

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet:www.szova.hu

Tárgy: Előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2012. szeptember 27-i ülésére

**Tájékoztatás a szombathelyi 7273/58, 7273/58/A, 7273/58/B, 7273/57, 7273/60 hrsz-ú
ingatlanokat érintő tulajdoni viszonyok rendezéséről és az ingatlanok értékesítésének
feltételeiről**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Zrt. Igazgatósága és Felügyelő Bizottsága a 2012. június 11. napján tartott ülésén tárgyalta a „Tájékoztatás a Szombathely, 7273/58, 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú ingatlan értékesítésének előkészítése tárgyában” tárgyú előterjesztést, és az alábbi határozatok kerültek meghozatalra:

36/2012. (VI.11.) IG határozat:

Az Igazgatóság a Szombathely 7273/58, 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos előterjesztést megtárgyalta, és **egyhangúlag** úgy döntött, hogy a mellékelt megállapodást a SZOVA Zrt. fogadja el és felhatalmazza a vezérigazgatót annak aláírására.

Az Igazgatóság úgy döntött, hogy a vezérigazgató a Savaria TISZK Nonprofit Kft ügyvezetőjével együtt kérjen fel független igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására. Az elkészítésre kerülő szakvélemény terjedjen ki a két tulajdonos ingatlanjainak, illetve ingatlanrészeinek piaci forgalmi értékére is.

23/2012. (VI.11.) FEB határozat

A Felügyelő Bizottság a Szombathely, 7273/58, 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú ingatlanok értékesítésének előkészítése tárgyú tájékoztatót **egyhangúlag** elfogadja.

Tájékoztatom a Tisztelt Igazgatóságot, hogy a 7273/58 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonviszonyokat rendező ráépítési szerződés aláírásra, és a Szombathelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtásra került. (1. számú melléklet)

A 36/2012. (VI.11) IG határozatban foglaltaknak megfelelően a beszerzések és szolgáltatások igénybeviteléről szóló szabályzatban rögzített eljárásrendet betartva, a SZOVA Zrt. megbízta Keresztély Dezső igazságügyi szakértőt az ingatlanok forgalmi

értékének meghatározására. A szakértői vélemény elkészült és az előterjesztés 2. számú mellékleteként csatolásra került.

Az ingatlanok értékesítése – a SZOVA Zrt. „Az ingatlan és ingó vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályzata” szerint – főszabályként versenyeztetési eljárás keretében történhet.

A fentiekben hivatkozott szabályzat 3.4. pontjában foglaltak szerint azonban a SZOVA Zrt. a vagyontárgyat „...a versenyeztetési eljárás mellőzésével a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott fontos közérdekre, gazdasági, városfejlesztési vagy városrendezési érdekre tekintettel értékesítheti azzal, hogy az értékesítéssel kapcsolatos döntést írásba kell foglalni, és a döntést, valamint a döntést megalapozó dokumentumokat az értékesítéstől számított 5 évig meg kell őrizni.”

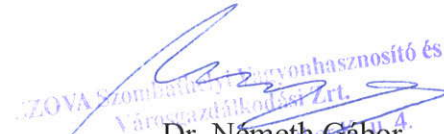
2012. augusztus 30. napján levélben fordultam Dr. Nagy Tibor aljegyző Úrhoz, hogy a fentebb ismertetett két alternatíva figyelembevételével, SZMJV Önkormányzata adjon tulajdonosi állásfoglalást az értékesítés lehetséges módjának meghatározása tárgyában.

Tekintettel arra, hogy jelenleg nem áll rendelkezésünkre SZMJV Önkormányzatának írásbeli döntése a pályázati eljárás mellőzésére vonatkozóan, ezért az ingatlanok értékesítése kapcsán megfogalmazzuk a pályázati feltételeket és elkészítettük a pályázati kiírást. (3. számú melléklet)

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az értékesítés lehetséges módjának meghatározása tárgyában döntést hozni szíveskedjen!

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Ráépítési szerződés
- 2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakértői vélemény
- 3. számú melléklet: Pályázati felhívás
- 4. számú melléklet: Dr. Nagy Tibor Aljegyző Úrnak megküldött levél


SZOVA Szombathelyi Városfejlesztő és
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Magyarhíradó u. 4.
Adószám: 14325218
CIP 11747006-20130101
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Előtegeztető szignó	<i>[Signature]</i>
Pénzügyi szignó	<i>[Signature]</i>
Jogi szignó	<i>[Signature]</i>

RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

E megállapodás aláírói, egyrészről a

dr. Németh Gábor vezérigazgató által képviselt **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság, rövidített nevén SZOVA Zrt.** (9700 Szombathely, Welther Károly u.4., cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680, statisztikai számjele:13980335-6810-114-18, adószáma: 13980335-2-18) mint **tulajdonos** (a továbbiakban tulajdonos), másrészről a

Bálint András ügyvezető által képviselt **Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, rövidített nevén Savaria TISZK Kft.** (9700 Szombathely, Selyemrét u.2., cégjegyzékszám: Cg.18-09-108374, statisztikai számjele:22176190-8532-572-18, adószáma: 22176190-2-18) mint **ráépítő** (a továbbiakban ráépítő) között,

az alulírott helyen és napon szerződést kötöttek, az alábbi tartalommal:

1.

A felek egyezően adják elő azt, hogy a szombathelyi belterületi 7273/58 helyrajzi számú, „kivett irodaház és udvar” megjelölésű ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a SZOVA Zrt. tulajdonát képezi.

A felek egyezően adják elő azt, hogy ingatlanon 2003-ban létesült a Claudius Ipari és Innovációs Park Kft. tulajdonát képező Technológiai Innovációs Központ és Inkubátorház, illetőleg egy gazdasági épület.

Ezt követően 2006.június 15-én a Claudius Ipari és Innovációs Park Kft. és a TISZK Kft. között megállapodás jött létre, melyben a 7273/58. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaként a Claudius Ipari és Innovációs Park Kft. hozzájárulását adta ahhoz, hogy a TISZK Kft. a tulajdonát képező földterületre építkezzenek.

A Savaria TISZK Kft. ráépítő a HEFOP 4.1.1. pályázat keretében szervezéssel összefüggő gyakorlati oktatást infrastrukturálisan segítő központi képzőhelyet létesített a 7273/58 helyrajzi számú ingatlanon meglévő épület bővítésével. A Térségi Integrált Szakképző Központ használatbavételi engedélyét Sárvár Város Jegyzője Sárvár Város Polgármesteri Hivatala Műszaki Irodája a 2007. október 2-án kelt és október 24-én jogerőre emelkedett 6666-13/2007. ügyiratszámú határozatával megadta.

SZOVA Zrt.
tulajdonos

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Statisztikai számjele: 13980335-6810-114-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Adószám: 13980335-2-18

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Dr. Tordai Ildikó
ügyvéd
9700 Szombathely, Malom utca 7.
Telefon: (94)505-793, 505-794
Fax: (94)505-792
e-mail: tordai.ildiko@mpcmail.hu

A Claudius Ipari Park és Innovációs Kft. a cégnyilvántartás adatai szerint 2008. június 30. napjával beolvadt a SZOVA Zrt-be, így a 7273/58. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa ettől az időponttól kezdődően a SZOVA Zrt.

2.

A felek a Savaria TISZK Kft. által elnyert pályázat keretében létesült Térségi Integrált Szakképző Központot az ingatlan-nyilvántartás adataitól függetlenül a Savaria TISZK Kft. tulajdonának tekintik, mely a Savaria TISZK Kft. könyveiben is a ráépítő tulajdonaként szerepel. A felek megállapodása alapján a földterület használatáért a Savaria TISZK Kft. havonta 53.000.-Ft +AFA földhasználati díjat fizetett és fizet, mely kötelezettség a jövőben is terheli.

3.

A felek jelen megállapodásának célja a valós helyzet és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapot összhangjának megteremtése. Ennek érdekében a felek felkérték Kupi Zoltán földmérő vállalkozót (kamarai tagsági száma: 18-0130), aki a 43/2012. munkaszámú, s tájékoztatása szerint a földhivatal által 2012. június 5. napján záradékolásra kerülő változási vázrajzon a jelenleg egységes ingatlant akként osztotta meg, hogy a földterület, valamint az irodaház, továbbá a gazdasági épület, mint felépítmény külön-külön, önálló helyrajzi számra kerül, s a változási vázrajz alapján a földhasználati jog is bejegyzésre kerülhet.

Tekintettel arra, hogy a Savaria TISZK Kft. tulajdonát képező épületrész a 7273/58. helyrajzi számú ingatlanon már meglévő épület bővítésével jött létre, s az épületrészek műszakilag nem teljes mértékben önállóak, a felek megállapodnak abban, hogy a felépítmények osztatlan közös tulajdonba kerülnek.


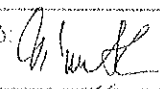
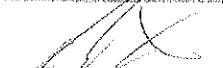
A felek kijelentik azt, hogy jelen megállapodás megkötésével vagyon-növekedés nem történik, a felek a tulajdonukba kerülő tulajdoni hányad forgalmi értékét az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által 2012. augusztus 9-én készített szakvélemény alapján az „A” épület esetében SZOVA ZRT részéről 183.400.000 Ft-ban (egyszáznyolcvanhárommillió-négyszázezer forintban), a Savaria TISZK részéről 182.000.000 Ft-ban (egyszáznyolcvankettőmillió forintban), míg a „B” épület esetében egyezően 1.700.000 Ft-ban (egymillió-hétszázezer forintban) határozzák meg.

A fentiek értelmében a 7273/58/A helyrajzi számú ingatlan 5019/10.000 tulajdoni hányadban a SZOVA ZRT, 4981/10.000 tulajdoni hányadban a Savaria TISZK Kft tulajdonát, a 7273/58/B helyrajzi számú ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadban a felek tulajdonát képezi.

SZOVA Zrt. SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
tulajdonos
9200 Szombathely, Weldner K. u. 4.
Adószám: 15980935-2-18
Céginformációs Kft. 012/11747006420130161

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Dr. Tordai Mihály
ügyvéd
9200 Szombathely, Molen utca 7.
Telefon: (94) 57 72 70, 5 503-794
Fax: (94) 57 7942
e-mail: tordai@tdk.hu

Előterjesztő szignó:	
Pénzügyi szignó:	
Jogi szignó:	

4.

A 3. pontban írtakra tekintettel a felek megállapodnak a következőkben:

A változási vázrajzon

- a 7273/58 helyrajzi számú „kivett, beépített terület” megjelölésű, 7113 négyzetméter területű ingatlan a SZOVA Zrt. tulajdona;
- a 7273/58/A helyrajzi számú, „kivett, irodaház” megjelölésű, 1427 négyzetméter területű ingatlan a SZOVA Zrt. és a Savaria TISZK Kft. 1/2-1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonaként kerül bejegyzésre,
- a 7273/58/B helyrajzi számú, „kivett, gazdasági épület” megjelölésű, 53 négyzetméter területű ingatlan szintén a felek 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi.

A felek megállapodnak továbbá abban, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő építmények elhelyezkedésére és megközelítésére a változási vázrajz 7273/58 helyrajzi számú I. jelű 1787 négyzetméter területű részére földhasználati jog illeti meg a 7273/58/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosait.

A 7273/58 helyrajzi számú földrészlet II. jelű 175 négyzetméter területű részére a 7273/58/B helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosait illeti meg földhasználati jog.

A jelenlegi helyzetben a SZOVA Zrt. a földterületnek is tulajdonosa, a földterületet így a tulajdonos jogán birtokolja és használja, ezért földhasználati jog gyakorlatilag a Savaria TISZK Kft. használatát biztosítja.

5.

A felek kölcsönös és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 7273/58/A helyrajzi számú ingatlanra a SZOVA Zrt. 5019/10.000 és a Savaria TISZK Kft. 4081/10.000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Ugyancsak kölcsönös és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a felek ahhoz is, hogy a 7273/58/B helyrajzi számú ingatlanra is bejegyzést nyerjen a SZOVA Zrt. és a Savaria TISZK Kft. 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoga.

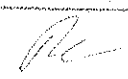
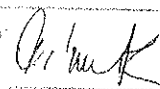

A felek kölcsönös és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 7273/58 helyrajzi számú ingatlanon a változási vázrajz szerinti I. jelű 1787 négyzetméter nagyságú földrészletére a 7273/58/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosai javára földhasználati jog nyerjen bejegyzést.

SZOVA Zrt.
tulajdonos

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Dr. Tóth János
ügyvéd
9700 Szombathely, Malom utca 7.
Telefon: (94) 505-792, 505-794
Fax: (94) 505-792
e-mail: tothjanos@tdkadvokat.hu

3

Előterjesztő szigno:	
Pénzügyi szigno:	
Jogi szigno:	

Ugyancsak kölcsönös és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a felek ahhoz, hogy a változási vázrajz II. jelű 175 négyzetméter nagyságú földrészletére a 7273/58/B helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosai javára nyerjen földhasználati jog bejegyzést.

6.

A felek kijelentik azt, hogy az egymás között egyenlő arányban osztatlan közös tulajdonba kerülő építményeket a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vázrajzon feltüntetett módon egymás között megosztva használják.

A felek a kizárólagos használatukba kerülő helyiségek és építményrészek használata kapcsán felmerülő költségeket önállóan viselik, a helyiségek használatból származó bevétel vagy más haszon csakis a kizárólagos használatra jogosult tulajdonostársat illeti meg.

7.

A tulajdonjog és a földhasználat joga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése kapcsán felmerülő költséget a ráépítő viseli.

8.

A felek képviselői kijelentik, hogy cégük önálló képviselőre jogosultak, így a szerződést hatáskörükben eljárva jogszerűen írják alá.

9.

A szerződő felek jelen megállapodás aláírásával megbízzák dr. Tordai Ildikó (9700 Szombathely, Malom u.7.szám alatti) ügyvédet azzal, hogy a tulajdonjog és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során őket az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, nevükben és képviselőjükben eljárva jognyilatkozatot tegyen.

10.

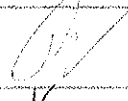


A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Virtusgazdálkodási Zrt.

7273 Szombathely, Wetliher K. u. 45.
SZOVA Zrt. Adószám: 2302257-18
tulajdonos CGLP: 11747006-20120161

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Dr. Tordai Ildikó
ügyvéd
9700 Szombathely, Malom utca 7.
Telefon: (94) 505 798-505 798
Fax: (94) 505 792
e-mail: tordai.ildiko@upemail.hu

Előterjesztő szignó:	
Pénzügyi szignó:	
Jogi szignó:	

E megállapodást a felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Szombathely, 2012. augusztus 21.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Árveszélymentesítési Zrt.

9700 Szombathely, Veltner K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18

SZOVA Zrt.
tulajdonos

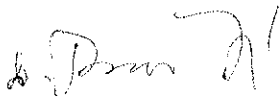
Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Ügyvédi ellenjegyzés

Dr. Tordai Ildikó ügyvéd tanúsítom, hogy az általam szerkesztett okiratot a szerződő felek képviselői előttem, saját kezüleg írták alá, ezért ellenjegyzem azt.

Szombathely, 2012. augusztus 21.



dr. Tordai Ildikó
ügyvéd


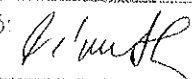

Dr. Tordai Ildikó
ügyvéd
9700 Szombathely, Malom utca 7.
Telefon: (94)505-793, 505-794
Fax: (94)505-792
e-mail: tordai.ildiko@upemad.hu

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Árveszélymentesítési Zrt.

9700 Szombathely, Veltner K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
SZOVA Zrt.
tulajdonos

Savaria TISZK Kft.
ráépítő

Savaria TISZK Kft.
ráépítő
Kortársi Utca 10. sz. 1000
Adószám: 22176190-2-18

Előterjesztő szignó:	
Pénzügyi szignó:	
Jogi szignó:	

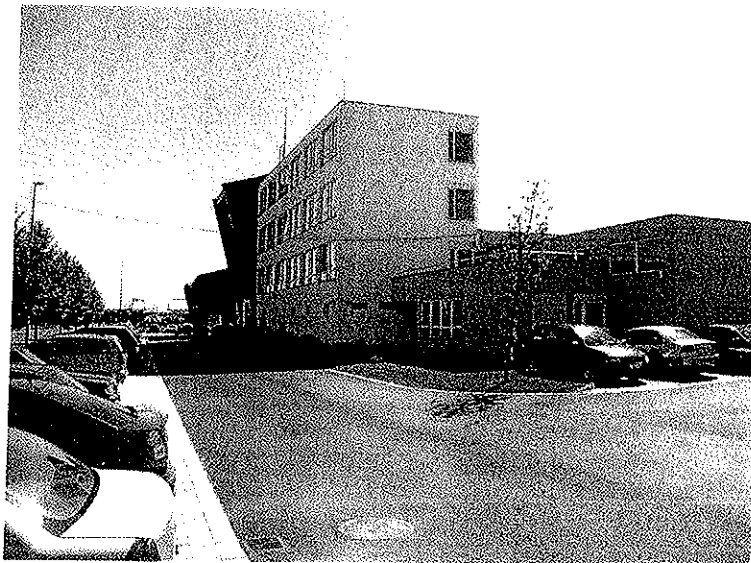
2012. AUG. 04.
NG, TDK - Pajzsi
45-84/1012

INGATLAN PIACI, FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

Megbízás tárgya: **Szombathely, Selyemréti u. 7273/58, 57 és 60 hrsz-ú ingatlanok**

Megbízó: **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.** 9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.
Savaria TISZK Szakképzési-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Kft. 9700 Szombathely, Selyemréti u. 2.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM®**
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
magasépítési- és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



GYŐR, 2012. AUGUSZTUS

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Szakértői vélemény	
- alapadatok	4
- előzmények	4
- ingatlanok környezetének bemutatása	5-7
- ingatlanok bemutatása	7-9
- épületek, éítmények	9-18
- értékelés	18-29
- záradék	29
Mellékletek	
- fényképek	
- tulajdon lapok	
- térképvázlat	
- megosztási vázrajz	
- szabályozási tervkivonat	
- helyszínrajz	
- alaprajzok	
- bevételek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás tárgya: Szombathely, Selyemréti u. 7273/58, 57 és 60 hrsz-ú ingatlanok

Megbízó: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.
Savaria TISZK Szakképzési-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Kft. 9700 Szombathely, Selyemréti u. 2.

