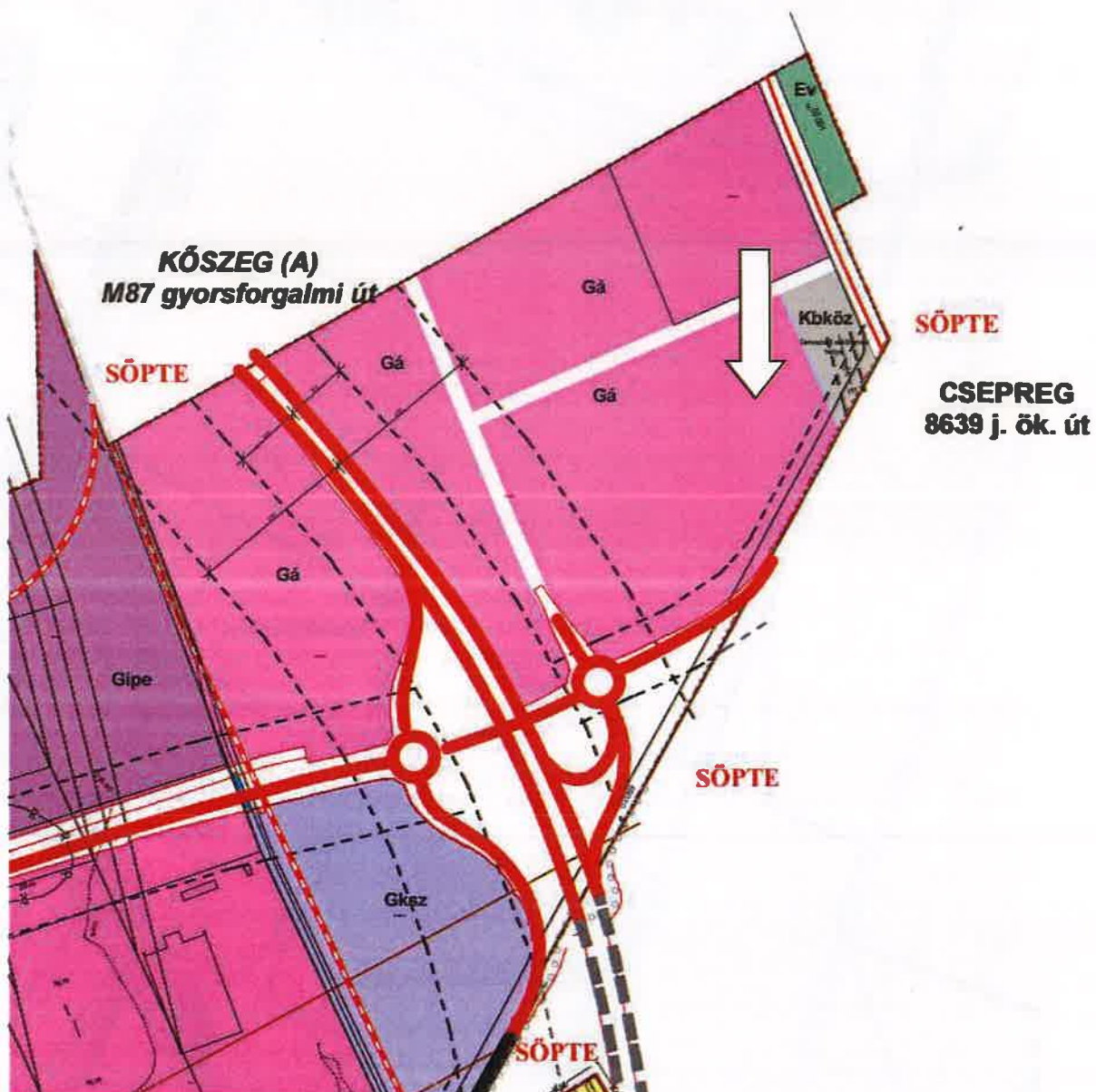


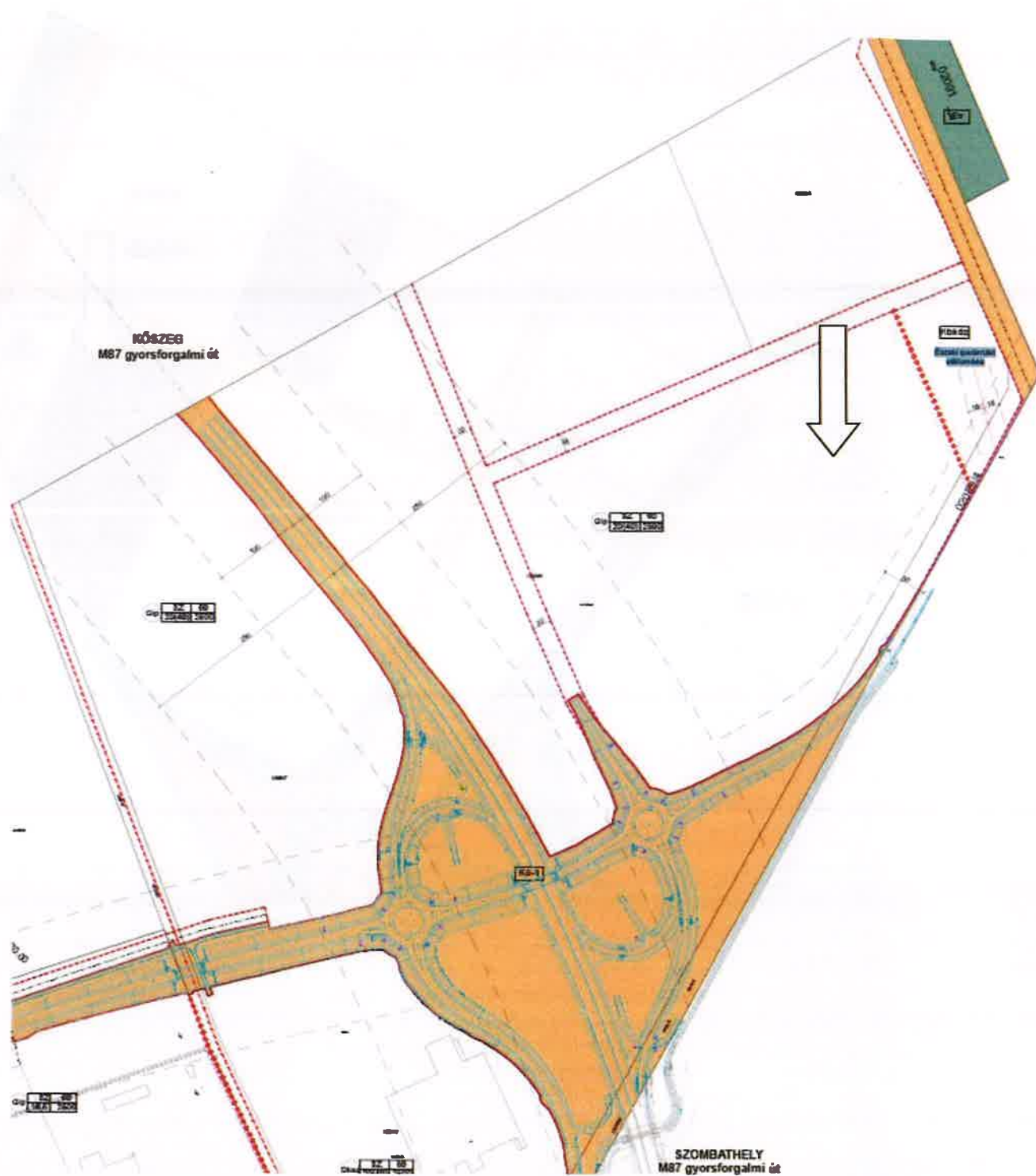














