






ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. január 30-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár, József A. u. 7. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Mellékletek: 1. Értékbecslési szakvélemény
 2. Kivonat
 3. Adásvételi szerződés-tervezet

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2025.01.28. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2025.01.28. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző 	Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	---	
Terjedelem:	25 oldal	

ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. január 30-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár, József A. u. 7. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 7900 Szigetvár, belterület 320/A/4 hrsz., természetben József Attila utca 7. szám alatti, lakás megnevezésű, mindösszesen 26 m² alapterületű ingatlan, amely ingatlan értékesítését tervezi az Önkormányzat. Az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó értékbecslési szakvélemény ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A kapcsolódó értékbecslési szakvélemény alapján az ingatlan piaci értéke 1.000.000 Ft. A lakás megnevezésű ingatlan természetben kettő különálló helyiségből áll nevezett ingatlan két különböző részén. Az ingatlan részek lakófunkciónak nem megfelelőek, részben szomszédos ingatlan részeként használtak, önálló mérő órákkal nem rendelkeznek, megközelíthetőségük korlátozott.

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) önkormányzati rendeletének IV. fejezet 34. § (2) a) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés önkormányzati vagyon elidegenítése esetén 2.000.000 Ft értékhatár alatt. A rendeletből készült kivonat ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A rendelet értelmében a versenyeztetési eljárás jelen esetben az értékesítést megelőzően mellőzhető, így összeállításra került az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó adásvételi szerződés-tervezet. Az adásvételi szerződés tervezete ezen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.


Határozati javaslat:


Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvár, József A. u. 7 szám alatti ingatlan értékesítéséről” tárgyú napirendi pontot és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 7900 Szigetvár, belterület 320/A/4 hrsz., természetben József Attila utca 7. szám alatti lakás megnevezésű, mindösszesen 26 m² alapterületű ingatlant értékesíteni kívánja.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Város Polgármesterét, hogy az előterjesztés mellékletét képező, Libera-Coop Zrt-vel kötendő adásvételi szerződést írja alá.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 30 napon belül

Szigetvár, 2025. január 14.


Dr. Vass Péter
polgármester



* 1. *

1. SZ. MELEGLET



S z a k v é l e m é n y

a

7900 Szigetvár József Attila utca 7.

alatti lakás megnevezésű ingatlan

piaci értékéről

(Helyrajzi szám: 320/A/4 hrsz)

Hitelesített elektronikus aláírással ellátva

Lakó-, üdülő ingatlan

* a megfelelő rovatot jelölje X-el

Az értékelő szakértő (k):

Szemle időpontja

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja *

első fedezet vizsgálat

Ingatlan piaci érték meghatározása adásvétel célból

éves felülvizsgálat

egyéb:

Kovács Tünde, Gyöngyi József

2024.11.18

2024.11.19

Szigetvár Város Önkormányzata

Megbízás célja:

Piaci érték megállapítás

Összefoglaló tábla

Az ingatlanok helyrajzi száma:

Az ingatlan címe :

320/A/4 hrsz.

7900 Szigetvár József Attila utca 7.

Az ingatlanok címe a természetben:

u.a.

Az ingatlan megnevezése:

320/A/4 hrsz.

Lakás

Az ingatlan hasznosítási formája:

320/A/4 hrsz.

Részben működő üzlet részeként használt, részben használaton kívül

Alapterület:

320/A/4 hrsz.

26,00

m2

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

1 000 000 Ft

Hozamalapú megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer)

800 000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték :

1 000 000 Ft

Az értékelt ingatlan erősen korlátozottan forgalomképes!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Könnyen

erős kereslet

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

Problémás

gyenge kereslet

Nehéz

erős túlkínálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

GYÖNGYI JÓZSEF
Gazdasági szakértő,
Építész, ingatlan-értékelés
Nyilvántartási szám: 4846

Az értékelő / ellenőr aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

Építész-, értébecsítő

igazságügyi szakértő

Ny.sz.: 4846

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap (2024. 10. 28.)

2. Térképmásolat

3. Alaprajz

4. Térkép

5. Társasházi információk

6. Fotók

X
X
X
X
X
X

*Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelenleg a piaci és a hozam alapú módszert alkalmaztuk.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

Az ingatlanok helyrajzi száma, címe: 320/A/4

7900 Szigetvár József Attila utca 7.

Tulajdon

Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):

Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:

Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Településen belüli elhelyezkedése:

Megközelíthetősége:

Közlekedési eszközök:

Parkolási lehetőség

Közművesítettség:

Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)

A telefonvonalak száma:

A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

Önálló: Albetét:

Mellékelt tulajdoni lap szerint

Mellékelt tulajdoni lap szerint

Mellékelt tulajdoni lap szerint

Vegyés

Szigetvár város központi részén

Átlagos

'Gópkocsi, autóbusz

Társasháztól cca.: 10-20 m-re lévő parkolóban

Víz-, áram-, csatornahálózat

Földgáz

nincs

Lakás

Jelenlegi közlekedő, előtér részben üzlet részeként, szoba megnevezésű helyiség vagy raktárként, vagy szomszédos albetétekhez csatolva

Az értékelt ingatlan önálló fűtéssel, meleg vízelátással, közmű elszámolással, illetve az előtér-, és közlekedő helyiség esetében, önálló megközelítéssel sem rendelkezik, ezért forgalomképessége erősen korlátozott.