Tulajdonosok: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.
Savaria TISZK Szakképzési-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Kft.
9700 Szombathely, Selyemréti u. 2.

Megbízott: Keresztély Dezső CPM®
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
magasépítési- és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

Megbízás célja: Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása.

Értékelés fordulónapja: 2012-08-10.

Értékelés hatálya: 6 hónap (2013. 02. 10.)

Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz-ú ingatlan várható piaci értéke
430,000,000.- Ft + ÁFA

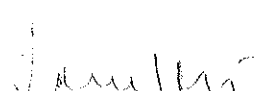
A Szombathely, belterület 7273/57 hrsz-ú ingatlan földterületének értéke **2,800,000.- Ft**

A Szombathely, belterület 7273/60 hrsz-ú ingatlan földterületének értéke **1,500,000.- Ft**

A földhasználati jog értéke: **15,000.- Ft/hó**

Az érték ÁFA nélkül került meghatározásra.

Győr, 2012. 08. 10.


Keresztély Dezső CPM®
igazságügyi szakértő



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Alapadatok:

Megbízás tárgya: **Szombathely, Selyemréti u. 7273/58, 57 és 60 hrsz-ú ingatlanok**

Megbízó: **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.** 9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.
Savaria TISZK Szakképzési-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Kft. 9700 Szombathely, Selyemréti u. 2.

Tulajdonosok: **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.**
9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.
Savaria TISZK Szakképzési-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Kft.
9700 Szombathely, Selyemréti u. 2.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM[®]**
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
magasépítési- és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

Megbízás célja: **Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása.**

Értékelés fordulónapja: **2012-08-10.**

Értékelés hatálya: **6 hónap** (2013. 02. 10.)

Előzmények:

A Tulajdonosok, egyben Megbízók 2012. 07. 16-án Ajánlattételi felhívásban rögzített feladatra értékelési ajánlatokat kértek, melynek elbírálása során ajánlatom került elfogadásra. 2012. 08. 01-én kelt Megbízási Szerződésben részletesen rögzítésre került a 3 ingatlant érintő értékelési feladat.

A feladat elvégzése érdekében a helyszínen vizsgálatokat végeztem, s a Megbízótól az értékeléshez szükséges dokumentumokat átvettem, fényképfelvételeket készítettem. Az ingatlan értékének ügyében az adattáramban meglévő szombathelyi szakértőktől kapott adatokat vettem alapul.

Az ingatlanok környezetének bemutatása:

A tárgyi ingatlanok Szombathely keleti szélén lévő Keleti Ipari Parkban, annak is keleti részén található.

Szombathely, mintegy nyolcvanezer lakosú megyei jogú város Vas megyében. Magyarország nyugati határa mellett, az Alpokalján helyezkedik el, hidat alkotva az ország és Ausztria, valamint Szlovénia között. Szombathely római elődjét Claudius császár alapította Kr. u. 43 körül Colonia Claudia Savariensium (Savariaiak claudiusi kolóniája) néven.

Jelentősváltozást a kereszténység elterjedése jelentette a város életében. Savaria két szentet is adott a keresztény egyháznak: 303-ban itt halt mártírhálált Siscia (Sisak, Horvátország) püspöke Szent Quirinus, illetve városunk szülötte volt Szent Márton a későbbi tours-i püspök.

1865-ben kiépült a Sopron - Szombathely - Nagykanizsa vonal. Ettől kezdve a város amerikai gyorsasággal kezdett fejlődni. 1872-ben átadták a Szombathely - Szentgotthárd - Gyánafalva vonalat is, és Szombathely alig egy évtized alatt vasúti csomópont lett. A 20. század elején már 9 irányba futnak innen a vonatok, naponta 84 szerelvény érkezik és indul tovább a szombathelyi állomásról. Szombathely mai vasúti állomása a 20. századdal egyidős. A vasút megjelenésével és a kereskedelem fellendülésével a város ipari fejlődése is megindult. Több jó hírű üzem telepedett meg a városban: a Pohl Gépgyár, a Magyar Motor- és Gépgyár, a MÁV műhely és a Szombathelyi Bőrgyár.

Szombathely azon kevés vidéki város közé tartozik ahol villamosközlekedés kiépítésre került. A II. világháború után a város „határsávba” került, mely néhány évtizedig jelentősen fékezte a fejlődést.

Az élet minősége ma Szombathelyen az országos átlagnál jobbnak mondható. Ez összefügg a város polgári hagyományaival, az iskolázottság és a szakképzettség magas fokával, a XX. század utolsó évtizedeiben kialakult gyors iparosodással, a szolgáltatási és idegenforgalmi szféra megélénkülésével. A vasi megyeszékhely Győr mellett a térség egyik gazdasági, kereskedelmi és kulturális centruma. A város vonzáskörzete kb. 550 km², ami a hazai területek mellett Kelet-Ausztriára és Szlovénia északi részére is kiterjed.

A Claudius Ipari és Innovációs Park a város keleti részében, a város és a keleti körgyűrű által határolt 185 hektáros területen helyezkedik el. A parkot észak-dél irányban, öt lépcsőben alakították ki, ami lehetővé tette a modul rendszerű fejlesztést. 2001-ben az önkormányzat tulajdonába került a város északi határában található repülőtér. A régóta elhanyagolt repülőtér fejlesztését is lehetővé tevő projekthez felvehető európai uniós támogatás segítségével egyszerre oldódhatna meg a régóta várt repülőtér-fejlesztés és az új ipari park - legnagyobb

kiterjedésű logisztikai parkjának létrehozásának kérdése, lehetőséget nyújtva további munkahelyteremtéseknek.

Az elmúlt évtizedben nagymérvű fejlesztés és korszerűsítés kezdődött el a város közúthálózatán. Elkészült a 86-87. számú főutak tehermentesítő szakasza. A beruházás hatására a város belső forgalma lecsökkent. A város területén 199 km közút van, s gyorsforgalmi út biztosít kapcsolatot a város és a 40 kilométerre lévő ausztriai A2-es autópálya között. Szombathelyt ezen kívül érinti a nagy forgalmú 86-os főút, mely az észak-európai tranzitforgalmat vezeti Pozsonyon keresztül az adriai kikötők felé. Ennek korszerűsítése, négysávosítása folyamatban van.

Belső közlekedési rendszert a kor igényéhez igazítva folyamatos a fejlesztés (a Csaba utcai vasúti felüljáró létrehozásával és a belső úthálózat további korszerűsítésével, kerékpárút hálózat kiépítésével).

Szombathely a Nyugat-Dunántúl legnagyobb vasúti csomópontja. Itt futnak össze a Budapestről, Győrből, Pozsonyból és Sopronból induló szerelvények, és innen indulnak tovább Graz, Nagykanizsa, Zágráb, az őrségi vasút megépültével pedig Koper és Trieszt felé.

Szombathelyen 22 óvoda, egy zeneiskola, 13 általános, 15 közép-, két egyetemi kar és több felsőfokú szakképzést nyújtó intézmény található. Német és angol tannyelvű oktatási intézmények is működnek. A Nyugat-Magyarországi egyetem Savaria Képzőközpontjában elindult a közgazdász és nemzetközi tanulmányok szak, a műszaki menedzser szak. 1990 óta folyik képzés a Pécsi Tudomány Egyetem Egészségügyi Főiskolai Kar Szombathelyi Képzési Központjában. Gazdagítják a város oktatási színvonalát az egyházi intézmények.

2006-ban létrejött a Térségi Integrált Szakképző Központ, hogy megteremtse a befektetőknek elengedhetetlenül szükséges, korszerű tudással rendelkező szakemberek képzését. A fejlesztéseknek köszönhetően megépült az új Mentőállomás és Sürgősségi Orvosi Ügyelet épülete, befejeződött a Tófürdő korszerűsítése. 2001-ben átadták a Sugár úti Atlétikai Sportpályát. Az önkormányzat arányosan részt vett a Vasútállomás 1 milliárdos nagyságrendű rekonstrukciójában. 2002-ben átadták a gyerekek örömeire a Központi Játzóteret, a Kalandvárost, ezáltal a régi Sportliget is átalakult, korszerűsödött. Befejeződött a csaknem 4 milliárdos beruházással megvalósított (ISPA pályázat segítségével) szennyvíztisztító felújítás, valamint a szenny- és csapadékvíz-elvezetés korszerűsítése. Szombathelyen került kialakításra a 700 főt befogadó regionális börtön, az egykori laktanya, a Savaria Kiképző Központ területén, 2008-ban került átadásra. Elkezdődött a Fedett uszoda szomszédságában a termálfürdő rekonstrukciója, ennek első ütemét 2006-ban adták át a szombathelyieknek. Hagyományosan

pezsgő sportélete van a városnak: Haladás Vasutas Sport Egyesület, a Dobó SE, a Falco KC, a Viktória FC - eredményei fémjelzik ezt. 2006-ban adták át az Aréna Savariát, az új, 3500 főt befogadó sportcsarnokot. 2010-ben a város önálló Színháza megkezdte működését.

Az értékelt ingatlanok Szombathely Keleti, Claudius Ipari és Innovációs Parkjában található.

A 86-os számú főút körforgalmi csomópontjától nyugatra menő Zanati út, az Ipar u. és a Selyemrét utca között fekvő terület északi felében helyezkedik el. Északi szomszédja a LUK, környezetében ipari, szolgáltató telephelyek helyezkednek el.

A város központjától keletre, a város szélén fekszik, ugyanakkor közlekedési kapcsolata ennek köszönhetően kedvező, 500 m megtételével a főutakra lehet kijutni. Az utak állapota jó, újszerű, széles, többsávos út a Zanati, míg az Ipari Parkon belül kétsávos aszfaltburkolatú utakat építettek.

A terület közművekkel jól ellátott, vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz csatornák, elektromos hálózatok, valamint földgázhálózat megfelelő kapacitással rendelkezésre áll.

A dolgozók tömegközlekedési ellátása helyi autóbuszjáratokkal megoldott.

Kereskedelmi ellátás a tömbtől északra lévő bevásárló centrumban kiemelt színvonalon biztosított.

Szombathely hatályos településszerkezeti terve Gksz, kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolja a 7273/58 hrsz-ú ingatlant, míg a 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú ingatlanok közforgalom elől el nem zárt magánutak. Az ingatlanoktól északra, nyugatra és délre Gip, egyéb ipari, míg keletre szintén Gksz besorolású területek helyezkednek el.

Ingatlanok bemutatása:

A három értékelésre kerülő ingatlan és a ráépítés ingatlan-nyilvántartási rendezése szükséges.

Az Ipari Park egységes területében a saját tulajdonában lévő 7273/57, 58 és 60 hrsz-ú ingatlanokat, az Ipari Park beolvadásával a SZOVA Zrt. vette át.

Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási állapota:

- **Szombathely, belterület 7273/57 hrsz.**

Kivett, közforgalom elől el nem zárt terület. Területe 1758 m²

Tulajdonos 1/1 tul. hányadban a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és**

Városgazdálkodási Zrt. (9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.)

A tulajdoni lap III. részében bányaszolgalmi jog terheli a GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt., valamint vízvezetési és szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog terheli a VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. javára.

Az értékelő tudomására jutott, ingatlan-nyilvántartáson kívüli jog, a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatát megillető, idegen tulajdonon végzett beruházásban megvalósított útépitési beruházás tulajdonjoga.

A 7273/57 hrsz-ú út, a SZOVA Zrt. tulajdonában lévő 7273/58 hrsz-ú irodaház és udvar ingatlan északi oldalhatára és a 7273/37 hrsz-ú LUK telephely déli oldalhatára közötti, szabályos téglalap alakú, síkfelületű terület. Közforgalmi feladatot lát el, a Selyemrét utca és az Ipar út között.

Az értékelés csak a terület beépítetlen értékének meghatározására terjed ki.

- Szombathely, Selyemrét u. 2., belterület 7273/58 hrsz.

Kivett, irodaház, udvar. Területe 7113 m²

Tulajdonos 1/1 tul. hányadban a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.** (9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.)

A tulajdoni lap III. részében a telek kialakítására és az inkubátorházzal való beépítésével, épületfeltüntetéssel kapcsolatos, valamint az ingatlant terhelő vezetékjog az E. ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára, bejegyzések találhatók.

Az értékelő tudomására jutott, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher, az ingatlanon 2003-ban felépült inkubátorház mellé, megállapodás alapján felépült a Savaria TISZK tulajdonát képező Térségi Integrált szakképzési Központ. Ennek az épületnek ingatlan-nyilvántartási rendezése nem történt meg. A csatolt változási vázrajz szerint, a tulajdonosok egyetértésével a helyzetet rendezni kívánják, melynek során a földterület, valamint az irodaház, továbbá a gazdasági épület, mint önálló felépítmények kiemelésre kerülnek, önálló helyrajzi számokon. A Savaria TISZK tulajdonát képező irodaházat megillető földhasználati jog bejegyzésre kerül. Az irodaház és a gazdasági épület tulajdonjoga a SZOVA Zrt és a Savaria TISZK Kft. 1/2-ed – 1/2-ed arányú közös tulajdonát fogja képezni, míg a telek kizárólag a SZOVA Zrt. tulajdonában lesz, a Savaria TISZK Kft-t megillető földhasználati joggal terheltlen.

A 7273/58 hrsz-ú ingatlan 7113 m² területéből kiemelésre kerül a 7273/58/A hrsz-ú kivett irodaház 1427 m² és a 7273/58/B hrsz-ú kivett gazdasági épület 53 m² területtel. Mindkét kivett terület közterületi kapcsolata biztosítva lesz.

Az ingatlan területe szabályos téglalap, felülete sík, rendezett.

- **Szombathely, belterület 7273/60 hrsz.**

Kivett, közforgalom elől el nem zárt terület. Területe 913 m²

Tulajdonos 1/1 tul. hányadban a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.** (9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.)

A tulajdoni lap III. részében bányaszolgalmi jog terheli a GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt., valamint vízvezetési és szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog terheli a VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. javára.

Az értékelő tudomására jutott, ingatlan-nyilvántartáson kívüli jog, a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatát megillető, idegen tulajdonon végzett beruházásban megvalósított útépitési beruházás tulajdonjoga.

A 7273/60 hrsz-ú út, a 7273/59 hrsz-ú ingatlan északi oldalhatára és a 7273/37 hrsz-ú LUK telephely déli oldalhatára közötti, szabályos téglalap alakú, síkfelületű terület. Közforgalmi feladatot lát el, a Selyemrét utca és az Ipar út között.

Az értékelés csak a terület beépítetlen értékének meghatározására terjed ki.

Mindhárom ingatlan összközműves területen fekszik, ugyanakkor közvetlen közműbekötésekkel csak a 7273/58 hrsz-ú ingatlan rendelkezik. Ez a beépített ingatlan megközelíthető a Selyemrét utcából és a 7273/57 hrsz-ú útról is.

Épületek, építmények:

Mivel a 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt út céljára szolgáló ingatlanok útpálya szerkezete, járda és a közvilágítás az Önkormányzat beruházásában létesült, így csak az ingatlanok telekértékelésére kerül sor.

A 7273/58 hrsz-ú ingatlan épületei és építményei az értékelés részét képezik, ezért azok részletesebb bemutatása szükséges.

A/ Technológiai Innovációs Központ és Inkubátorház

A SZOVA Zrt. tulajdonát képező Technológiai Innovációs Központ és Inkubátorház és a gazdasági épület 2003-ban létesült a Claudius Ipari és Innovációs Park Kft. beruházásában. Az Ipari Park beolvadt a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.-be, így a tulajdonosi jogokkal a Zrt. rendelkezik.

A megépített épületegyüttes vb. pontalapozással, vasbeton pillérvázzal, vb. lemezfödémekkel és téglá kitöltő falazattal épült, több építészeti tömbből kialakított, 4 emeletes irodaszárnyal, 1

emeletes konferenciatömbbel és földszintes, épületből kinyúló műhelyekkel került kivitelezésre. A 4. emelet a gépészeti tér, az épületnél kisebb alapterülettel. Egy központi monolit vasbeton szerkezetű, linóleum burkolatú lépcsőház, külső látványfelvonó biztosítja a kapcsolatot a szintek között. Az épület külső falszerkezete dry-wit hőszigetelő burkolatot kapott. A földszinti padozat alatt víz és hőszigetelés került beépítésre. A lapos-tetővel készült épületrészek szigetelése kavicsozott nehézlemez, a konferencia-teremrész felett lemezfedés. Belső válaszfalai téglá és gipsz válaszfallapokból készültek. A külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek, a belső ajtók lemezelt ajtólapok, pallótokos kivitelben. A padozatok hegesztett linóleum burkolatok, illetve a műhelyekben gépi simítású beton, műgyanta bevonattal. A szociális helyiségek és teakonyhák padozata kerámia lapburkolat, a falak 2 m magasságig csempézettek. A konferencia teremben és a folyosókon álmennyezet van. Elektromos ellátás szabványoknak és érintésvédelmi előírásoknak megfelelően került kiépítésre. Az épület egy főmérővel rendelkezik, míg a szintenként kiépített kapcsolószekrények lehetővé teszik a bérlőnkénti almérések lehetőségét.

Légkondicionálás központilag nincs kiépítve, de lehetőség van az egyes bérlőknek, bérleményükbe való beépítésre, az álmennyezetek alatt és a függőleges strangokban. A szociális helyiségekben gépi szellőzés biztosított.

Fűtés és melegvíz-ellátás a 4. emeleten elhelyezett földgáz üzemű kazánokkal került kiépítésre. A hőleadók lapradiátorok. A bérlők között a költségek az igénybe vett légköbméterek arányában kerül felosztásra. A kazánházban van a Savaria TISZK Kft. épületét ellátó kazán is, de annak gázfogyasztását külön mérő méri.

Vízellátás a városi hálózatról külön mérőórán keresztül került kiépítésre. A szociális helyiségeken és étkező-teakonyhákon kívül a műhelyekben van vízvételi hely. Fogyasztás a bérlőkre a közös költségben kerül elszámolásra. A szennyvíz elvezetése is a városi hálózatba került bekötésre.