Megjegyzés

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

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

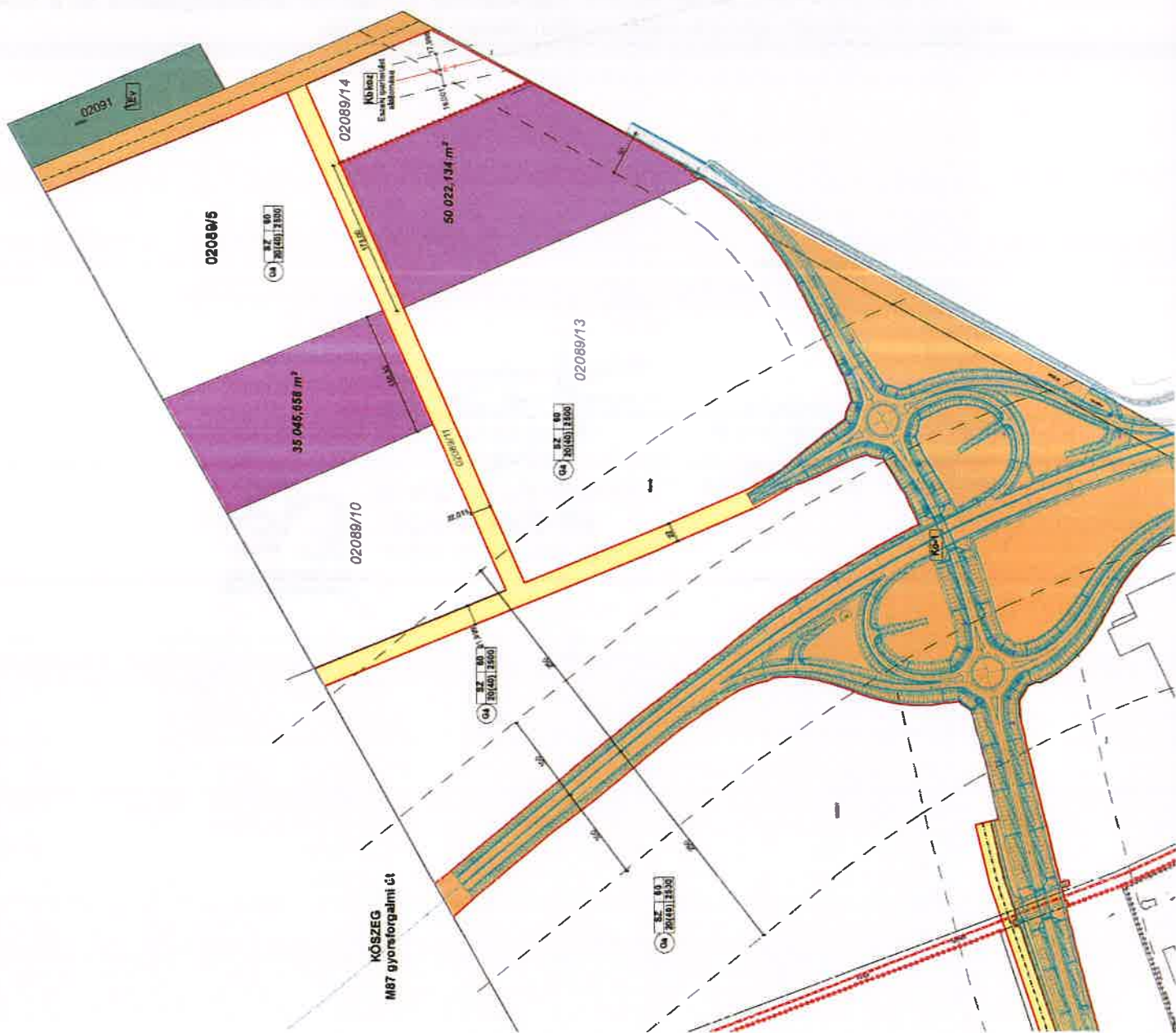
Készítette:

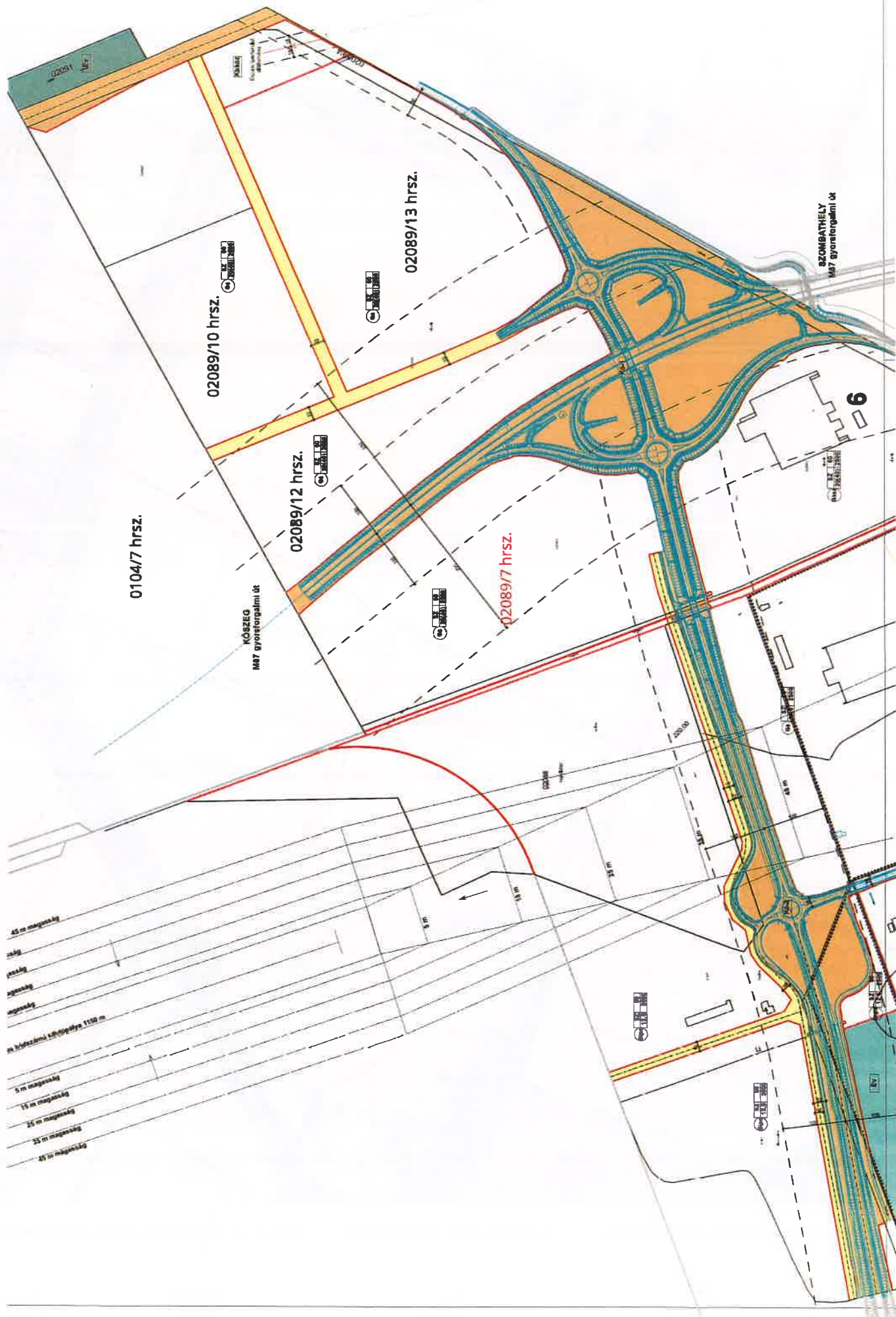
SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



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









0104/7 hrsz.