Rövid szöveges ismertető:

Szigetvár a megyeszékhelytől, Pécstől 33 km-re, nyugatra, a Zselic dombos nyúlványain és a déli síkvidék találkozásánál, az Almás-patak mentén fekszik. Megközelíthető közúton, Pécs, illetve Barcs felől a 6-os, illetve, Kaposvár irányából a 67-es főúton, vonattal a Pécs-Nagykanizsa vonalon. A településnek közel 11.500 lakosa van. 1966-ban Szigetvár megkapta a városi rangot. 2007. szeptemberében megnyílt a felújított és korszerűsített termál és gyógyfürdő, mely jelentős idegenforgalmi vonzerő a város számára.

A vizsgált ingatlan Szigetvár város központjában, a József Attila és az Olay Lajos elnevezés utcák kereszteződésében lévő társasházban helyezkedik el. Közvetlen környezetében jelentős, zavaró zaj és egyéb emissziós terhelés a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága jó, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató intézmények 1 km-es körzeten belül megtalálhatóak.

Az értékelt ingatlan megnevezése a nyilvántartás szerint, lakás. A természetben a kapott információk alapján az alapon 4. számmal jelölt helyiségekből áll. A szoba megnevezésű helyiség jelenleg nem használt, a konyha és előszoba megnevezésű helyiségek pedig az 1. számmal jelölt üzlet részeként, közlekedő és előtérként funkcionálnak. A szoba a társasház belső udvaráról önállóan megközelíthető, a másik kettő helyiség az említett üzletből, illetve a társasház keleti homlokzatához, az érintett előszoba elé épített fűtőhelyiségen (alaprajzon nem szerepel) keresztül.

Az ingatlan forgalomképessége adottságai miatt (hasznosítás-, hasznosíthatóság, fűtés, közmű ellátás-, elszámolás, megközelíthetőség, kialakítás), erősen korlátozott. A fentiek miatt az értékelt ingatlan eredeti, nyilvántartás szerinti funkciójának nem felel meg, legcélszerűbb hasznosítása a jelenlegi, a közlekedő, előtér az üzlet részeként, a szoba megnevezésű helyiség vagy raktárként, vagy szomszédos albetétekhez csatolva.

Az ingatlanpiacon sem kínálati-, sem adásvételi adat nem áll rendelkezésre hasonló, speciális funkciójú, önálló ingatlanokról. Az értékalkalóság során az ingatlanok önálló hasznosíthatóságát figyelembe véve, kisebb raktár-, tároló egységeket használtunk összehasonlító adatnak, a megfelelő negatív korrekciókat alkalmazva az ingatlan egyedi kedvezőtlen adottságai miatt.

Megnevezés:	Lakás
Funkciója:	Részben működő üzlet részeként használt, részben használaton kívül
Becsült építési éve:	Szemlén kapott információk alapján cca: 1960-1970 között
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nincs információ
Pince:	Van
Padlás:	Van
Szintszám a földszint felett:	Egy emelet
Nettó alapterület (m2):	26,00
Alapozás, szigetelés:	Sávalap, bitumenes lemezszigetelés
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Vb. Födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Kontyolt nyeregtető, cserépfedéssel
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	Faszervezetek
Padlóburkolatok:	Kerámia, mozaik lap
Vízvezetés:	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve (220V)
Gázvezetés:	Társasházban, üzlettel együtt használt helyiségekben átvezetve
Csatorna:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzlettel egyben használt helyiségekben gáz központi, különálló helyiségben nincs.
Használati melegvíz ellátás:	Nincs
Telefon, hírközlés, egyéb	Nincs
Igényszint általánosan:	Üzlettel együtt használt helyiségek jó állapotúak, különálló helyiség felújítandó
Fizikai állapot:	Vegyes
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	75%

Rövid szöveges ismertető:

A kapott információk alapján az épület cca.: 1960-1970 között, hagyományos építési módban épült. Az épület földszinti részéből összesen 6 albetét került kialakításra (társasházi információk alapján 4 lakás és 2 üzlet), ebből 1 kerül értékelésre, mely jelenleg részben a 320 hrsz.-ú ingatlanon lévő üzeltelhelyiséggel egybe hasznosított. A tető és a homlokzat állapota megfelelő, az üzlettel együtt használt helyiségekben vízesedés, vakolathullás nem látható, a beépített burkolatok állapota jó. A különálló "szoba" helyiségben teljes körűen felújítandó, jelenlegi állapotában maximum raktárnak-, tárolónak használható. Önálló fűtéssel egyik helyiség sem rendelkezik.

Össességében vegyes környezetben, városközpontban elhelyezkedő, önállóan erősen korlátozottan forgalomképes, részben szomszédos ingatlan részeként használt, önálló közművekkel és mérőórákkal nem rendelkező, közepes állapotú, eredeti lakófunkciónak nem megfelelő, különálló helyiségekből álló ingatlan.