Az épület előtér-közlekedő tereiből átvezetés van a szomszédos Savaria TISZK Kft. épületébe egy átjáró ajtó beépítésével. Egyes szinteknél kisebb, felfelé növekvő szinteltérés miatt rámpa, illetve lépcső került beépítésre a TISZK felőli oldalon. Az ajtók zárva vannak, kizárólag mozgássérültek fogadása esetén kerül megnyitásra, mivel csak ebben az épületben van felvonó.

Helyiséglista:

SZINT	HELYISÉG NEVE	SAJÁT	KÖZÖS	BÉRIRODA	MŰHELY
fsz.	1 szélfogó		10,69		
	2 közlekedő		91,03		
	3 női mosdó		3,70		
	4 női WC		4,72		
	5 akadálym. WC		2,96		
	6 ffi mosdó		3,70		
	7 ffi WC		4,53		
	8 étkező	11,66			
	9 teakonyha		6,42		
	10 takarítószer	5,92			
	11 ATM			2,13	
	12 büfé			8,15	
	13 közlekedő			30,00	
	14 CIIP titkárság			19,64	
	15 irattár			19,71	
	16 CIIP iroda			19,71	
	17 CIIP iroda			19,71	
	18 CIIP tárgyaló			26,34	
	19 közlekedő			13,80	
	20 elektromos kapcsoló	9,32			
	21 műhely				75,21
	22 mosdó-WC				2,80
	23 műhely				74,71
	24 mosdó-WC				2,80
	25 műhely				75,60
	26 mosdó-WC				2,92
	27 irattár			9,78	
I.em.	1 pihenő		5,47		
	2 előtér-közlekedő		109,35		
	3 női mosdó		3,70		

4	női WC		4,72		
5	akadálymentes WC		2,96		
6	ffi mosdó		3,70		
7	ffi WC		4,53		
8	teakonyha		11,66		
9	irattár		12,59		
10	konferenciaterem	121,22			
11	raktár	2,45			
12	tolmács 3x2,40	7,20			
13	raktár	2,45			
14	ruhatár	16,6			
15	bértárgyaló			19,71	
16	iroda			19,71	
17	iroda			19,71	
18	iroda			19,71	
19	konferencia raktár	19,44			
II.em.1	pihenő		5,47		
2	előtér-közlekedő		70,06		
3	női mosdó		3,70		
4	női WC		4,72		
5	akadálymentes WC		2,96		
6	ffi mosdó		3,70		
7	ffi WC		4,53		
8	teakonyha		11,66		
9	irattár		12,59		

10	iroda			19,64	
11	iroda			19,71	
12	iroda			19,71	
13	iroda			19,71	
14	iroda			19,71	
III.em.1	pihenő		5,47		
2	előtér-közlekedő		70,06		
3	női mosdó		3,70		
4	női WC		4,72		
5	akadálymentes WC		2,96		
6	ffi mosdó		3,70		
7	ffi WC		4,53		
8	teakonyha		11,66		
9	irattár		12,59		
10	iroda			19,64	
11	iroda			19,71	
12	iroda			19,71	
13	iroda			19,71	
14	iroda			19,71	
IV. em.1	pihenő		5,47		
2	előtér-közlekedő		30,23		
3	kazánház		33,08		
4	irattár		19,10		
ÖSSZESEN		196,26	613,09	444,77	234,04
ÉPÜLET HASZNOS TERÜLET		1488,16			

Össességében megállapítható, hogy a 9 évvel ezelőtt épült épület műszaki kialakítása, esztétikai megjelenése kedvező, funkcionális elosztása a célnak megfelelő. Folyamatos karbantartása, magas színvonalú üzemeltetése garantálja az állapot megóvását, megőrzését. Kizárólag a konferencia-terem felett volt kisebb beázás, melyet már kijavítottak, a festés javítása még nem készült el.

B/ Savaria TISZK Térségi Integrált szakképzési Központ

A SZOVA Zrt. tulajdonát képező ingatlanon, a tulajdonossal kötött megállapodás alapján, a Technológiai Innovációs Központ és Inkubátorház bővítményeként létesült az épület 2007-ben. A megépített épület vb. pontalapozással, vasbeton pillérvázzal, vb. lemezfödémrel és téglakitöltő falazattal épült, egy építészeti tömbként kialakított, 3 emeletes irodaszárnyal, a földszinten az épületből kinyúló műhelyekkel került kivitelezésre. Az épület északi homlokzata síkfelület, míg déli, udvari homlokzata lépcsős kialakítású, felfelé csökkenő szélességgel. Egy központi monolit vasbeton szerkezetű, kerámia lapburkolatú lépcsőház biztosítja a kapcsolatot a szintek között. A mozgássérültek akadálymentes közlekedése a SZOVA épületében lévő felvonóval biztosított, ezért szintenként a két, egyébként önálló épület össze van kötve. Egyes szinteknél kisebb, felfelé növekvő szinteltérés miatt rámpa, illetve lépcső került beépítésre a TISZK felőli oldalon. A szinteltérés miatti lépcső mellett mozgáskorlátozottak számára lépcsőkísérő felvonó került beépítésre. Az ajtók zárva vannak, kizárólag mozgássérültek fogadása esetén kerül megnyitásra, mivel csak a szomszéd épületben van felvonó.

Az épület külső falszerkezete dry-wit hőszigetelő burkolatot kapott. A földszinti padozat alatt víz és hőszigetelés került beépítésre. A lapos-tetővel készült épületrészek szigetelése kavicsozott nehézlemez. Belső válaszfalai téglakészítésű és gipsz válaszfallapokból készültek. A külső nyílászárók hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetek, a belső ajtók lemezelt ajtólapok, pallótokos kivitelben. A padozatok az irodákban és tantermekben hegesztett linóleum burkolatok, illetve a műhelyekben gépi simítású beton, műgyanta bevonattal. A folyosók, közlekedők, szociális helyiségek és teakonyhák padozata kerámia lapburkolat, a falak 2 m magasságig csempézettek. Az emeleteken álmennyezet van.

Elektromos ellátás szabványoknak és érintésvédelmi előírásoknak megfelelően került kiépítésre. Az épület egy főmérővel rendelkezik.

A szociális helyiségekben gépi szellőzés biztosított.

Fűtés és melegvíz-ellátás a SZOVA épületének 4. emeleten elhelyezett földgáz üzemű kazánról került kiépítésre. A hőleadók lapradiátorok. A gázfogyasztást külön mérő méri.

Vízellátás a városi hálózatról a SZOVA épületéből, almérőn keresztül került kiépítésre. A szociális helyiségeken és étkező-teakonyhákon kívül a műhelyekben van vízvételi hely. A szennyvíz elvezetése is a városi hálózatba került bekötésre.

Az épület előtér-közlekedő tereiből és az emeleti folyosókon átvezetés van a szomszédos SZOVA Zrt. épületébe egy átjáró ajtó beépítésével. Egyes szinteknél kisebb, felfelé növekvő szinteltérés miatt rámpa, illetve lépcső került beépítésre a TISZK felőli oldalon. Az ajtók zárva vannak, kizárólag mozgássérültek fogadása esetén kerül megnyitásra, mivel csak a szomszéd épületben van felvonó.

Helyiséglista:

SZINT	HELYISÉG NEVE	IRODA, TANTEREM	MŰHELY	KÖZL. SZOC. HELYISÉGEK
fsz.	1	szélfogó		5,40
	2	porta, aula		66,50
	3	női mosdó		3,70
	4	női WC		4,90
	5	akadálym. WC		3,70
	6	ffi mosdó		3,50
	7	ffi WC		4,60
	8	folyosó		58,50
	9	ügyfélszolgálat	18,90	
	10	tanuló-nyilvántart.	19,70	
	11	tréning szoba	19,70	
	12	női öltöző		6,50
	13	női zuh. WC		6,30
	14	ffi öltöző		24,20
	15	ffi zuh. WC		8,20
	16	elsősegély		8,30
	17	dohányzó		11,20
	18	kompresszor ház	8,70	
	19	közlekedő	11,40	
	20	karbantartó	28,50	

21	műhelytanári sz.	39,90		
22	előtér		7,80	
23	műhely		62,40	
24	raktár		7,40	
25	előtér		7,80	
26	műhely		62,40	
27	raktár		7,40	
28	előtér		7,80	
29	műhely		62,40	
30	raktár		7,40	
31	előtér		7,80	
32	műhely		62,40	
33	raktár		7,40	
I.em. 1	aula			52,40
2	folyosó			58,50
3	női mosdó			3,70
4	női WC			4,90
5	akadálym. WC			3,70
6	ffi mosdó			3,50
7	ffi WC			4,50
8	titkárság	19,70		
9	igazgató	19,70		
10	admin.	19,70		
11	szakmai ig.	19,70		
12	admin.	19,70		
13	gazd. ig.	19,70		
14	szerver	14,30		
15	fénymásoló	7,20		
16	teakonyha	7,20		
17	raktár-irattár	14,40		
II.em.1	aula			54,60
2	folyosó			26,20

3	női mosdó			3,70
4	női WC			4,90
5	akadálym. WC			3,70
6	ffi mosdó			3,50
7	ffi WC			4,50
8	tanterem	39,20		
9	tanterem	39,20		
10	tanterem	53,50		
III.em.1	aula			54,60
2	folyosó			26,20
3	női mosdó			3,70
4	női WC			4,90
5	akadálym. WC			3,70
6	ffi mosdó			3,50
7	ffi WC			4,50
8	tanterem	39,20		
9	tanterem	39,20		
10	tanterem	53,50		
ÖSSZESEN		523,30	359,00	548,90
ÉPÜLET HASZNOS TERÜLET		1,431,20		

Összességében megállapítható, hogy az 5 évvel ezelőtt épült épület műszaki kialakítása, esztétikai megjelenése kedvező, funkcionális elosztása a célnak megfelelő. Folyamatos karbantartása, magas színvonalú üzemeltetése garantálja az állapot megóvását, megőrzését. Kizárólag az északi homlokzaton láthatók hőszigetelés mozgásából adódó repedések és elszíneződések.

C/ Gazdasági épület

Az ingatlan dél-nyugati részén, szabadon álló elhelyezéssel az I. ütemben felépült a 4 belső helyiségből álló gazdasági épület. Bruttó területe $16,80 \times 4,00 = 67,20 \text{ m}^2$, míg hasznos területe

4 x 13,0 = 52,00 m². Funkciója tároló, raktár. A SZOVA Zrt és a Savaria TISZK Kft. ½-ed – ½-ed részben használja.

Beton sávalapozású. téglafalazatú, harántfalas szerkezet. Acél szelemeneken alumínium trapézlemez fedéssel, mellyel azonosan készült a homlokzat burkolata. Acél szerkezetű kétszárnyú, felülvilágító ajtókból kettő rácsozott, légáteresztő, míg kettő tömör, lemezelte. Padozata simított beton.

Környezetbe illeszkedő, jó állapotú, jól karbantartott melléképület.

D/ Építmények

Az ingatlan működéséhez szükséges, telken belül megvalósult építmények közül külön értékelendő az út és parkoló területek, belső szennyvíz és csapadékvíz elvezetési hálózat. A víz és földgázbekötés a 7273/57 hrsz-ú út felől 10 m-en belüli külső szakaszai nem képeznek jelentős, külön értékelést igénylő értéket.

A belső aszfaltozott út az épületek északi, keleti és déli oldalán vezetnek, a déli oldalon a gazdasági épületet körbevéve. Szélessége 6,0 m, míg hossza mintegy 215,0 m. Területe 1,290 m². Személygépkocsik részére 49 db parkoló az északi és nyugati oldalon, valamint a gazdasági épület mögött található cca. 590,0 m² területen. Tehergépjárművek részére 8 db beálló hely a műhelyek előtt került kialakításra, mintegy 480 m² területen.

A gondozott zöldterület 7225 m²-t tesz ki.

Az ingatlan észak-nyugati sarkában van a területet ellátó transzformátorház, mely nem képezi az értékelés tárgyát.

Értékelés:

Az ingatlanok értékének megállapítása során, a Magyarországon elfogadott európai ingatlanértékelési módszereket (TEGOVA EVS 2009) alkalmazva kerül az érték meghatározásra.

A TEGOVA valamint a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet alapján három értékelési módszer alkalmazható az ingatlanok értékének meghatározásánál:

- forgalmi értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó pótlási értékelés (költségalapú).

Az ingatlanok értékelése során a két önálló helyrajzi számmal bíró útterület telekértékének meghatározására kizárólag a forgalmi értékelés alkalmazható, figyelembe véve az ingatlanok funkciójuk miatt korlátozottan forgalomképesek.

A beépített 7273/58 hrsz-ú ingatlan esetében a forgalmi, a költségalapú és a hozadéki értékelés is elvégezhető, de a hozadéki értékeléshez mérvadó adatok csak a SZOVA inkubátorháza esetében állnak rendelkezésre.

Forgalmi értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a környezetében megvalósult tényleges eladási árakat kell alapul venni, hasonló típusú ingatlanokhoz viszonyítva. A vizsgált ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv Gksz, kereskedelmi szolgáltató terület besorolást tartalmaz, de közvetlen környezetében Gksz kereskedelmi-szolgáltatói és Gép ipari besorolású ingatlanok vannak. Több terület értékesítésére került sor az elmúlt időszakban, bár az értékesítések üteme a válság hatására lelassult.

Összehasonlító adatok, piaci helyzetkép, költségelemzés

Helyszín	Ingatlan terület m2	Épület területe	Jellemzők	Eladási ár MFt	Fajl. ár Ft/m2
Sz.hely, Pásztor u.	15000	2500	Gksz, 2000 m2-es jó és 500 m2 gyenge épülettel	200,0	80,000
Sz.hely	3000	1000	Gép, ipari csarnok, raktár, közepes	65,0	65,000
Sz.hely	4000	1400	Gép. ök.ipari csarnok, raktár, közepes	84,0	60,000
Sz.hely	16000	3000	Gép, 3 csarnok, iroda, szoc. ép. gáz tartályos	220,0	73,300
Sz.hely, 11-es huszár u.	14350	1250	Gép, gyártási és mraktári csarnokok, megosztható telekkel, közepes	101,0	81,100
Sz.hely, Jávor u.	9097	1009	Gksz, jó állapotú, ök, két épülettel, raktár, iroda	120,0	119,000
Sz.hely, Csaba u.	8000	2300	Gksz, körgyűrű mellett, ök.	220,0	95,700
Sz.hely, Szövő u.	70000	4000	Gép, közepes állapotú, ök.	350,0	87,500
Sz.hely, Kámonyi vrész	22940	6101	Gksz, ök. jó állapotú áruház, raktár	400,0	65,600
Sz.hely	10,000	-	Gép, fejlesztési terület, az utcán közművekkkel	63,0	6,300
Sz.hely, Söptei u.	52388	-	Gép, laktanya mellett, ök.	480,0	9,160
Sz.hely, Herényi vrész	3103	-	Lakó-szolg ter. közművek csak az utcán	11,6	3,740
Sz.hely	4430	-	Gépo, közművek az utcán	29,0	6,550

Fenti adatok a válság megjelenése óta kötött adásvételek értékeit mutatják. A forgalmi érték megállapítására vonatkozó előírások csoportos értékelés esetén a kiugró, legmagasabb és legalacsonyabb figyelmen kívül hagyásával javasolja az átlagos érték meghatározását.

Az átlagos telekérték 6,400 Ft/m².

Az átlagos beépített ingatlanérték 78,300 Ft/m² épületek hasznos területére vetítve.

A 7273/57 és 7273/60 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékelése:

Beépítetlen ingatlanként értékelve, figyelembe véve, hogy közforgalmú útként üzemel, ezért korlátozottan forgalomképes.

Tárgyi ingatlanok értékmódosító tényezői:

Értéknövelők:

- | | |
|--|----|
| - jóváhagyott rendezési tervvel alátámasztott, kialakult terület | 5% |
| - kedvező közúti kapcsolat | 5% |

Értécsökkentők:

- | | |
|---|-----|
| - távolabb esik a városközponttól | 5% |
| - tulajdoni helyzete rendezetlen | 5% |
| - csak közlekedésre hasznosítható, közforgalmi céllal | 75% |

Összesen - 75%

Korrigált fajlagos érték: 6,400 x 25% = 1,600.- Ft/m².

A Szombathely, belterület 7273/57 hrsz-ú ingatlan földterületének értéke

1,758 m² x 1,600 Ft/m² = 2,812,800, kerekítve

2,800,000.- Ft

Az érték ÁFA nélkül került meghatározásra.

A Szombathely, belterület 7273/60 hrsz-ú ingatlan földterületének értéke

913 m² x 1,600 Ft/m² = 1,460,800.- Ft, kerekítve

1,500,000.- Ft

Az érték ÁFA nélkül került meghatározásra.

A Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz.-ú ingatlan értékelése

Forgalmi értékelés:

A fenti táblázatban bemutatott adatok alapján a beépített telephelyek átlagos fajlagos értéke 78,300 Ft/m² az épületek hasznos területére vetítve.

Tárgyi ingatlan értékmodosító tényezői:

Értéknövelők:

- jóváhagyott rendezési tervvel alátámasztott, kialakult terület	5%
- kedvező közúti kapcsolat	5%
- kedvező telek-épület arány	10%
- újszerű, az összehasonlító adatoknál jobb épületek, környezet	40%

Értékcsökkentők:

- távolabb esik a városközponttól	2%
- ingatlan-nyilvántartási helyzete rendezetlen	3%

Összesen + 55%

Korrigált fajlagos érték: 78,300 Ft/m² x 155% = 121,365.- Ft/m², kerekítve 121,400.- Ft/m²

Az ingatlan épületeinek korrigált területe:

Épületrészek	Hasznos terület m ²	Korrekción %	Korrigált terület m ²
A/ saját	196	100	196
A/ közös	613	100	613
A/ béroda	445	100	445
A/ műhely	234	90	211
A épület összesen			1465
B/ iroda	523	100	523
B/ műhely	359	90	323
B/ közl., szociális	549	100	549
B épület összesen			1395
C/ gazdasági épület	52	80	42
Épületek összesen			2902

Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke

2902 m² x 121,400 Ft/m² = 352,302,800.- Ft, kerekítve

352,000,000.- Ft + ÁFA

Nettó pótlási értékelés:

Az értékelés során az épületek, építmények bruttó pótlási értékét az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) 2012 évi adatai lapján határozom meg, melyet a bruttósítás érdekében 6,5% járulékos (tervezés, bonyolítás, engedélyeztetés, stb.) költséggel megemelve veszek figyelembe. Az épületek, építmények avultságánál a műszaki elhasználódás, kopás mellett gazdasági és erkölcsi-környezeti avultságot vizsgáltam meg. Az épületek, építmények csekély kora, kihasználtsága miatt csak a műszaki avulás vehető figyelembe. A kettő szorzata a nettópótlási érték. A telek értékének meghatározása során a tényleges eladások alapján kapott 6400 Ft/m² átlagos fajlagos árból kell kiindulni, értékmodosító tényezők figyelembe vételével. A kapott telekérték és az épület nettó pótlási értékének összege a költség alapú ingatlanérték.