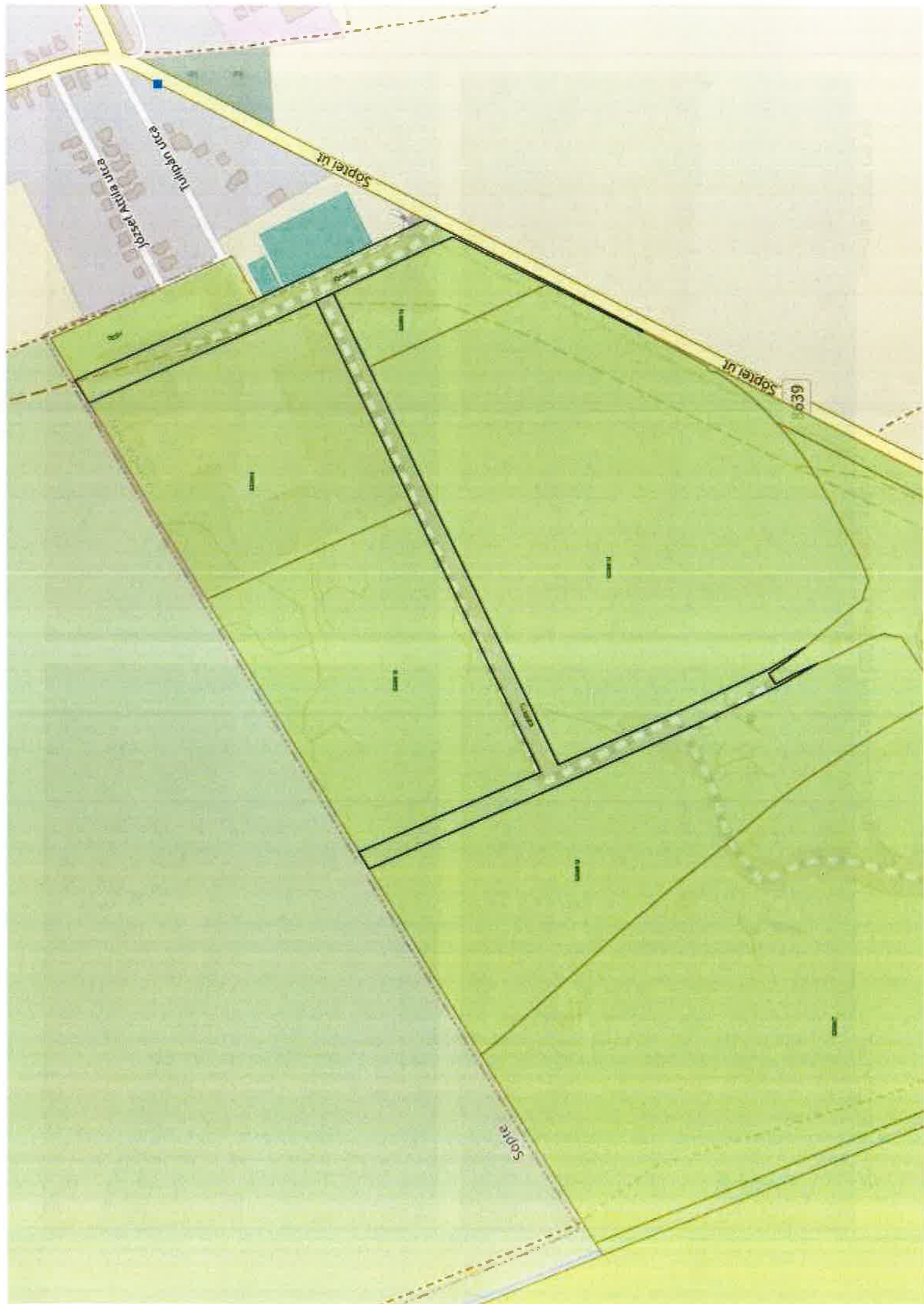
02089/10 hrsz.

02089/12 hrsz.

02089/13 hrsz.

02089/7 hrsz.

SZOMBATHELY



FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely 02089/13 helyrajzi szám

szemle:2025.09.19.



FOTOMELLÉKLET

9700 Szombathely 02089/13 helyrajzi szám

szemle:2025.09.19.