Az építmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	u.a.	Szentlőrinc, Munkácsi M. u.	Pécs Kolozsvár u.	Pécs Citrom u.
Leírás		lpartelepen, részközműves raktárhelyiség, aljában komplett pincerendszerrel.	Jó infrastrukturális környezetben, felújítandó állapotú, közműves, alagsori tároló.	Jó infrastrukturális környezetben, átlagos állapotú, közműves, mélygarázsban található raktárhelyiség.
Adat forrása		www.ingatlanok.com	www.ingatlanok.com	www.ingatlanok.com
Adat forrása, időpontja		2024. IV. n. év.	2024. IV. n. év.	2024. IV. n. év.
Alapterület (m ²)	21,00	100	18	82
Kínálati ár /Ft		7 000 000	1 400 000	6 000 000
Fajlagos alapár		70 000	77 778	73 171
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
		59 500	66 111	62 195
Alapterület (m ²)	21,00	5%	0%	10%
Hasznosíthatóság	nem önálló	-20%	-20%	-5%
Infrastruktúra	átlagos	0%	-10%	-10%
Állapot	közepes	0%	10%	-10%
Közművek	önálló közmű nélküli	-5%	-5%	-5%
Forgalomképesség	erősen korlátozott	-10%	-10%	-10%
Környezet		10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés		0%	15%	15%
Összes módosítás		-20%	-30%	-25%
Módosított alapár	46 841	47 600	46 278	46 647
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)				46 800

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

Megjegyzés: az ingatlanok egyedi adottságai miatt alkalmazott negatív korrekciók esetenként az átlagosnál magasabb össz korrekciókat eredményeztek.

A lakás értékének megállapítása

	nettó alapterület (m ²)	redukált alapterület (m ²)	Ft/m ²	Ft.
320/A/4 hrsz.	26,00	21,00	46 800	982 800 Ft
Összesen:	26,00	21,00		982 800 Ft
Piaci érték mindösszesen kerekítve				1 000 000 Ft

Piaci összehasonlító adatok bérleti díjakra

	Vizsgált ingatlan	1-T	2-T	3-T
Elhelyezkedés	u.a.	Szentlőrinc, Omega üzletsor	Szigetvár, József A. u.	Szigetvár, József A. u.
Leírás		Belterületi, pizzéria	Belterületi, üzlet	Belterületi, üzlet
Adat forrása		Bérleti jogviszony	Bérleti jogviszony	Bérleti jogviszony
Adat időpontja		2023. IV. n. év	2023. IV. n. év	2023. IV. n. év
Alapterület (m2)	21,00	75	57	42
Ft/hó (nettó)		230 000	150 000	110 000
Fajlagos alapár		3 067	2 632	2 619
Módosító tényezők				
Kínálati ár		0%	0%	0%
		3 067	2 632	2 619
Alapterület (m2)	21,00	10%	5%	5%
Építés éve	cca.: 1960-1970	0%	0%	0%
Infrasztruktúra	átlagos	-10%	0%	0%
Mikrokörnyezet	átlagos	-5%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság	nem önálló	-10%	-10%	-10%
Egyéb	hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-35%	-25%	-25%
Módosított alapár	1 977	1 994	1 974	1 964
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)				2 000

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

Megjegyzés: az ingatlan adottságai miatt alkalmazott negatív korrekciók két esetben az átlagnál magasabb összegű korrekciókat eredményeztek.

Bevételek	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bérletileg hasznosítható redukált terület	21,00 m ²	
Bérleti díj	2 000 Ft/m ²	42 000 Ft
Várható éves bevétel		504 000 Ft
Kihasználtsági kockázat (%)		20%
Figyelembe vehető bevételek:		100 800 Ft
Költségek éves bevételekre vetítve (%):		
Tulajdonos fenntartási költségei (%)	1,00%	1 008 Ft
Menedzserelési költségek (%):	1,00%	1 008 Ft
Felújítási költségek (%)	1,00%	1 008 Ft
Éves üzemi eredmény:		97 776 Ft
Tőkésítési ráta:		12,00%
Tőkésítési érték:		814 800 Ft
Ingatlan hozadéki értéke:		800 000 Ft

Tőkésítési ráta meghatározása		
Tőkésítési ráta = alapkamatláb + kockázati pótlék		
Alapkamatláb	Magyar hosszú távú államkötvény kamata	6,00%
	fogyasztói árindex, közép távon elvárt	1,00%
Alapkamatláb infláció nélkül	kamat / infláció	1,00%
kockázati pótlék	ingatlanszektor általános kockázati rátája	3,50%
	ingatlan funkciója miatti kockázat	1,50%
	ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	1,50%
	ingatlanspecifikus kockázat	2,00%
	becsült hozam bizonytalansága	1,00%
	extrapoláció bizonytalansága	0,50%
Tőkésítési ráta	összesen:	11,00%

DCF

Funkciók	Nettó terület (m ²)	Bérbe adott / Bérbeadható terület (m ²)	Bérleti díj (Ft/m ²)	Bérleti díj (€/év)	Évek				Bérleti díj (Ft/hó)	Bérleti díj nettó (Ft/év), 100%-os kihasználtság
					2024 1,00	2025 1,00	2026 1,00	2027 1,00		
Bérbe adható területek	21,00	21,00	1 600	1 090	33 600	403 200				
Bérbe adható területek II.				-	-	-				
Bérbe adható területek III.				-	-	-				
Egyéb										
Összesen	21	21				403 200				
Megnevezés	Alapadatok									
Kihasználtság, %		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Bérbe adható területek		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Bérbe adható területek II.		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Bérbe adható területek III.		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Éves átlagos kihasználtság		81	81	81	81	81	81	81	81	
Hosszabb távon tervezhető bevétel	E Ft	1	1	1	1	1	1	1	1	
Fennmaradási költség (bevétel %-ában)	1%									
Menedzselés (bevétel %-ában)	0%									
Felújítási kfg. (bruttó pótlási kfg. %-ában)	200 000	0,2%	8	8	8	8	8	8	8	
Építményadó (m ² · Ft/m ²)	21	600	13	13	13	13	13	13	13	
Telekadó (m ² · Ft/m ²)	-	0	-	-	-	-	-	-	-	
Behajlított veszteség (árbevétel %-ában)	-	1,0%	1	1	1	1	1	1	1	
Biztosítás (bruttó pótlási költség %-ában)	680 000	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	
Beruházási költség (EFF/m ² · m ²)	100%									
Költségátvitel aránya és összege		3	3	3	3	3	3	3	3	
Tulajdonost terhelő költségek összesen	E Ft	20	20	20	20	20	20	20	20	
Nettó működési bevétel	E Ft	61	61	61	61	61	61	61	61	552
Diszkontíra, tőkésítési ráta, diszkonttényező	11,0%	11,0%	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Cash Flow jelenérték	E Ft	55	55	55	55	55	55	55	55	497
Az ingatlan hozadéki értéke, E Ft	771									
Hozadéki érték kerekítve, E Ft	800									