Épületek nettópótlási értéke:

Épületrészek	terület m²	Bruttó pótl. fajl. érték	Avultság %	Korr. fajl. érték	Nettó pótl. érték
A épület összesen	1488	196,000	15	166,600	247,900,800
B épület összesen	1431	191,000	10	171,900	245,988,900
C/ gazdasági épület	52	75,000	20	60,000	4,500,000
Belső utak	1290	14,000	10	12,600	16,254,000
Parkolók szgk.	590	6,500	15	5,525	3,259,750
Parkolók tggk.	480	10,500	15	8,925	4,284,000
Szennyvíz	127	20,000	15	17,000	2,159,000
Csapadékvíz	175	11,000	15	9,350	1,636,250
Zöldterület	7225	1,200	60	480	3,468,000
Összesen		529,450,700.- Ft, kerekítve		530,000,000.- Ft	

Telek értéke:

Az ingatlan területe 7113 m².

Átlagos fajlagos telekérték 6,400 Ft/m²

Tárgyi ingatlan értékmodosító tényezői:

Értéknövelők:

- jóváhagyott rendezési tervvel alátámasztott, kialakult terület 10%
- kedvező közúti kapcsolat 5%

Értékesökkentők:

- távolabb esik a városközponttól 2%
- ingatlan-nyilvántartási helyzete rendezetlen 3%
- beépített ingatlan 5%

Összesen + 5%

Korrigált fajlagos érték: $6,400 \text{ Ft/m}^2 \times 105\% = 6,720.- \text{ Ft/m}^2$, kerekítve $6,700.- \text{ Ft/m}^2$

Telek értéke: $7113 \text{ m}^2 \times 6,700 \text{ Ft/m}^2 = 47,657,100.- \text{ Ft}$, kerekítve $48,000,000.- \text{ Ft}$

Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz-ú ingatlan nettópótlási értéke

48,000,000 + 530,000,000

578,000,000.- Ft + ÁFA

Hozadéki értékelés:

Azt feltételezem, hogy mindkét épületnél a tulajdonos szemszögéből az ingatlan egy a bérleti díjból, mint hosszú távú hasznosításhoz kapcsolódó, rendszeres jövedelemből megtérülő beruházásként kezelhető. A SZOVA Zrt. tényleges bérbeadói adatait interpolálom a Savaria TISZK Kft. épületére is. E jövedelem típusú szemlélet az ingatlan értékét a bérleti bevételből megtermelt nettó jövedelem (összes bérleti díj csökkentve a tulajdonos által viselt valamennyi költséggel) jelenértékeként azonosítja, egyszerűsített módon a direkt tőkésítés módszerével. Az ingatlan értéke az éves nettó jövedelem és egy a létesítmény jellege vagy a bérbeadó szempontrendszer szerint megválasztott ráta hányadosaként, a direkt tőkésítés módszertanával határozható meg.

Éves nettó bevétel meghatározása:

Az **inkubátorház** kiadható területe 705 m² iroda és műhely, ezen felül a konferenciaterem 121 m² alkalmanként adható bérbe. A határozatlan időre szóló 1-2-3 hónapos felmondási idővel kötött szerződések 445 m² irodát és 234 m² műhelyt érintenek, 100% kihasználtság mellett. Az épület teljes hasznos területének (1488 m²) 55%-a a kiadható terület. Éves bevétel $1,145,900.- \text{ Ft/hó} \times 12 = 13,750,800.- \text{ Ft}$. Bevételi kintlévőségek miatt korrekció – 3%.

Korrigált éves bevétel 13,338,276.- Ft, kerekítve 13,300,000.- Ft.

Kiadások vizsgálata során megállapítható, hogy 2011-évi költségek (3,134,522.- Ft) lényegesen alacsonyabbak a 2010 évinél (6,449,667.- Ft), azzal együtt, hogy 2011 évben gázdíj nem került felszámolásra. Ezen a költségekből 6,260,000.- Ft áthárításra került a bérlőkre, közös költség

címen, mely tartalmazza az üzemeltetés adminisztratív költségeit is. *A korrigált éves bevétel nettó bevételnek tekinthető.*

A TISZK irodaház „kiadható területe 523 m² iroda és 329 m² műhely. Az épület 1431 m² területének ez a kiadható területrészt 61%. A műhelyek esetében 1,400 Ft/m²/hó, míg az irodáknál 1,820 Ft/m²/hó értéket véve alapul, s 100%-os kihasználtságot feltételezve az éves bevétel 951,860.- + 502,600.- = 1,454,460 Ft/hó x 12 hó = 17,453,520.- Ft. Bevételi kintlévőség miatt korrekció - 3%.

Korrigált várható éves bevétel 16,929,914.- Ft, kerekítve 17,000,000.- Ft.

Költségek vonatkozásában ugyanaz feltételezhető, mint a SZOVA Zrt. épületénél, így a *korrigált éves bevétel nettó bevételnek tekinthető.*

A **gazdasági épület** a főépületek működéséhez kapcsolódnak jelenleg. Külön bérbeadása esetén a műhelyek bérleti díjának 60%-os mértékével lehet számolni, ami 840.- Ft/m²/hó. A hasznos terület 52 m². 100%-os hasznosítást feltételezve az éves bevétel 43,680 Ft/hó x 12 = 524,160.- Ft. Bevételi kintlévőség miatti korrekció – 3%.

Korrigált éves bevétel 508,435.- Ft, kerekítve 500,000.- Ft

Költségek vonatkozásában ugyanaz feltételezhető, mint a SZOVA Zrt. épületénél, így a *korrigált éves bevétel nettó bevételnek tekinthető.*

A teljes ingatlan várható nettó éves bevétele: 30,800,000.- Ft.

Tőkésítési kamatláb meghatározása:

Elsőként rögzítjük a kereskedelmi, szolgáltató jellegű, prémium ingatlantermék esetében elvárt hozamszintet. (a prémium minősítés természetesen mind elhelyezkedését, mind műszaki tartalmát, mind bérleti színvonalát, mind a bevételi garanciákat, mind az üzemeltetés keretei tekintve szükséges követelmény) Ezt követően az értékelt ingatlan, mint befektetési instrumentum egyedi jellemzőit vizsgáljuk. Ezek a jellemzők kockázati szempontból lehetnek előnyök, melyek a kockázatot, ezzel egyidejűleg az elvárt hozamot csökkentik, vagy ezzel ellenkezőleg olyan tényezők, melyek a kockázatot így az elvárt hozamot növelik. Ezt követően becslő módszerrel meghatározzuk a különféle jellemzőkhöz kapcsolódó hozamtöbbleteket, majd a prémium hozam és az hozamtöbbletek összegeként a vizsgált ingatlanra jellemző hozamszintet.

A számítás menete a következő:

1) Prémium kereskedelmi ingatlan referenciahozam

7,5%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok(+)
	Általános gazdasági kilátások	0,5%
	Régiós elhelyezkedés	0,5%
-1,0%	Műszaki jellemzők, fejl. potenciál	
	Hasznosítás korlátai, jövedelmezőség	2,5%
-1,0%	2,5%	3,5%

3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint

10,0%

**Minden körülményt mérlegelve, a vizsgált ingatlan esetében 10,0 %
hozamszintet/tőkésítési rátát tartok elfogadhatónak.**

Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz-ú ingatlan hozadéki értéke

$30,800,000 / 10 \times 100 = 308,000,000$.-Ft, kerekítve

308,000,000.- Ft + ÁFA

A három értékelési módszerrel kapott eltérő értékek azt mutatják meg, hogy a nettó pótlási érték, mely bekerülési érték, jelenleg az ingatlanpiacon nem érvényesíthető, elsősorban a válság, másodsorban az ingatlanok speciális hasznosítása miatt. A forgalmi értékelés során megvizsgálva az ingatlanpiacot, jelentős számú ipari, szolgáltatói funkciót betöltő ingatlan vár eladásra, bár azok idősebbek, nem túl korszerűek. A hozadéki értékelés során megállapítható, hogy a bérbe adható területekhez viszonyítva nagyok a közös területek, ugyanakkor a bérleti díjak szolgáltatási szintet képviselnek. A városban magasabb bérleti díjakat alkalmaznak, de a kihasználtsági mutatójuk is ezzel arányosan romlott.

A végleges érték meghatározásához súlyozottan értékelem az egyes módszerek eltérő értékét.

Megítélésem szerint a költség alapú értékelés 40%-al, míg a forgalmi és hozadéki értékelést 30-30%-os arányban célszerű figyelembe venni.

	Érték Ft	Súly %	Korrigált Ft
Forgalmi érték	352,000,000	30	105,600,000
Nettópótlási érték	578,000,000	40	231,200,000
Hozadéki érték	308,000,000	30	92,400,000

Az ingatlan végleges értéke 429,200,000.- Ft, kerekítve 430,000,000.- Ft.

Szombathely, belterület, Selyemrét u. 2. szám, 7273/58 hrsz-ú ingatlan várható piaci értéke

430,000,000.- Ft + ÁFA

A SZOVA Zrt. és a Savaria TISZK Kft. értékreszeinek meghatározása az ingatlanon

belül:

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzete sajátos megállapodás szerint kerül rendezésre. Ennek megfelelően, a jelenleg egy helyrajzi számon létrejött közös tulajdon részben megváltozik, ugyanakkor részben fennmarad. Az ingatlanon belül kiemelésre kerül a főépület együttes és a gazdasági épület és az épületeket közvetlenül körbevevő terület. Feladatom meghatározni az ingatlanon lévő külön tulajdonok értékét, valamint a Savaria TISZK Kft. irodaépülete által elfoglalt terület földhasználati értékét.

A feladat megoldása érdekében a legjobb megoldás a nettópótlási értékelésben szereplő magosztás figyelembe vételével, a végső piaci érték arányában elkészíteni a megosztást.

SZOVA Zrt. tulajdoni értéke:

- telekérték:

A telek teljes területe, 7113 m², SZOVA Zrt. tulajdonában marad. A nettópótlási értékelésben a telek értéke a teljes ingatlan értékének 8%-a. A végső piaci érték 430,000,000.- Ft 8%-a

34,400,000.- Ft + ÁFA

- inkubátorház értéke:

A nettópótlási értéknek a végső piaci érték 74%-a. Az inkubátorház nettó pótlási értéke 247,900,800.- Ft, melynek 74 %-a 183,446,592.- Ft, kerekítve

183,400,000.- Ft+ÁFA

- gazdasági épület ½-ed része:

A gazdasági épület nettópótlási értéke 4,500,000 Ft, melynek 50%-a 2,250,000.- Ft. Ennek 74%-a az ingatlanrész értéke, ami 1,665,000.- Ft, kerekítve

1,700,000.- Ft + ÁFA

- Belső utak

Az ingatlan összes útja a SZOVA Zrt. tulajdonában marad. Értéke a nettópótlási érték 16,254,000 Ft 74%-a, ami 12,027,960.- Ft, kerekítve

12,000,000.- Ft + ÁFA

- Parkolók

A személy és tehergépkocsik részére épült parkolók a SZOVA Zrt. tulajdonában maradnak. Nettópótlási értékük $3,259,750 + 4,284,000 = 7,543,750$.- Ft, melynek 74%-a 5,582,375.- Ft, kerekítve

5,600,000.- Ft + ÁFA

- Szennyvíz és csapadékvíz belső hálózat

A szennyvíz és csapadékvíz hálózat a SZOVA Zrt. tulajdonában marad. Nettópótlási értékük $2,159,000 + 1,636,250 = 3,795,250$.- Ft, melynek 74%-a 2,808,485.- Ft, kerekítve

2,800,000.- Ft + ÁFA

- zöldterület értéke

Mivel a zöldterület is a SZOVA Zrt. tulajdonában marad, így annak értéke a nettó pótlási érték 3,468,000.- Ft 74%-a, azaz 2,566,320.- Ft, kerekítve

2,600,000.- Ft + ÁFA

SZOVA Zrt.-t megillető tulajdonrész értéke összesen:

242,500,000.- Ft + ÁFA

Savaria TISZK Kft-t megillető tulajdonrész:

- irodaház értéke:

A nettópótlási értéknek a végső piaci érték 74%-a. Az irodaház nettó pótlási értéke 245,988,900.- Ft, melynek 74 %-a 182,031,786.- Ft, kerekítve

182,000,000.- Ft+ÁFA

- gazdasági épület ½-ed része:

A gazdasági épület nettópótlási értéke 4,500,000 Ft, melynek 50%-a 2,250,000.- Ft. Ennek 74%-a az ingatlanrész értéke, ami 1,665,000.- Ft, kerekítve

1,700,000.- Ft + ÁFA

Savaria TISZK Kft.-t megillető tulajdonrész értéke

183,700,000.- Ft + ÁFA

A Savaria TISZK Kft. irodaépülete által elfoglalt terület földhasználati értéke:

A használati jog értékelése során alaphelyzetként a szolgalmi jogra vonatkozó illetéktörvényi előírásokból kell kiindulni.

1990. évi XCIII. Törvény 72. §

(1) A vagyoni értékű jogok egyévi értékűl az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni. Vagyis az éves érték a teljes érték 5%-a.

(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egyévi érték ötszöröse.

Vagyis ha örökre szól, akkor a szolgalmi jog értéke az 5% ötszöröse, pont 25%.

Fentiek alapján, mivel a használati jog határozatlan időre szól, de a kifizetés havonta történik az alaphelyzetet a forgalmi érték 5%-ának 1/12-ed része biztosítja. Nincs és nem várható olyan korlátozó tényező, mely a tulajdonosok esetleges viselkedésétől tenné függővé a használat biztosítását, különösen a felek között kötendő megállapodásokra, így nem szükséges korrekciót alkalmazni.

Az ingatlanból kiemelésre kerülő két épület által elfoglalt területek 1427 m² és 53 m², ½-ed – ½-ed arányban kerülnek a felek tulajdonába. Ezért a Savaria TISZK Kft a saját épületei alatt lévő földterület után, mely 713,5 + 26,5 = 740 m², kell megfizetni a földhasználati jog ellenértékét. A 7113m² telek várható piaci értéke 34,400,000 Ft, ami négyzetméterenként 4,836 Ft-nak felel meg.

A földhasználati jog értéke:

740 m² x 4,836 Ft/m² x 5% x 1/12 = 14,911.- Ft, kerekítve

15,000.- Ft/hó

Záradék:

Összeférhetetlenség a Megrendelő - Tulajdonos és a Szakértő között nem áll fenn.

A vizsgálat során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján tettem. Környezetszennyezésre vonatkozó vizsgálatot nem végeztem, de vélhetően nem merülhetett fel szennyeződés a funkciók alapján.

A szakvélemény elkészítéséhez szükséges feltételekkel rendelkezem.

A tudomásomra jutott információkat bizalmasan kezelem.

A szakértői vélemény megállapításait harmadik személynek, csak a megbízó engedélyével lehet kiadni.

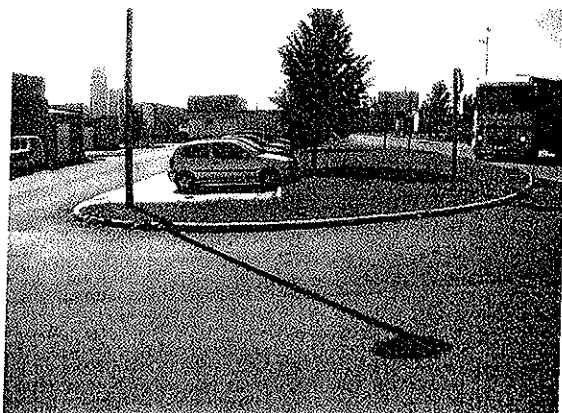
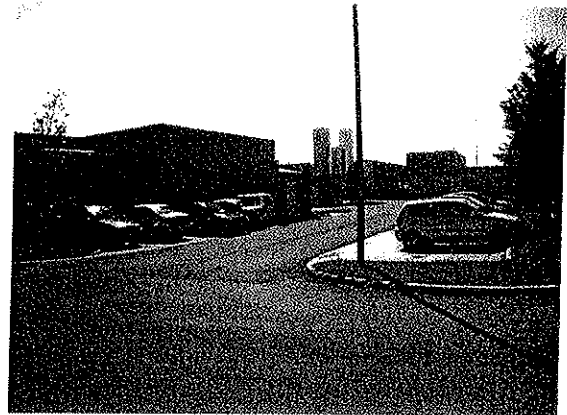
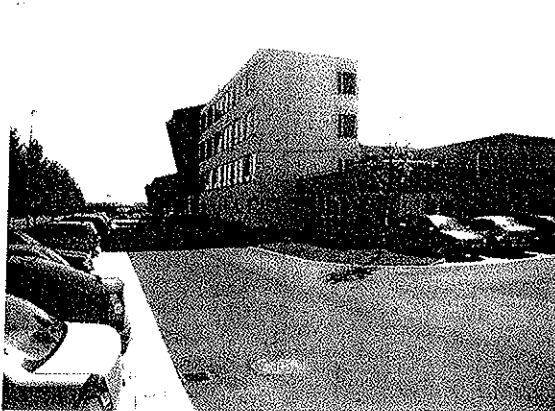
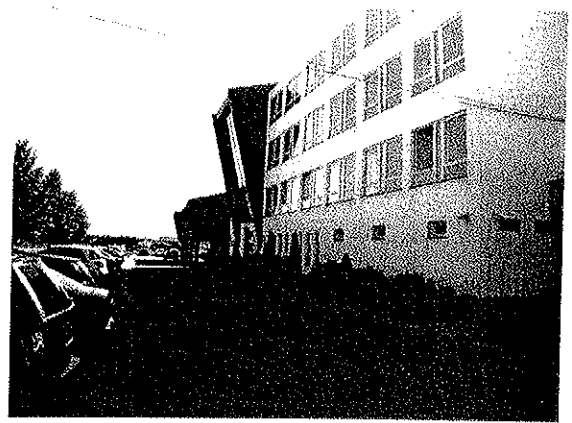
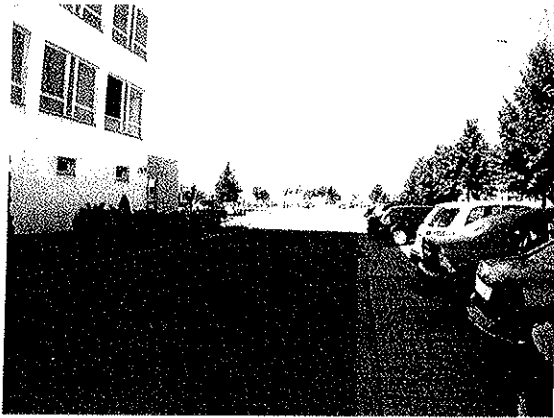
A szakvélemény csak egyben, egységesen használható, abból részek önállóan nem értelmezhetők.