A végső piaci érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A végső piaci értéket az ingatlanok adottságait figyelembe véve, a piaci összehasonlító módszer figyelembevételével határoztuk meg, mivel az alacsony piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszerrel kapott eredmény nem ad reális képet az ingatlanok valós piaci értékéről.

A ingatlanok értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	1 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
A ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	nem alkalmazott
A piaci költségalapú megközelítés súlyozása	0%
A ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	800 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlanok egyeztetett értéke	1 000 000 Ft
Az ingatlanok piaci érték kerekítve mindösszesen:	1 000 000 Ft

Megnevezés	Jelenlegi állapotában hasznosíthatóság	Alapterület	Hasznosíthatóság	Redukált alapterület
		m ²	%	m ²
Szoba	Raktár	9,34	0,50	4,67
Konyha	Közlekedő	11,25	1,00	11,25
Előszoba	Előtér	5,22	1,00	5,22
Ingtalan összesen:		25,81		21,14
Összesen kerekítve:		26,00		21,00



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005 22313 2024

2024.10.28

SZIGETVÁR

Belterület 320/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	oszmény hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

lakás	26	1 0	2631/49845	önkormányzati
-------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1996.01.06

2. bejegyző határozat: 1093/1976.05.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32445/2/1992.06.15

jogcím: tulajdonbaadás 1990.LXV.tv.107.§.(2)

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



BANKHIT Felhívás: Felsőszilványi Földhivatali Osztály 5
 Szegedvar 7900 Szegedvar, Kossuth tér 16. Pl.:54.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.10.28.08:07:01

Helyrajtszám: SZIGETVAR belterület 320

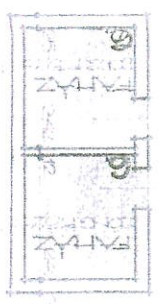
Megrendelés szám: 7-508-2024

Méretarány: 1 : 1000

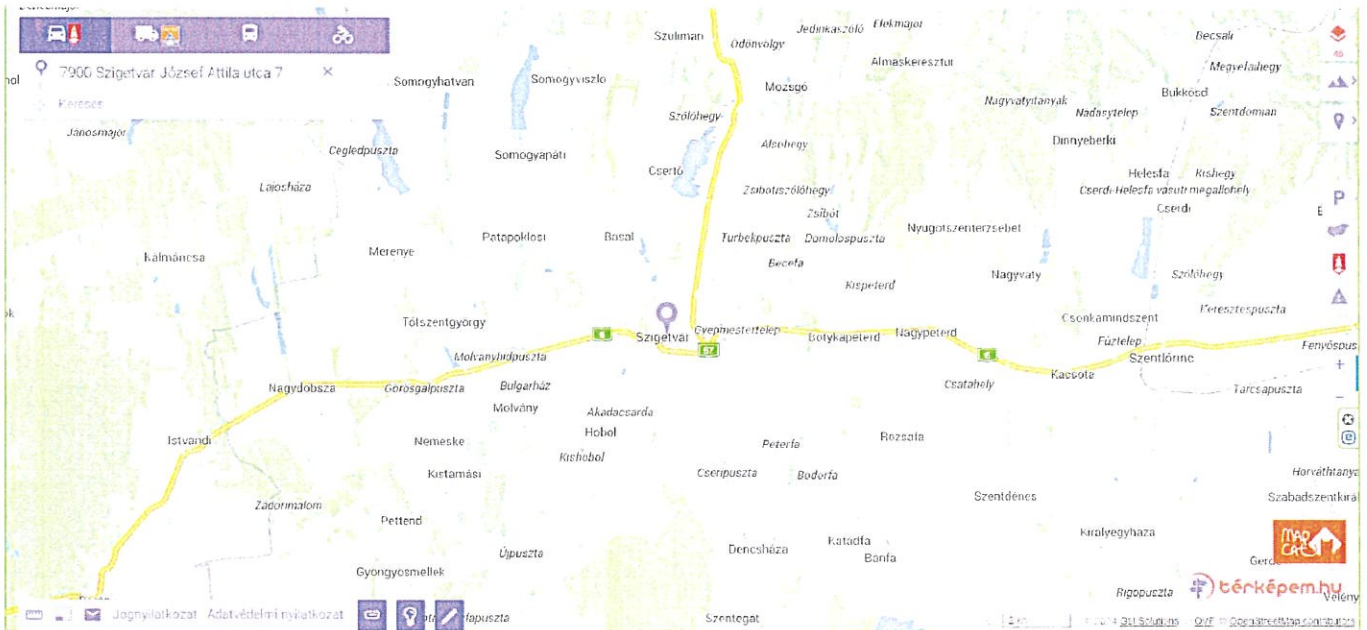
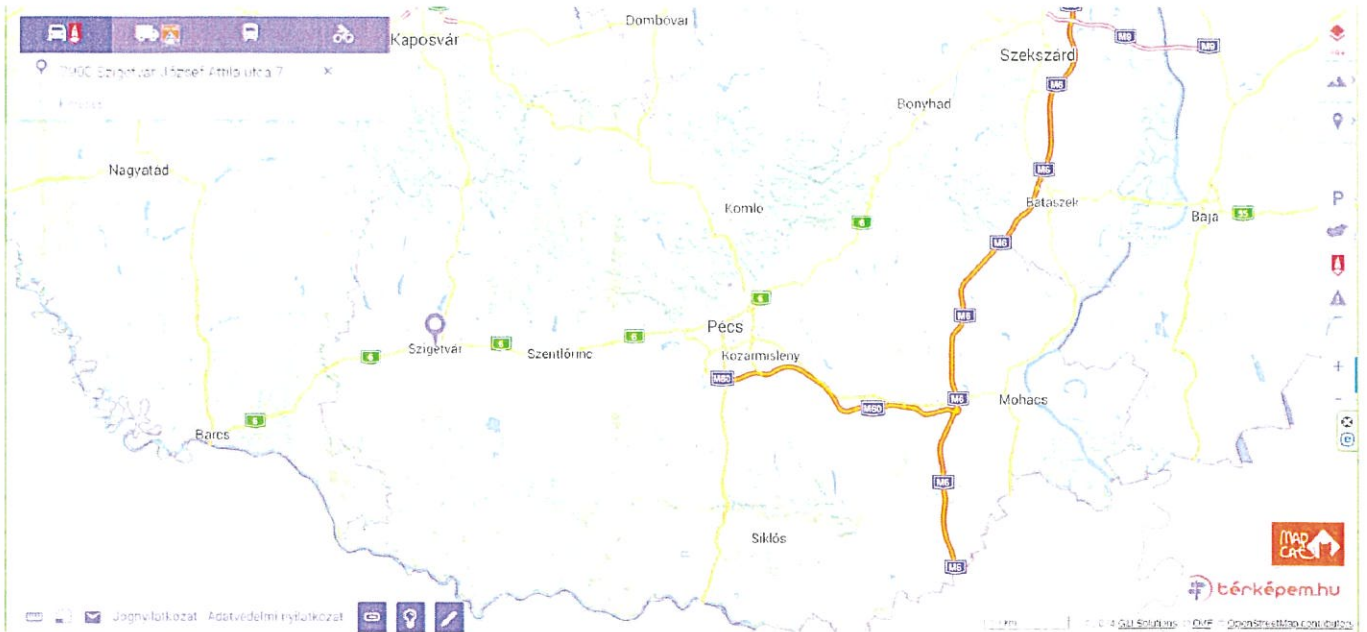
Terrajtszám: 14799(700)2024