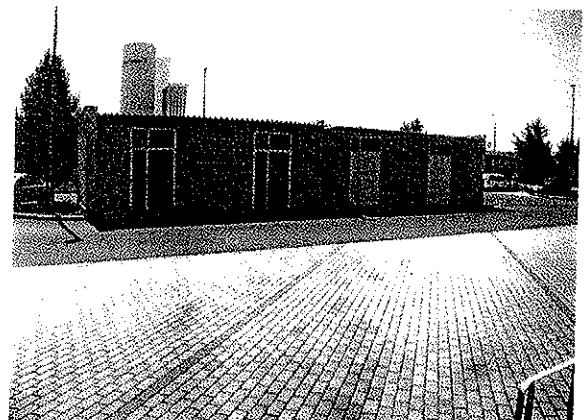
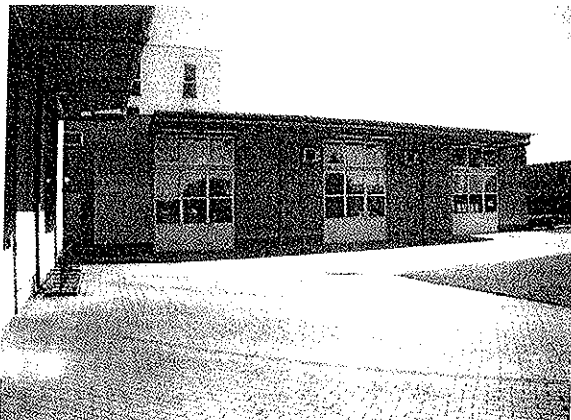
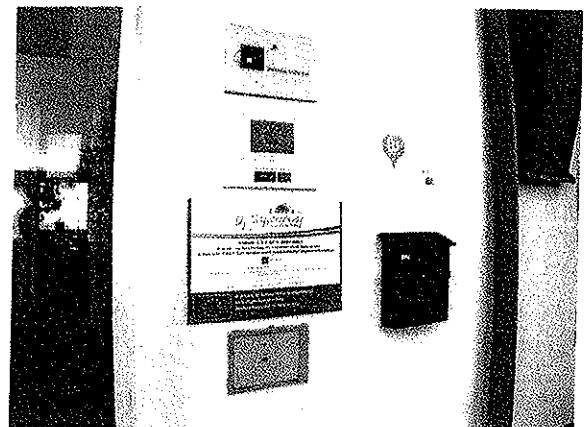
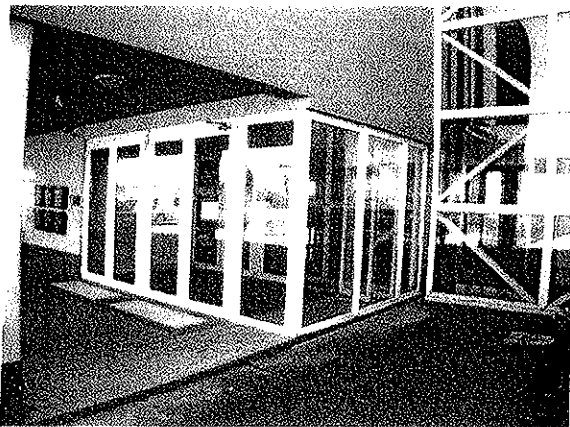
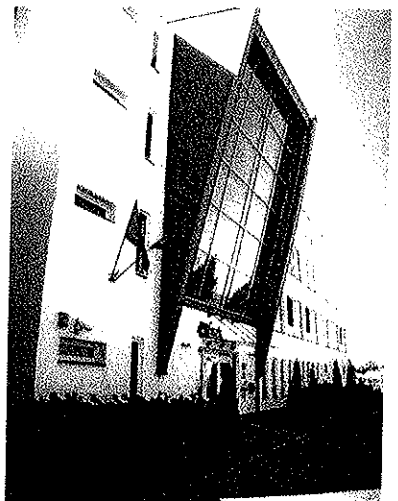
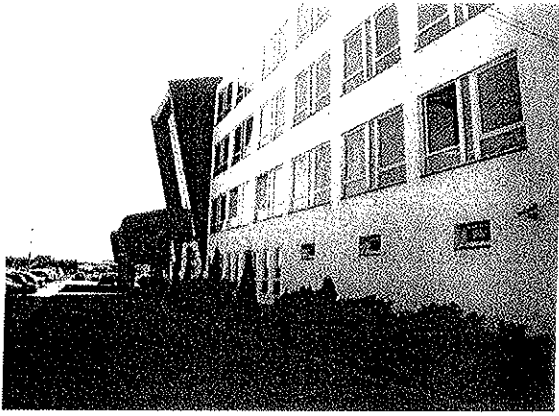
Győr, 2012-07-10.

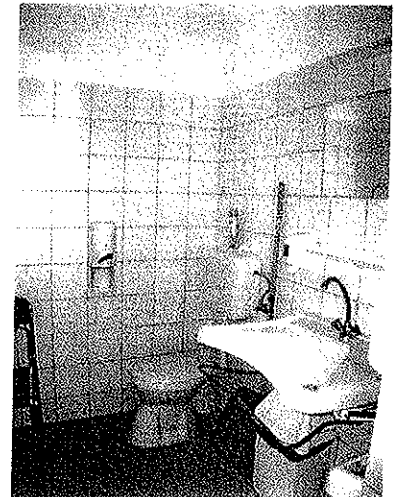
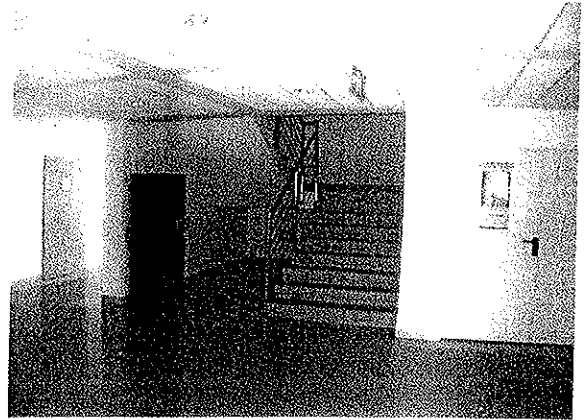
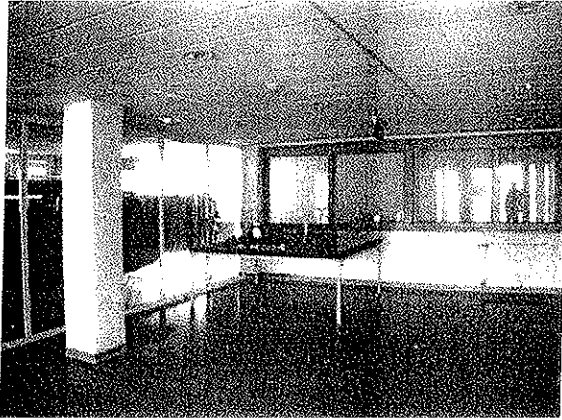


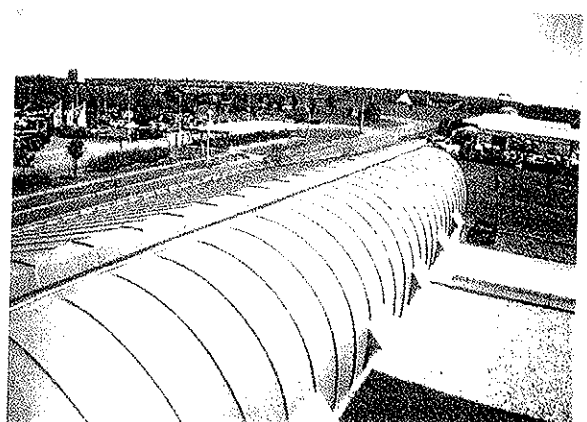
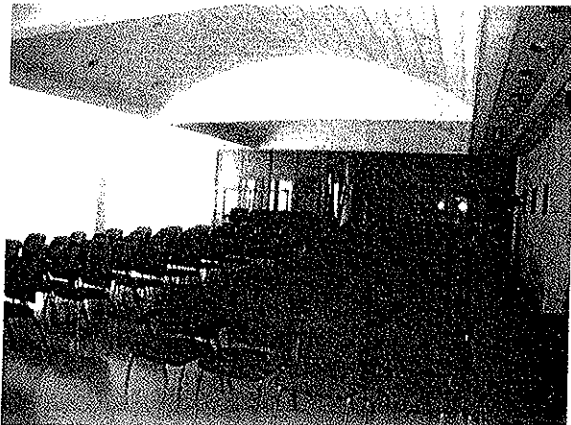
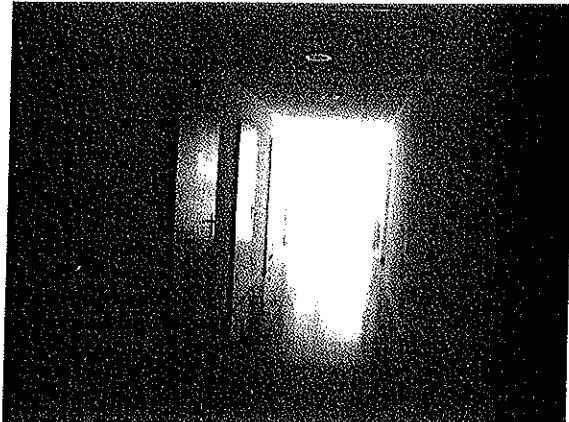
Keresztély Dezső
Keresztély Dezső CPM®
igazságügyi szakértő

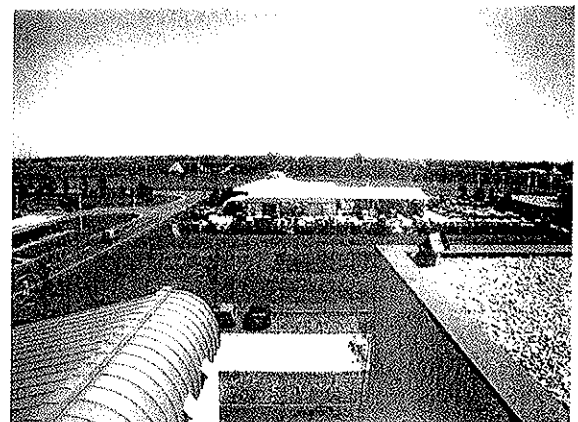
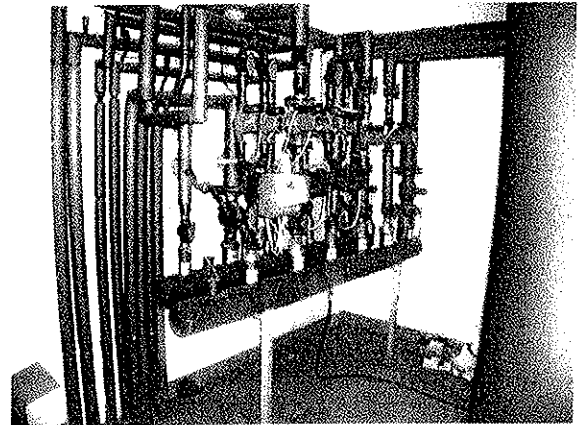
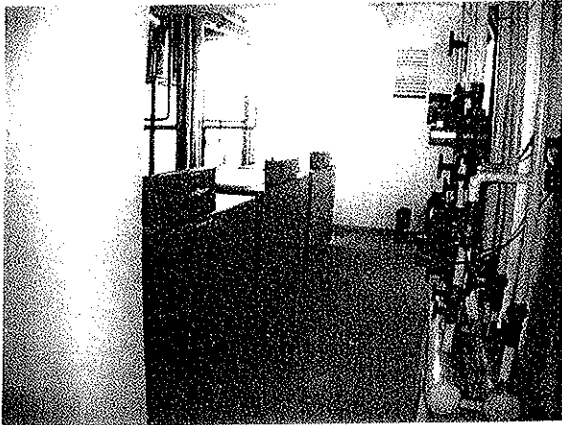
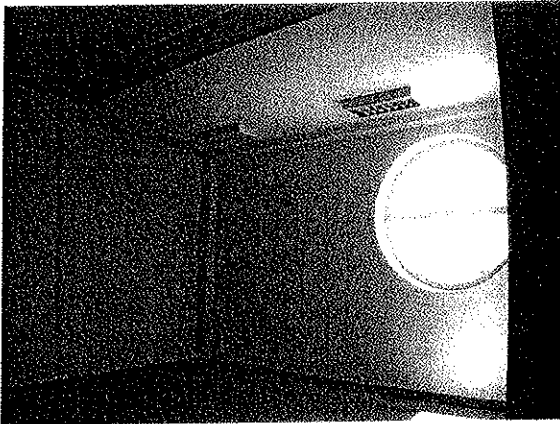
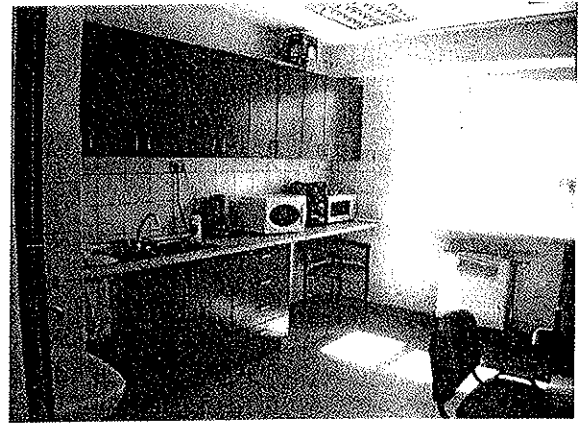
FÉNYKÉPEK

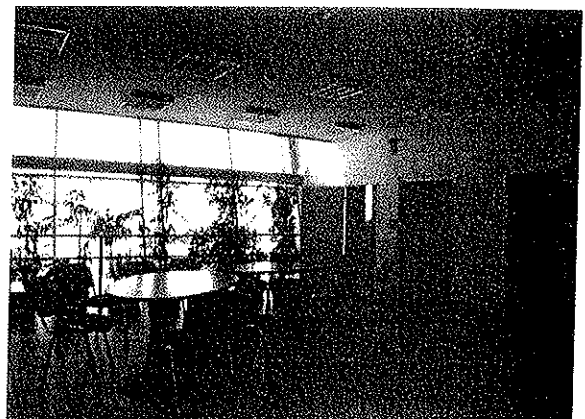


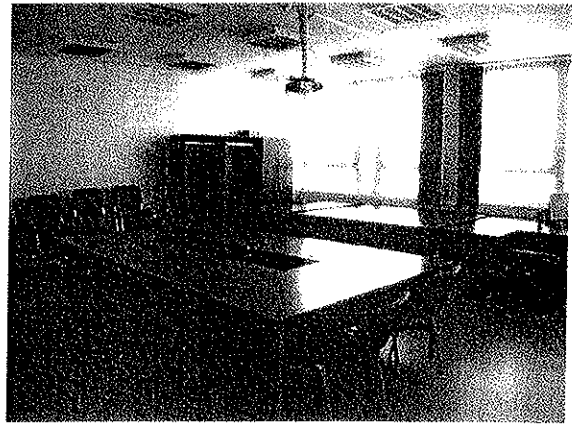
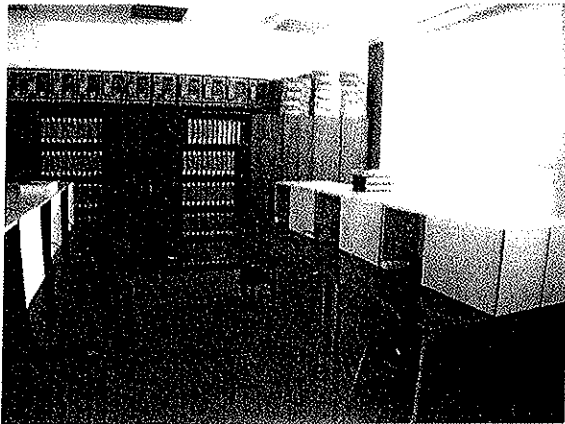
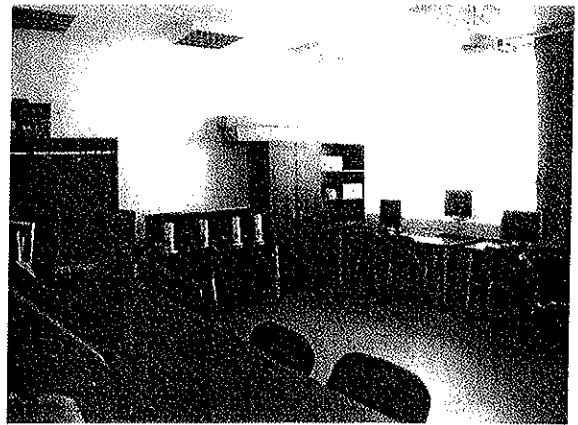
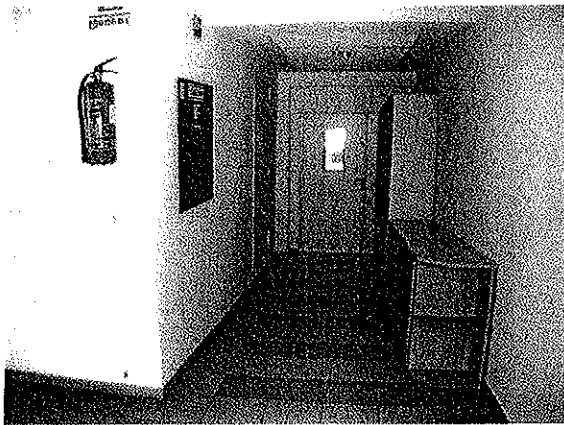
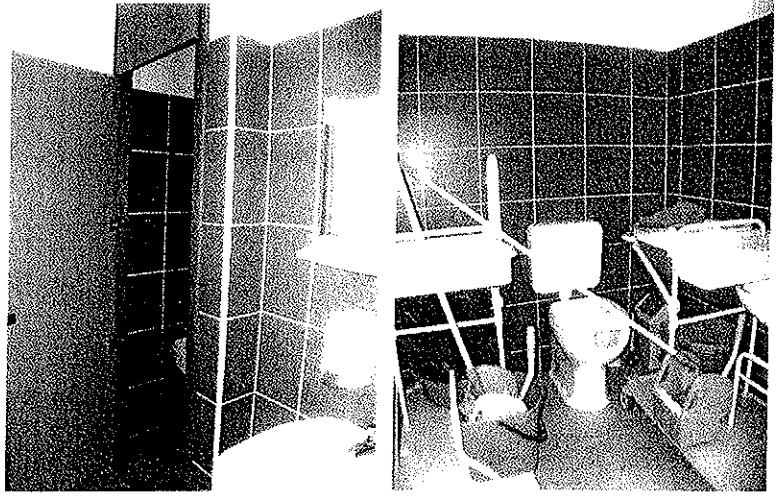