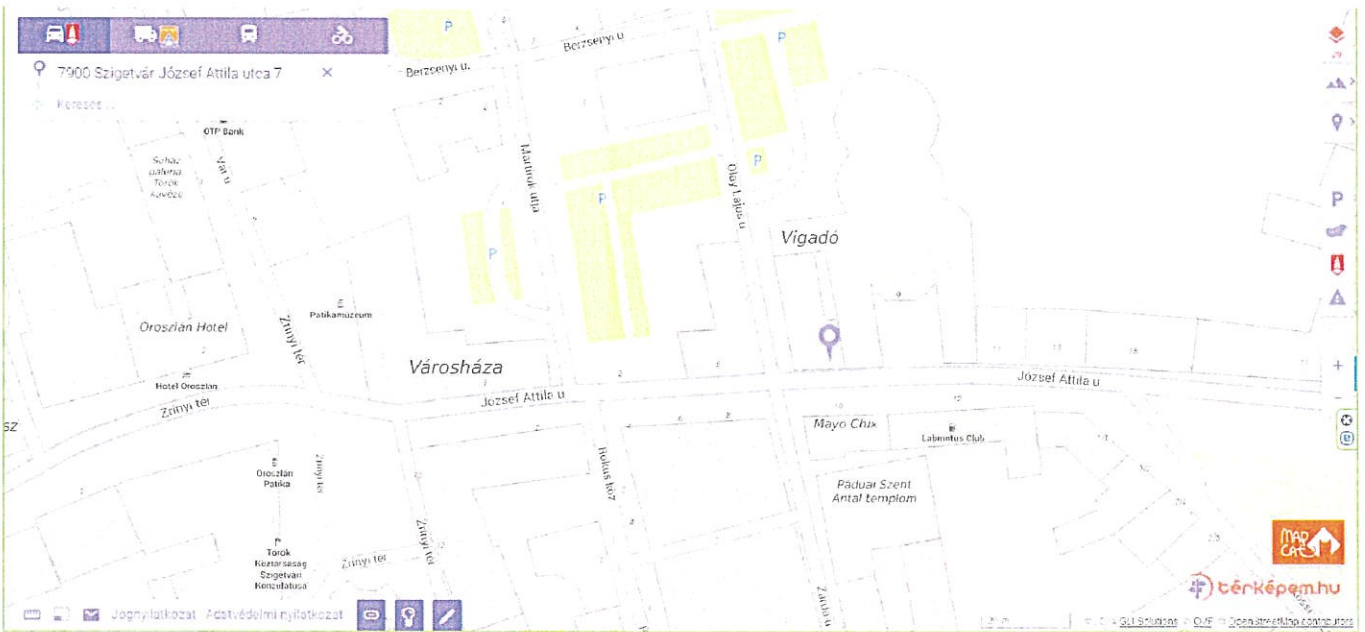
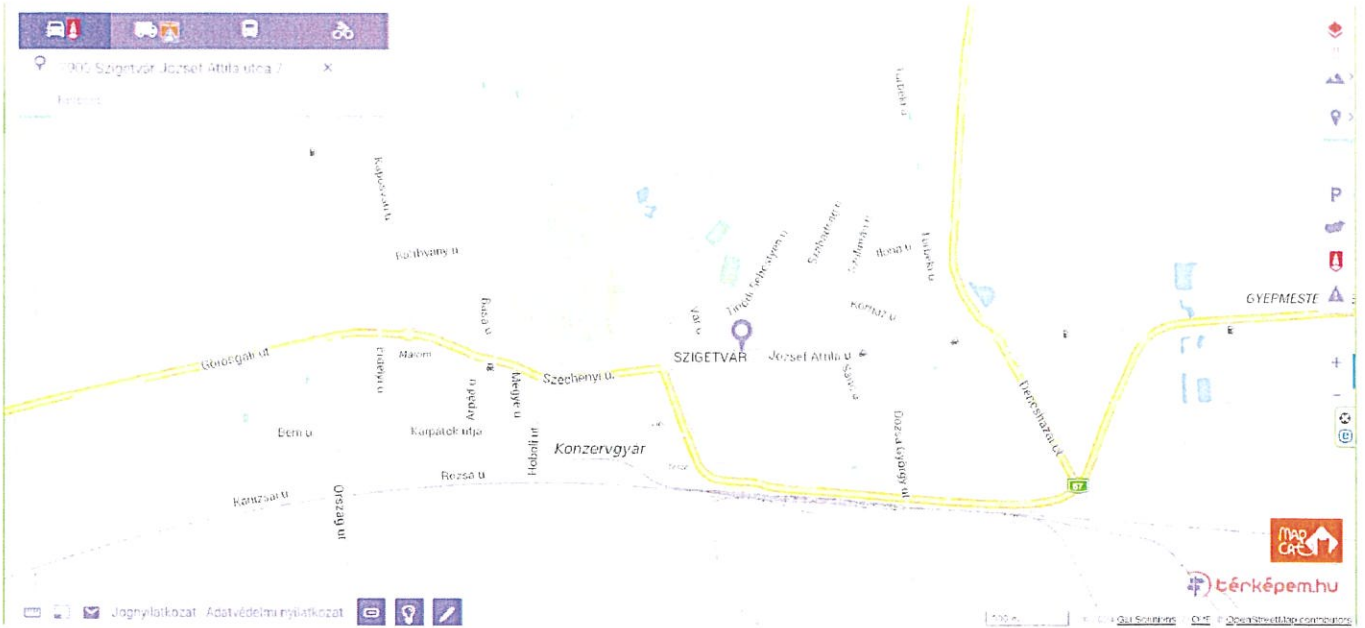
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adaláb zsalúval. A térképmásolat mentek levételekre nem használandó!