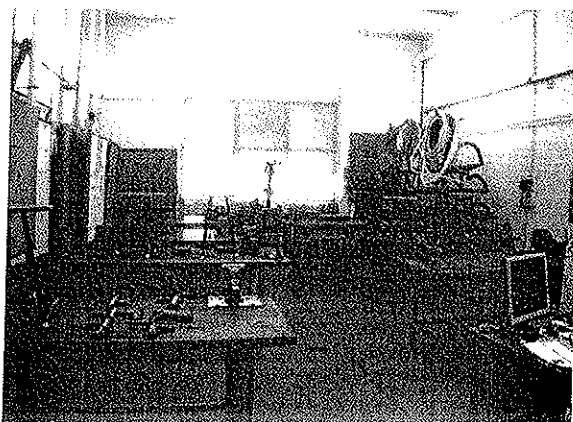
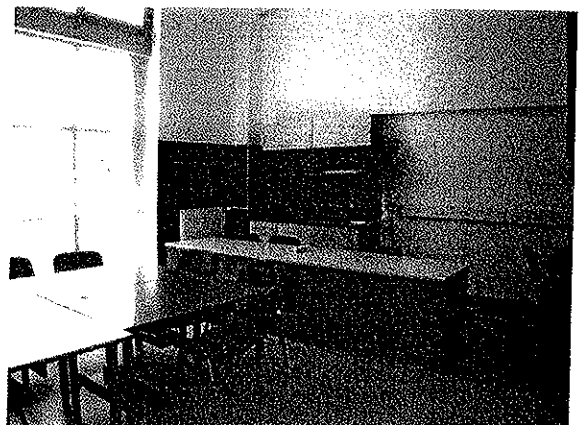
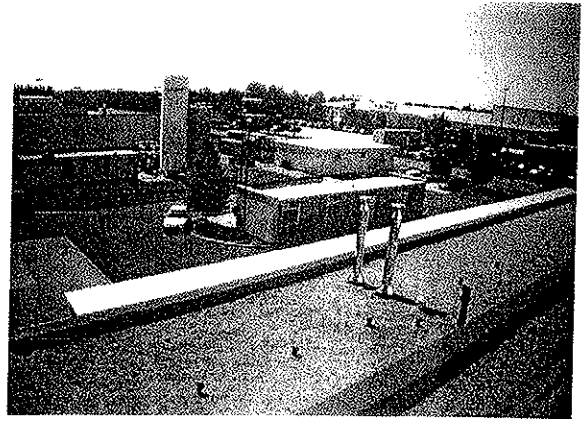
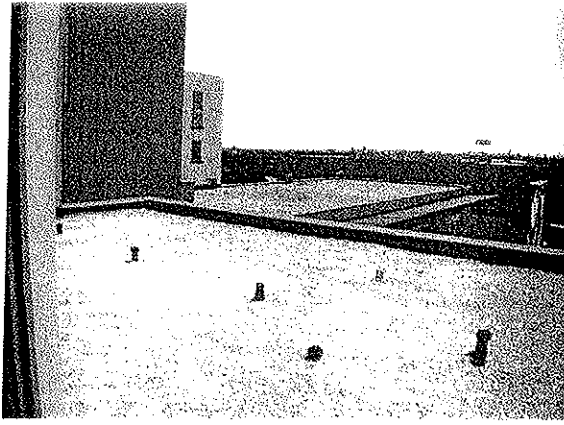


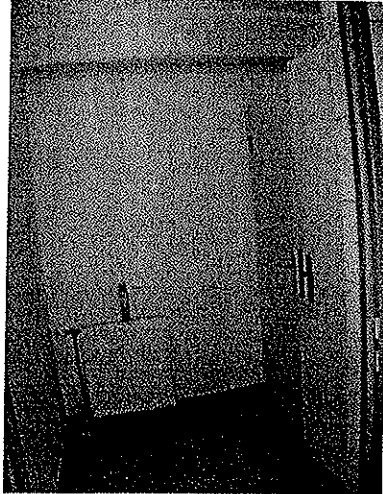
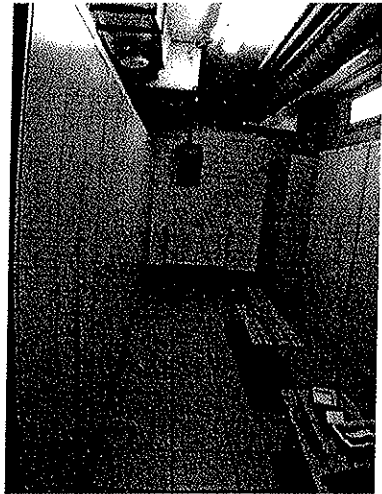
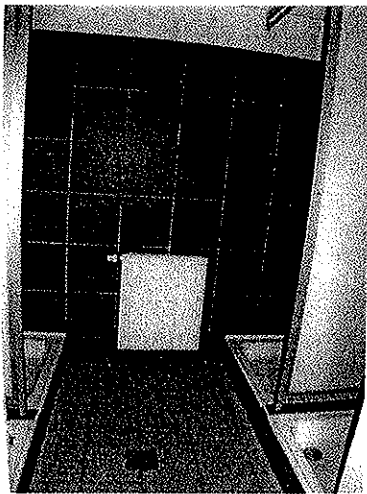












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közzét Földhivatal
Szombathelyi Széki Kármány. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/40560/2012

2012. 07. 16.

SZOMBATHELY

Szektor : 34

Belterület 7273/57 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	kat. jöv.
növelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
Rivált közforgalom elől el nem zárt magánút	0	1759	0	00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39532-3/2009.06.08

jogcím: bérbeadás

jogállás: tulajdonos

név: SZOVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI ZRT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Meltner Károly utca 4.

törzsszáma: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32257/2002/2001.09.20

Önálló szöveges bejegyzés a 7273/52 hrsz-ú ingatlan tulajdoni hányadából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58125/2002.10.02

Bányászati jog

az okiratban foglalt tartalommal.

jogosult:

név: GDF SUEZ ENERGIA MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszáma: 13799007.

cím : 6724 SZÉKESD Pálcz. utca 44.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42395/2004.05.21

Vízvezetési szolgálmi jog

jogosult:

név: VASVÍZ VAS MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNÁZÓ ZRT. törzsszáma: 11316305

cím : 9700 SZOMBATHELY Rákóczi Ferenc utca 19.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42395/2004.05.21

Szennyvíz-elvezetési szolgálmi jog

jogosult:

név: VASVÍZ VAS MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNÁZÓ ZRT. törzsszáma: 11316305

cím : 9700 SZOMBATHELY Rákóczi Ferenc utca 19.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közzét Földhivatal
Szombathelyi Székhely Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/40562/2012

2012.07.16

SZOMBATHELY

Szektor: 34

Belterület 7273/58 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Selyemrét utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzlat adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrajzlat adatak kat.jöv. k.fill.
Kivett irodaház, udvar	0	7113	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39532-3/2009.06.08.

jogcím: baolvasás

jogállás: tulajdonos

név: SZÓVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS VÁROSGÁRDÁLKODÁSI KFT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Welter Károly utca 4.

törzsszáma: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32257/2002/2001.09.20

Önálló szöveges bejegyzés a 7273/52 hrsz-ú ingatlan nevelési céljából keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40546/2004.05.06

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44126/2004.06.29

Önálló szöveges bejegyzés székely felújítás.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 26634/2008.03.27

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése /inkubátorház és melléképület bővítés/.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 31936/2010/2009.12.07

Vezetékgjog

jogonul.

név: E.ON-ÉSZAK-DUNÁNTULAI HÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:

10741980

cím : 9027 GYŐRÉRDŐ Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közzeti Földhivatal
Szombathelyi Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Mégrendelés szám: 30005/40564/2012

2012.07.16.

SZOMBATHELY

Szektor : 34

Beltérület 7273/60 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok móvelési ág/kívett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fáll.	alrajzi adatok kat.jöv. ha m2 k.fáll.
Kívett közforgalom alól el nem zárt magánút	0	913	0 00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 19532-3/2009.06.08

jogcím: beadvadás

jogállás: tulajdonos

név: SZOVA SZOMBATHELYI VÁGOMHRSZOSÍTÓ ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI ZRT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Welfher Károly utca 4.

törzsszám: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50130/2002.07.05

Ónálló szöveges bejegyzés a 7273/53 helyrajzi számú ingatlan megszámlálásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58125/2002.10.02

Bányászati jog
az okiratban foglalt tartalommal.

jogosult:

név: GDF SUEZ ENERGIA MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 13799047

cím : 6724 SZÉKES Fülöp utca 44.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42508/2004.05.21

Vízvezetési szolgálmi jog

jogosult:

név: VASVÍZ VAS MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNÁZÓ ZRT. törzsszám: 13316385

cím : 9700 SZOMBATHELY Rákóczi Péter utca 19.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31588/2004.05.21

Szennyvíz-vezetési szolgálmi jog

jogosult:

név: VASVÍZ VAS MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNÁZÓ ZRT. törzsszám: 13316385

cím : 9700 SZOMBATHELY Rákóczi Péter utca 19.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

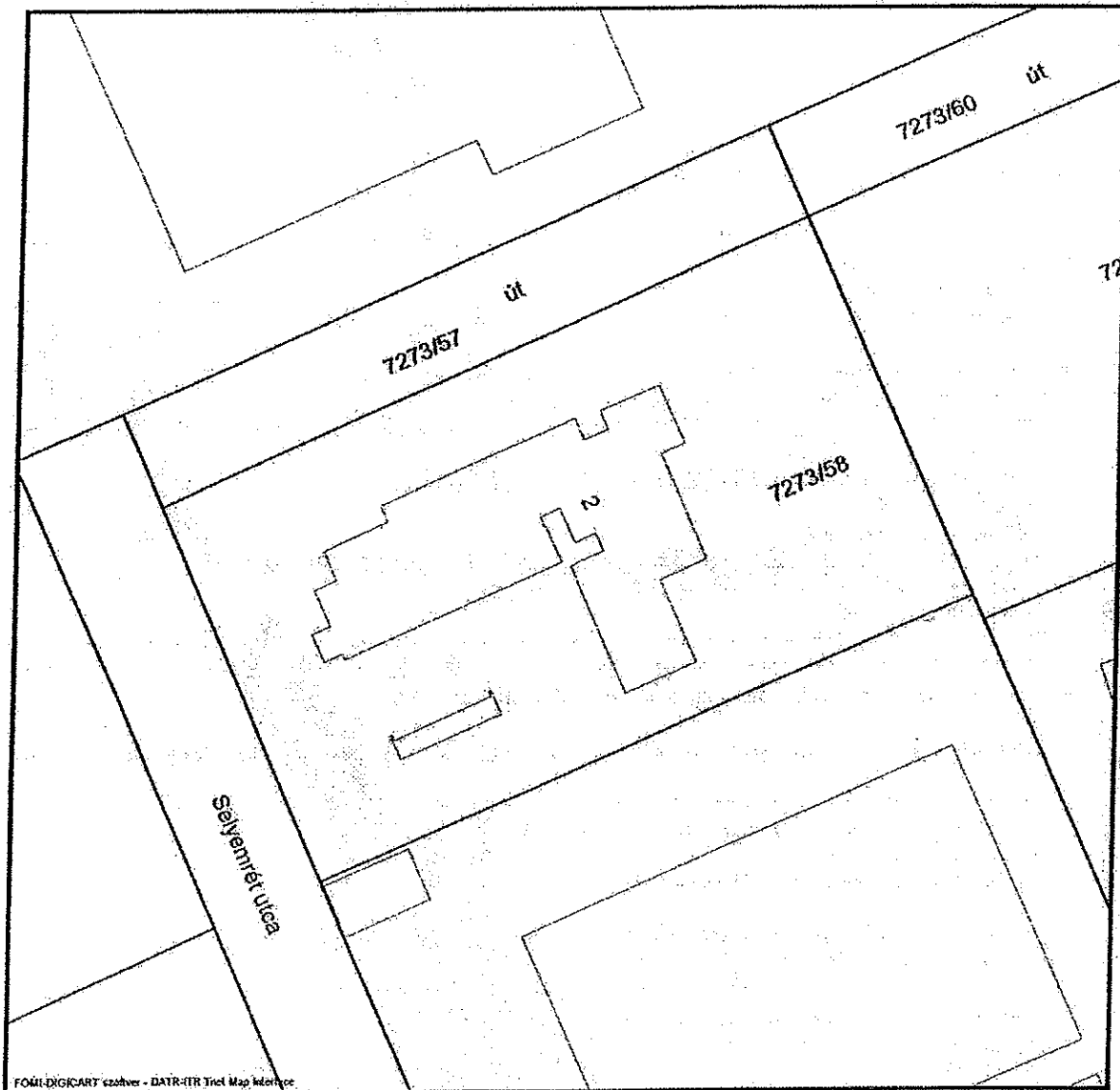
Nem hiteles tulajdoni lap

Körzeti Földhivatal
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: SZOMBATHELY belterület 7273/58
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/538/2012



KUPI ZOLTÁN, Földmérő Vállalkozó
SZOMBATHELY, Orgona u. 16.
Tel.: 94 / 505 - 798
Kamarai tagsági szám: 18 - 0130

Szombathelyi Földmérő Vállalkozó	
Évesítés: 2012. 06. 06.	
15-22812012	Építési terv
Építési terv	Építési terv

SZOMBATHELY város
bellekület

Munkaszám.: 43 / 2012.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7273/58 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületekről
és földhasználati jog bejegyzésről

Méretarány = 1:1000

Térképszelvény száma: 51 - 241 - 311

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. oszt.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. oszt.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv.ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
7273/58	-	kivett, irodaház és udvar	-	-	7113	-	7273/58	-	kivett, beépített terület	-	-	7113	-	
							7273/58/A	-	kivett, irodaház	-	-	1427	-	
							7273/58/B	-	kivett, gazdasági épület	-	-	0053	-	

- A 7273/58/A szám alatt önálló tulajdonú épület - irodaház - 1427 m² területtel.

- A 7273/58/B szám alatt önálló tulajdonú épület - gazdasági épület - 53 m² területtel.

Készítette: Szombathely, 2012. május 07.

Kupi Zoltán
KUPI ZOLTÁN
Kamarai tagsági szám: 18 - 0130

- A 7273/58 hrsz-ú földrészlet I. jelű 1787 m² területű részére földhasználati jog a 7273/58/A mindenkori tulajdonosait illeti meg.

- A 7273/58 hrsz-ú földrészlet II. jelű 175 m² területű részére földhasználati jog a 7273/58/B mindenkori tulajdonosait illeti meg.

Kupi Zoltán
földmérő vállalkozó 94/17808
9700 Szombathely, Orgona u. 16.
Adószám: 53204561-2-35
Bank: 10290541-47070510
Vez. Ter. Szám: 18-130
Ingatlanregisztrációs szám: 1553/07

A felüntetett méretek a helyszínen mért mérési adatok.

A földhasználati jog ábrázolása akaratumknak megfelelően történt:

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM
rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

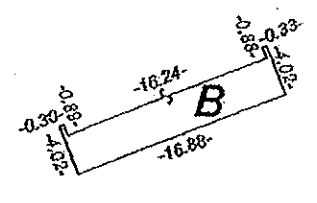
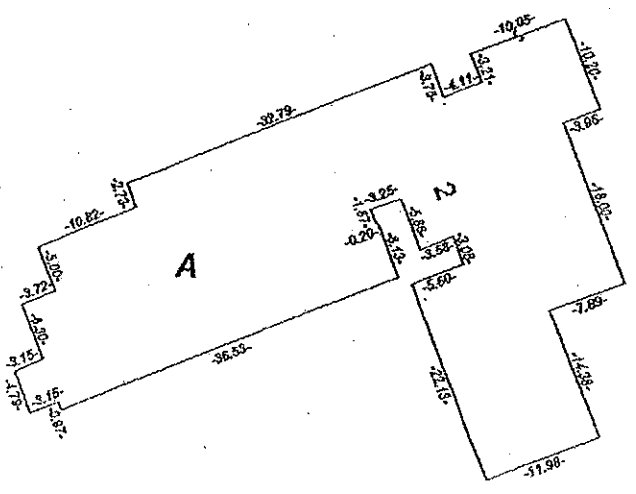
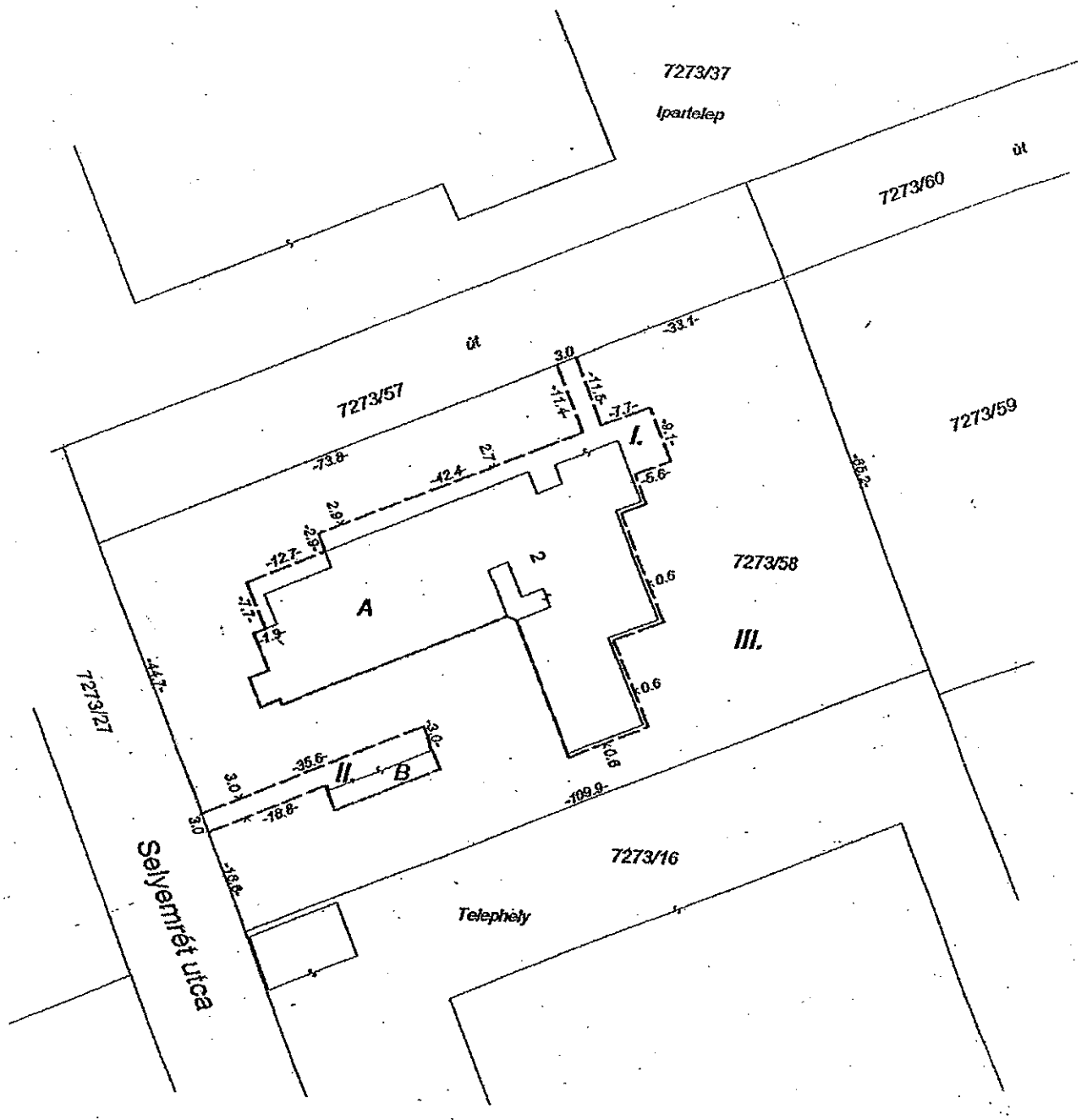
7445/151/2012
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználása előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2012 JÚN. 06
Szombathely, 2012. hó nap

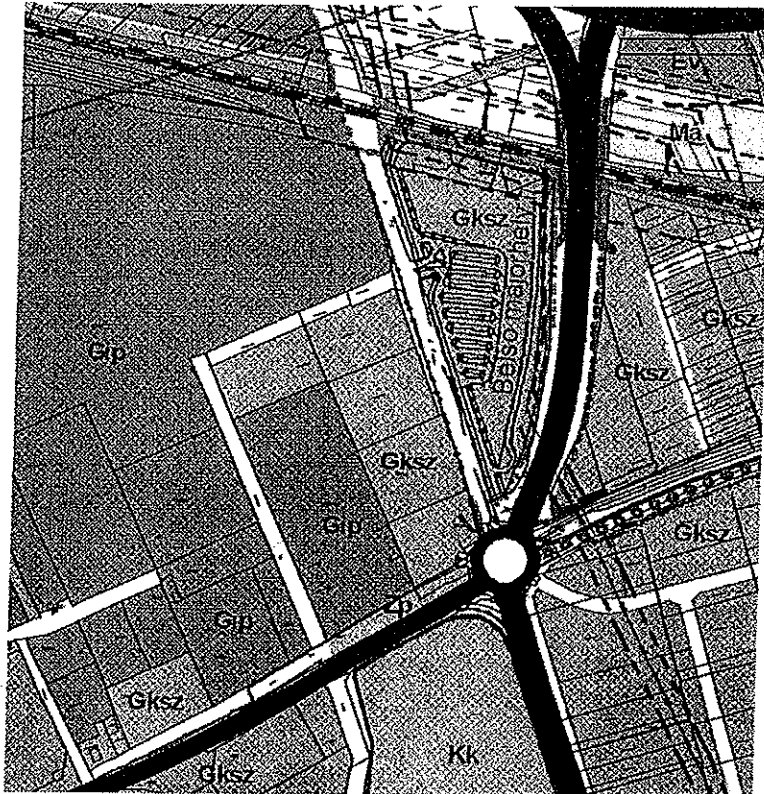
Kupi Zoltán
záradékoló



Ing.rend.mén.sz.:



Szombathely 7273/58, 57,60 hrsz. ingatlan településszerkezeti terve:



GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató

Egyéb ipari

Telepszerű állattartás



Gksz

szf: 2,0



Gip

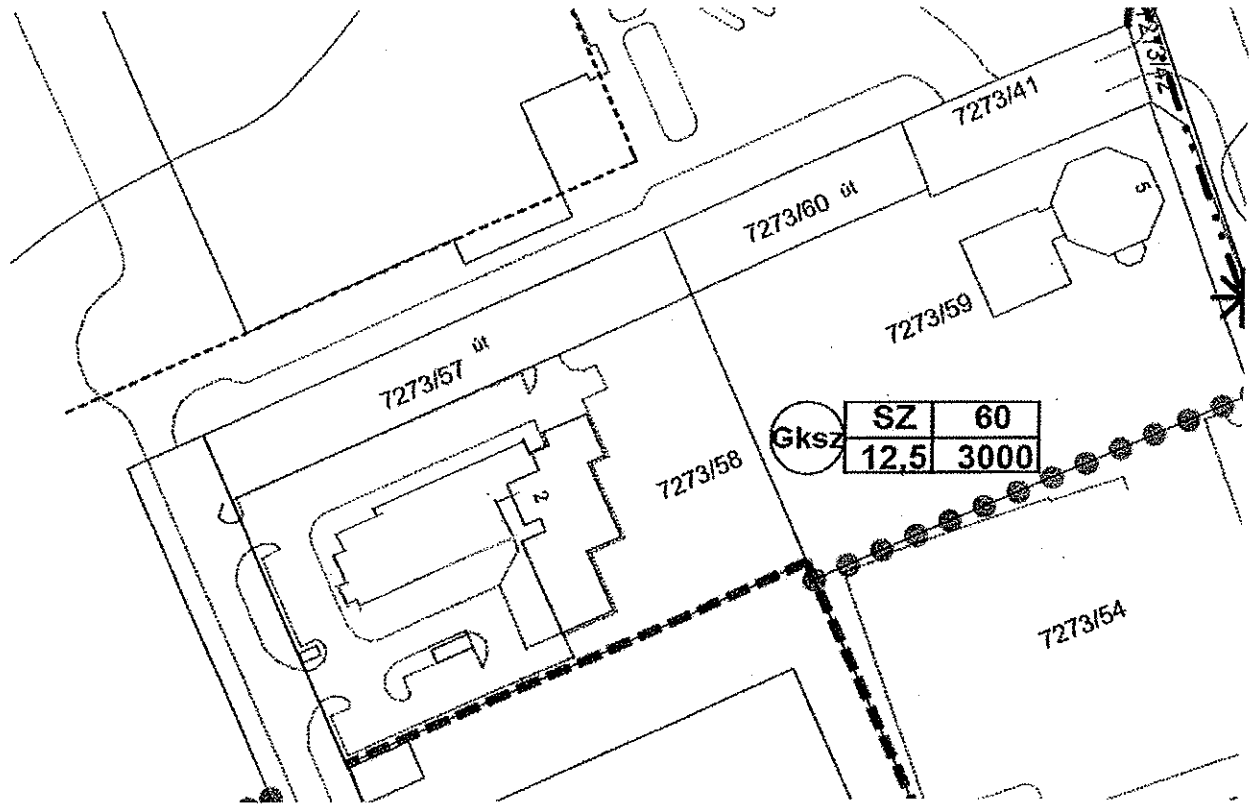
szf: 1,5



Gaz

szf: 0,3

Szombathely 7273/58, 57, 60 hrsz. ingatlan építési övezeti előírásai:



Építési övezeti előírása:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- szabadonálló beépítési mód
- 60% maximális beépítési lehetőség
- 12,5 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 3000 m²
- minimális zöldfelületi nagyság 20%
- szintterületi sűrűség 2,0

**Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 12.§
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

- (1) A terület beépítésének feltételeire az OTÉK 19. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) Elhelyezhető melléképítmények:
 - a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b./ hulladéktartály tároló
 - c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
 - d./ kerti építmény
 - e./ zászlótartó oszlop.

- (3) A legnagyobb beépítés 60 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.
- (4) A területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 60 %-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés-csökkenés százalékának felével.

OTÉK 19.§ Kereskedelmi, szolgáltató terület

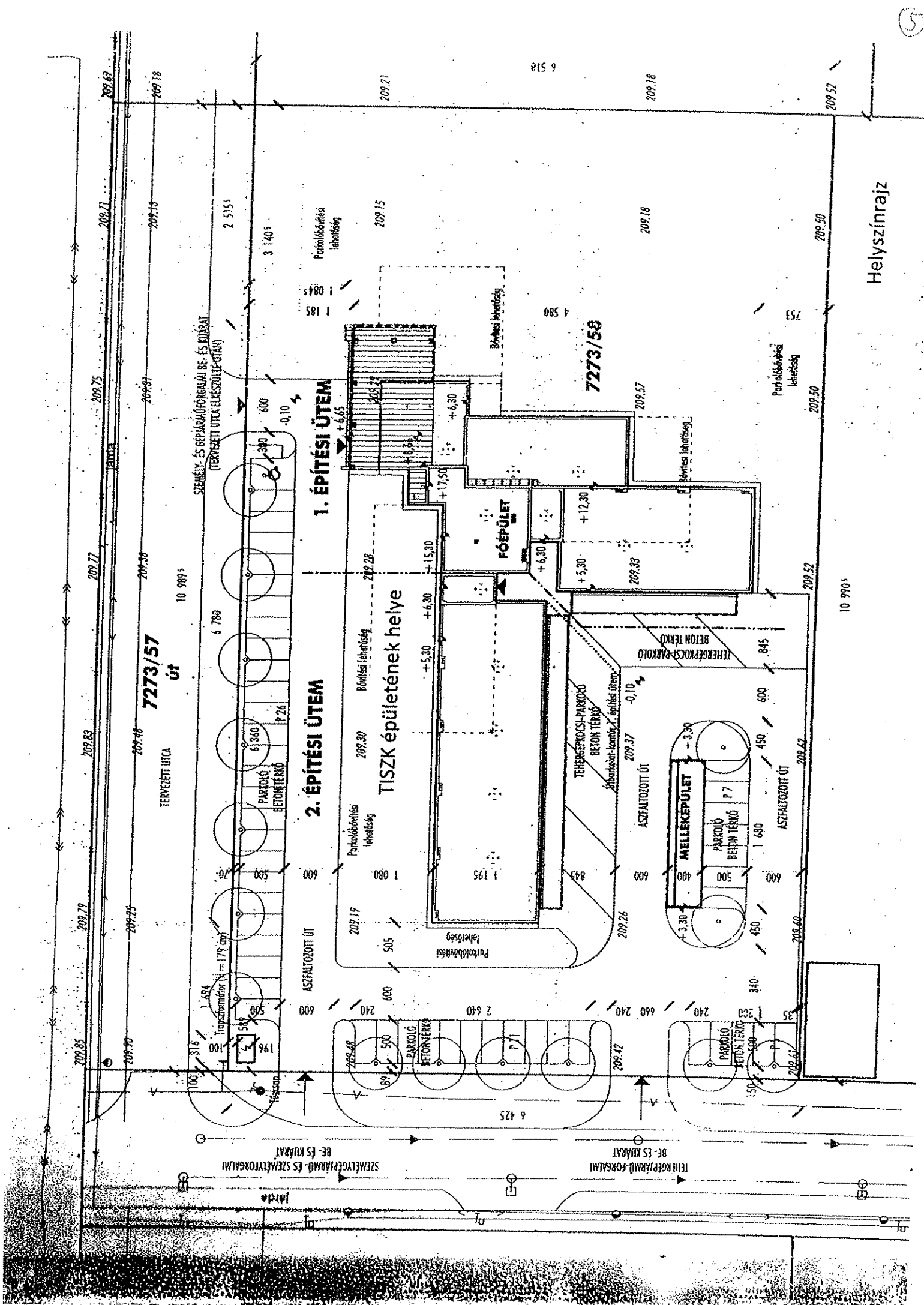
19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.