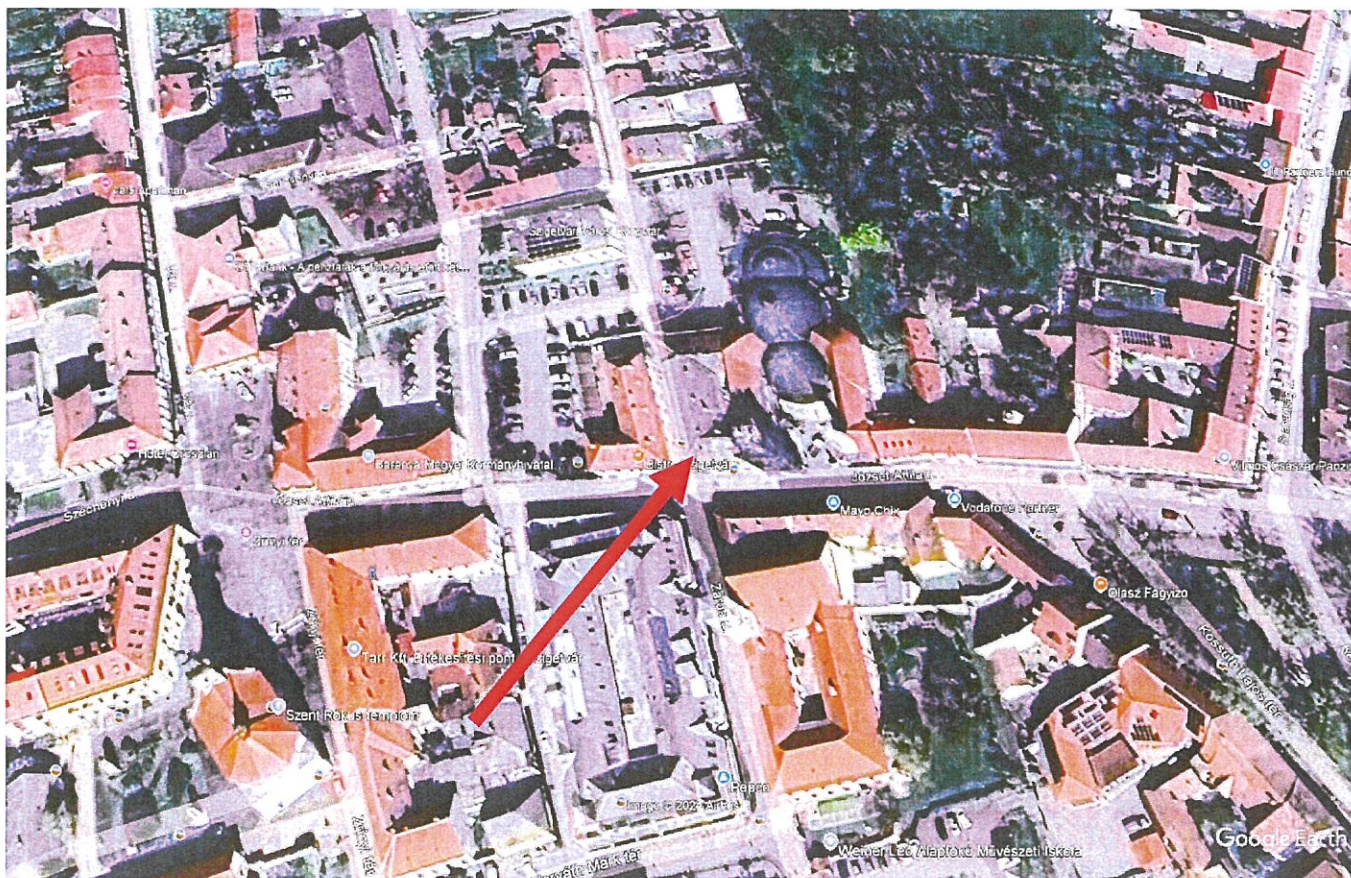
Ingatlan elhelyezkedése



Településtérkép



Műholdfelvétel



Üdvözljük: **GYÖNGYI JÓZSEF** Kékkézikönyv verzió: 1.6.0**Földhivatal**
Online

ÜGYFELSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra

Írjon nekünk Hiba-bejelentés

[Kezdőlap](#) [Szolgálatunk](#) [Keresési mód választás](#) [Keresési feltétel megadása](#) [Írjon nekünk választás](#) **Információ megjelenítés**

Az előző oldalakra történő visszalepéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Társasházi információk

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
SZIGETVÁR belterület 320/A							
SZIGETVÁR belterület 320/A/1	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	9280/49345	93
SZIGETVÁR belterület 320/A/2	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	3968/49345	40
SZIGETVÁR belterület 320/A/3	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	lakás	Társasház	2	0	7954/49345	80
SZIGETVÁR belterület 320/A/4	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	lakás	Társasház	1	0	2631/49345	26
SZIGETVÁR belterület 320/A/5	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	lakás	Társasház	3	0	10253/49345	103
SZIGETVÁR belterület 320/A/6	7900 SZIGETVÁR József Attila utca 7.	lakás	Társasház	4	0	15259/49345	153

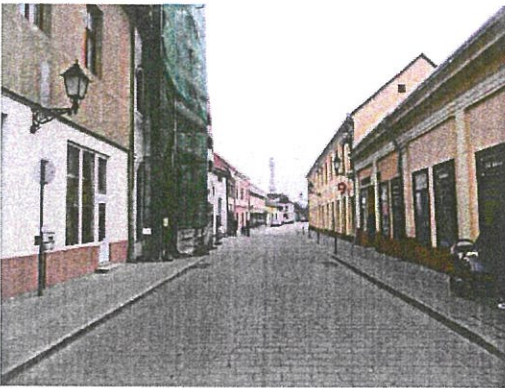
FOTÓK



Környezet, József Attila utca



Társasház József Attila utca felől



Környezet, József Attila utca



Társasház Olay Lajos u. felőli homlokzata



Lépcsőház bejárata



Zárt udvarból raktár, alaprajzon szoba bejárata



Raktár, alaprajzon szoba bejárata, homlokzata



Raktár, alaprajzon szoba



Raktár, alaprajzon szoba



Zárt udvar felől nem értékelt fűtőhelyiség



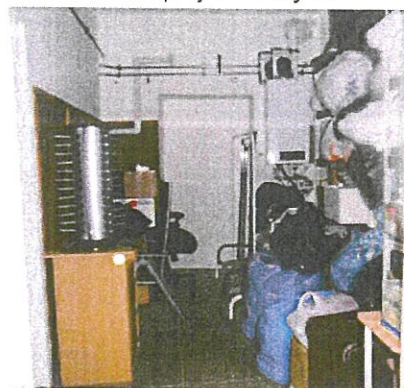
Közlekedő és előtér megközelítése üzlet bejáratán keresztül



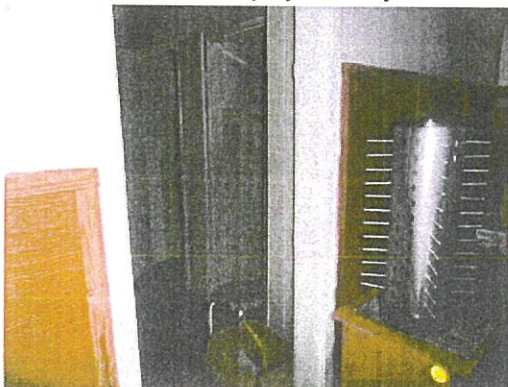
Üzlethelyiségből megközelíthető közlekedő, alaprajzon konyha



Közlekedő, alaprajzon konyha



Nem értékelt fűtőhelyiség



Fűtőhelyiségből nyíló értékelt előtér



Előtér, alaprajzon előszoba

- (1)⁴⁷ A képviselő-testület - a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alapján – alapító okiratban alapítványt hozhat létre.
- (2) Az alapítvány javára a célja megvalósításához szükséges vagyont kell rendelni. A vagyonrendelés mértékéről a képviselő-testület dönt.
- (3) Az önkormányzati alapítású alapítványok felsorolását illetve az ahhoz rendelt vagyon mértékét e rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat intézményeinek bevétele

33. §

- (1) Az önkormányzat intézményeinek joga és lehetősége a használatban lévő ingatlanok, egyéb eszközök és szellemi kapacitás ésszerű, az alaptevékenységet nem sértő hasznosítása és azzal többletbevétel elérése. Az eredményességért és jogszerűségért az intézmény vezetője felel.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységből származó bevétel az intézményt illeti meg.

IV. Fejezet

Az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánossága

A versenyeztetési eljárás

34. §

- (1)⁴⁸ Az önkormányzati vagyont
- a) elidegeníteni, továbbá
 - b) hasznosítani, (vagyis a birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedését, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását)
- a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, az Nvtv. -ben megfogalmazott feltételek mellett, csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.
- (2)⁴⁹ Mellőzhető a versenyeztetés
- a) önkormányzati vagyon elidegenítése esetén 2.000.000 Ft értékhatár alatt,
 - b) önkormányzati vagyon hasznosítása esetén:
 - ba) az Nvtv. 11. § (17) és (18) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint
 - bb) 2.000.000 Ft értékhatár alatt.
- (3) A versenyeztetés célja az ajánlattevők számára az azonos és egyenlő feltételek, a nyilvánosság és esélyegyenlőség biztosítása.
- (4) A vagyontárgy elidegenítését, használatba adását, bérbeadását vagy más módon történő hasznosítását kezdeményezheti:
- a) a képviselő;

47 A 32. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

48 Módosította a 48/2012. (X.19.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

49 Módosította a Szigetvár Város Önkormányzat Polgármestere a 9/2021. (II.19.) számú rendeletének 3. §-a. Hatályos: 2021. február 20-tól.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

3. sz. Melléklet

amely létrejött egyrészről **Szigetvár Város Önkormányzat** (székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1., adószáma: 15724193-2-02, törzskönyvi azonosító: 724199, statisztikai számjele: 15724193-8411-321-02, képviselő: Dr. Vass Péter polgármester) mint **Eladó** (továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **LIBERA-COOP Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: 02-10-060279, adószám: 12482205-2-02, statisztikai számjele: 12482205-6820-114-02, képviselő: Dr. Kiss Györgyné igazgatósági tag, székhelye: 7900 Szigetvár, Szabadság u. 14.) mint **Vevő** (továbbiakban, mint **Vevő**) között alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megveszi 1/1 tulajdoni arányban az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Szigetvár belterületi 320/A/4 hrsz-ú**, az ingatlan nyilvántartás szerint **7900 Szigetvár, József A. u. 7. „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 26 m2 területű, lakás megnevezésű ingatlant**, a közösből hozzá tartozó 2631/49345 eszmei hányaddal, a megismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint** vételárért. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan társasház, az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó szavatol. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant jelen, megtekintett állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
2. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett átutalással fizeti meg Eladó részére a teljes 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű vételárat Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11731094-15332233 számú számlájára, melyet igazol.
3. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy Vevő az ingatlan birtokában van, viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Felek megállapodnak, hogy Eladó 2025. március 31. napjáig az udvari ingatlanrészben a szigetvári 320/A/3 hrsz-ú önkormányzati lakás kéményének tisztítónyílását áthelyezi úgy, hogy a kémény ne az adásvétellel érintett ingatlanrész belsejéből legyen tisztítható.
4. Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén vevő javára 1/1 arányban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladó önkormányzat, Vevő belföldön bejegyzett és működő gazdasági társaság, képviselőik cselekvőképességét sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza.
6. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése szükséges, Vevő azt nem igényli.

Szigetvár Város Önkormányzat
Eladó
képviselet: Dr. Vass Péter
polgármester

Libera-Coop Zrt.
Vevő
képviselet: Dr. Kiss Györgyné
igazgatósági tag

dr. Dömse Boglárka
ügyvéd

7. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos költséget és 4% illetéket a Vevő viseli. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették, azokkal tisztában vannak. Vevő tudomásul bír arról, hogy köteles a helyi adó hatálya alá bejelentkezni.

8. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a Dömse Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Citrom utca 18., eljáró ügyvéd: dr. Dömse Boglárka), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőket – az ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint – teljes körűen lássa el, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről. **Jelen meghatalmazás az adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki.** Felek jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatuk tényállási részének is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást, illetve meghatalmazást jelen okirat aláírásával fogadja el.

Felek jelen szerződést – mely áll 2 oldalból és 8 pontból, és mely 6 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag aláírták. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó szabályai az irányadók. Felek elismerik, hogy az általuk aláírt adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Szigetvár, 2025. év január hó ... napján.

.....
Szigetvár Város Önkormányzat
Eladó
képviseli: Dr. Vass Péter
polgármester

.....
LIBERA-COOP ZRT.
Vevő
képviseli: dr. Kiss Györgyné
igazgatósági tag

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szigetvár, 2025. január.....
Dr. Dömse Boglárka ügyvéd
Dömse Ügyvédi Iroda
7621 Pécs, Citrom utca 18.
KASZ: 36059098