7273/57
ÚT

1. ÉPÍTÉSI ÜTEM

2. ÉPÍTÉSI ÜTEM

TISZK épületének helye

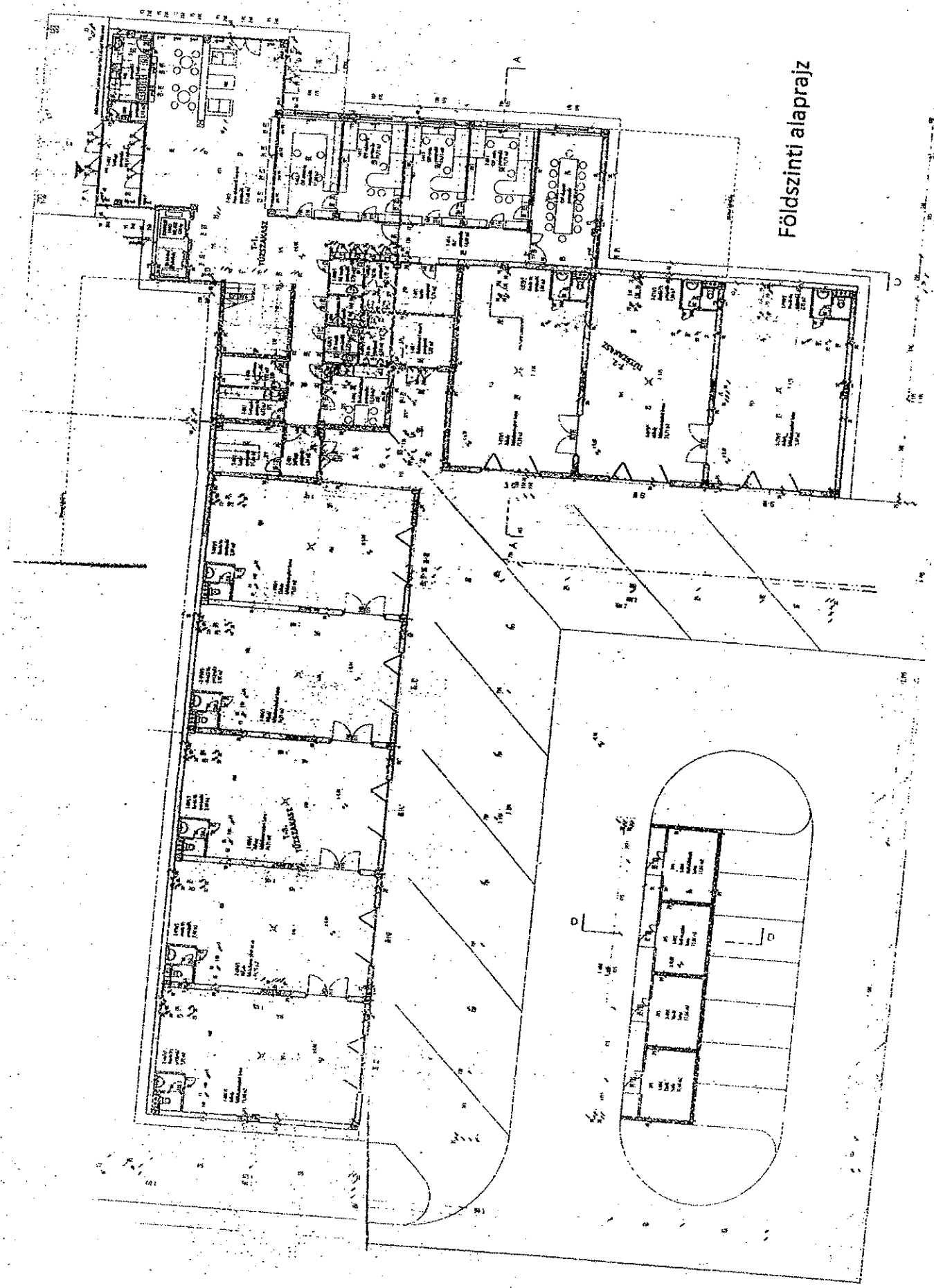
FŐPÉLET

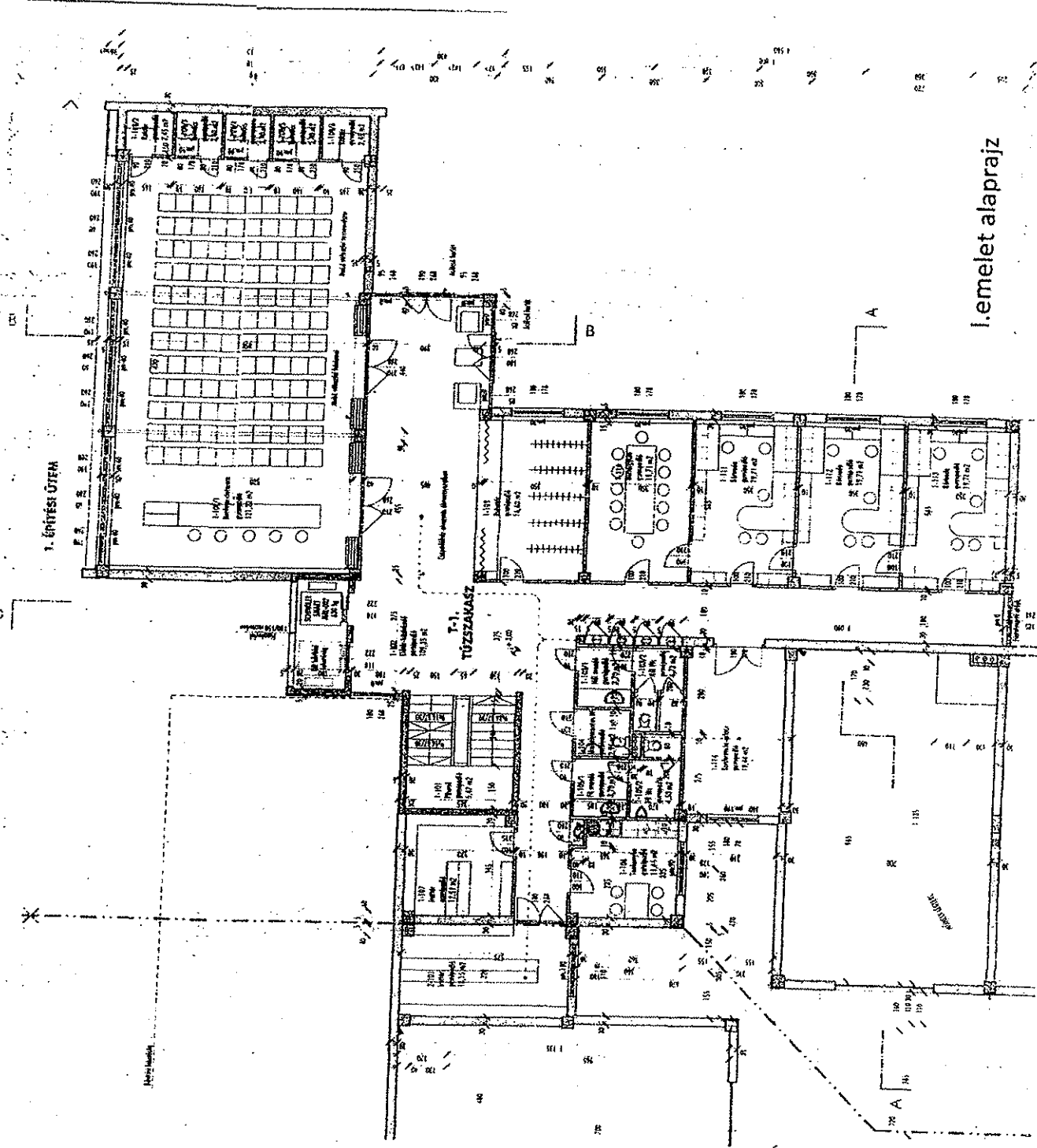
MELLEKPÉLET

7273/58

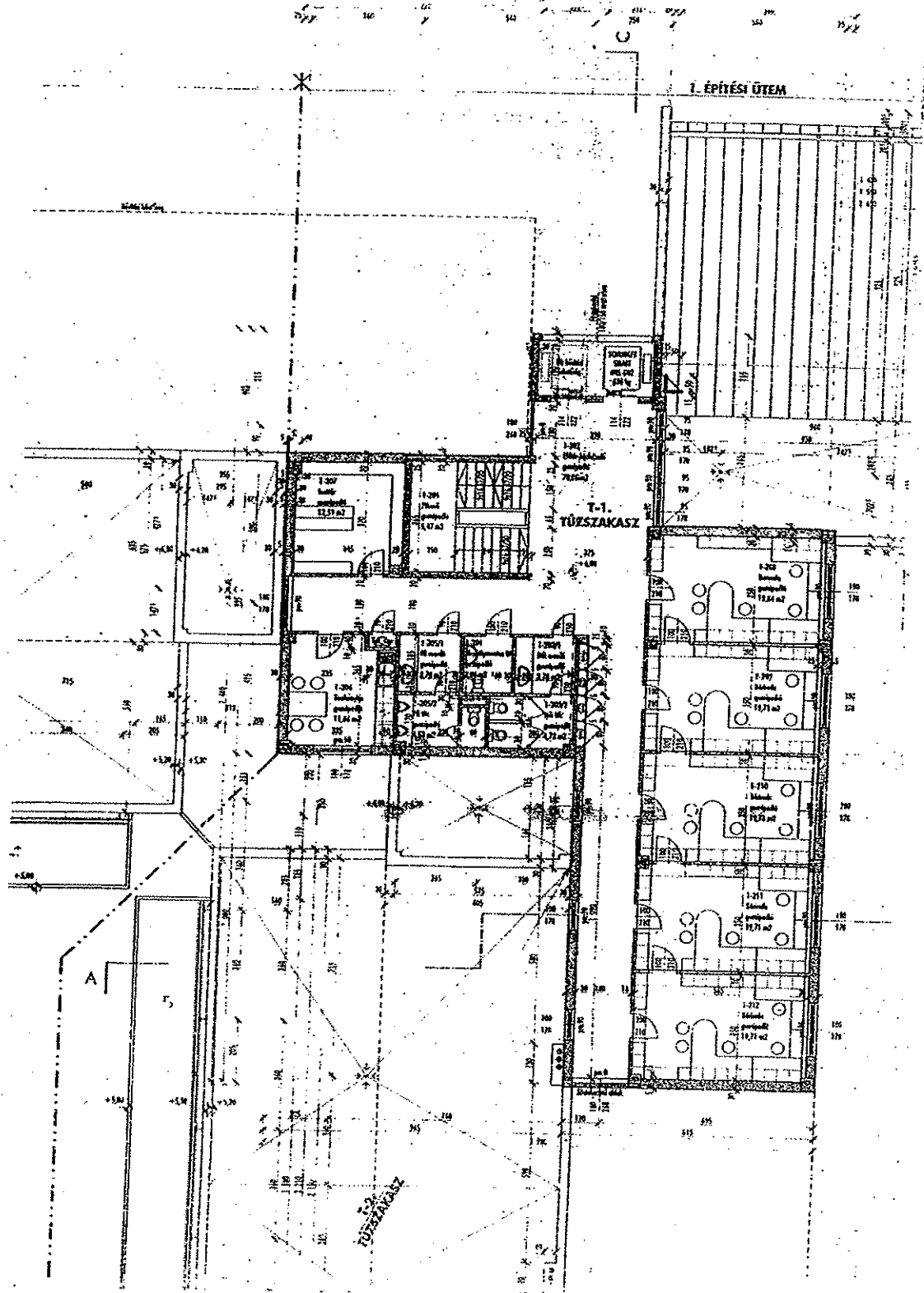
Helyszínrajz

Földszinti alaprajz

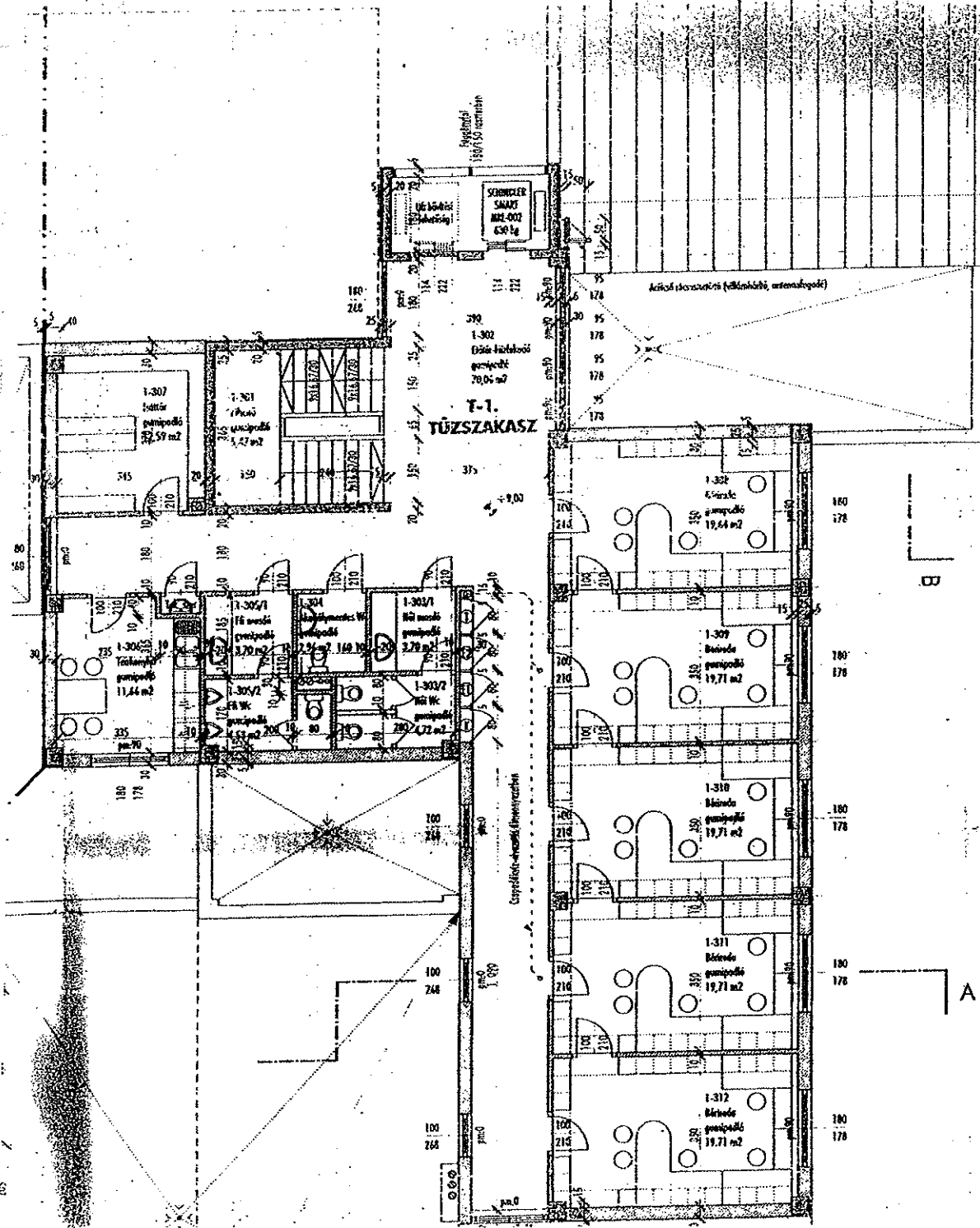




I. emelet alaprajz

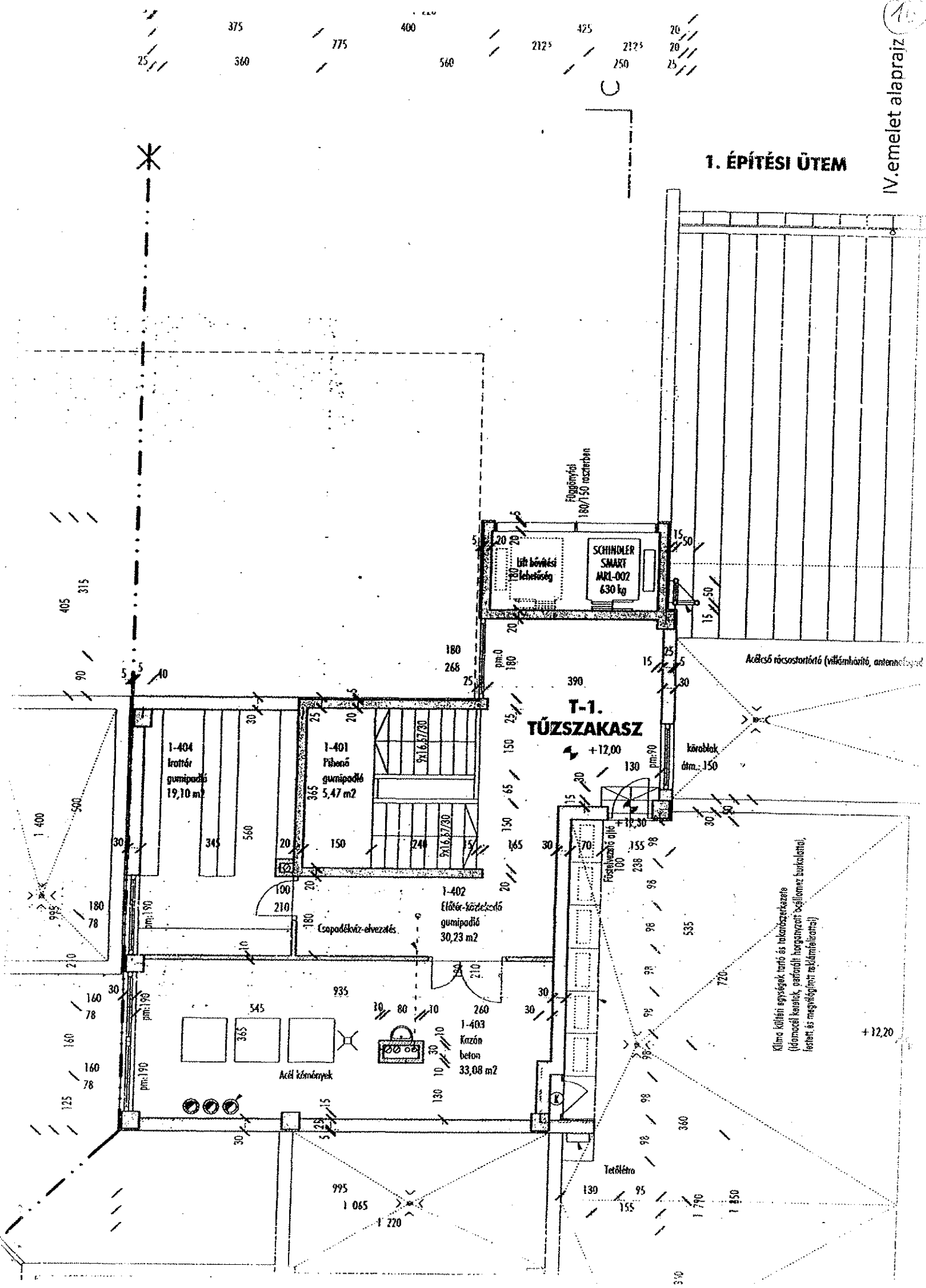


II. emelet alaprajz

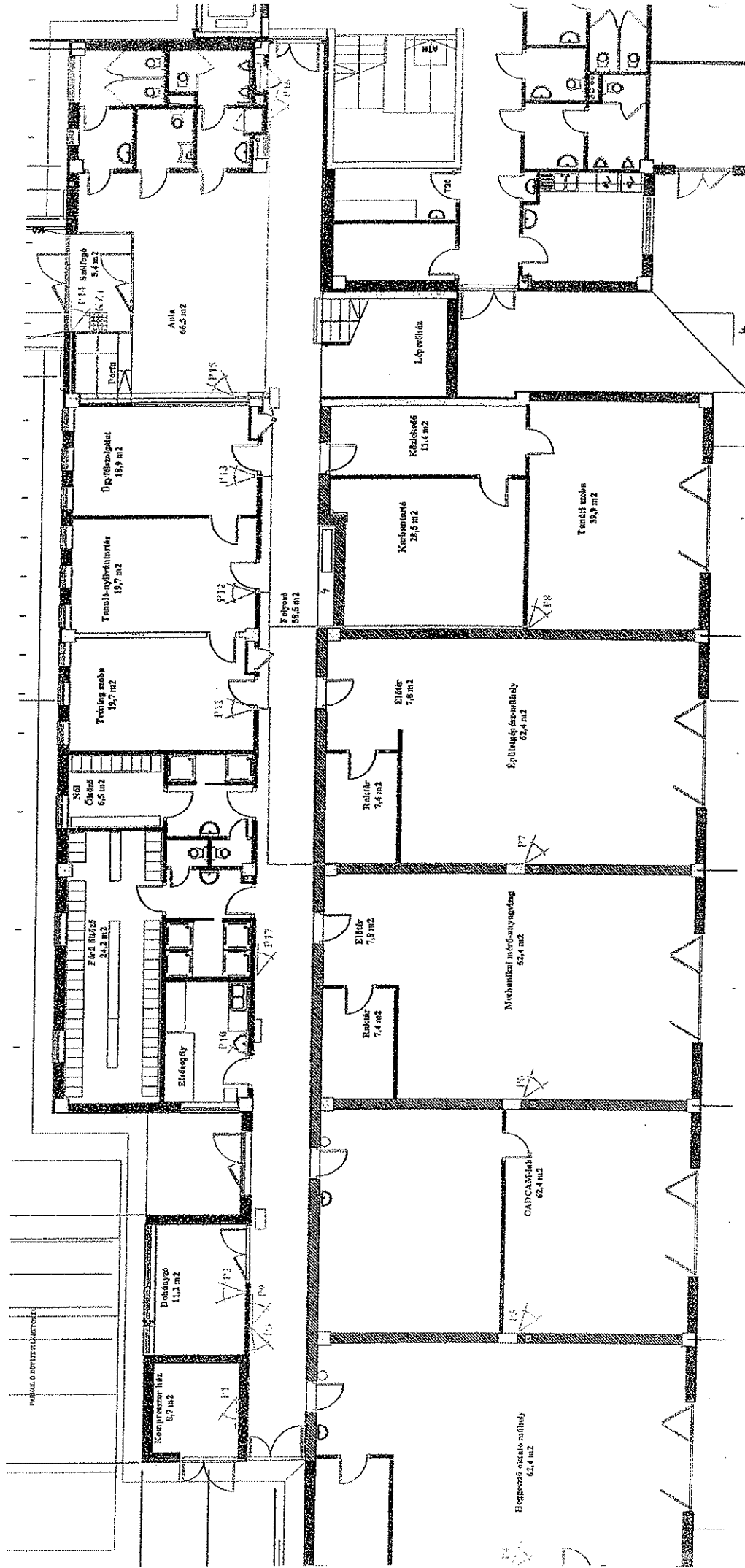


III. emelet alaprajz

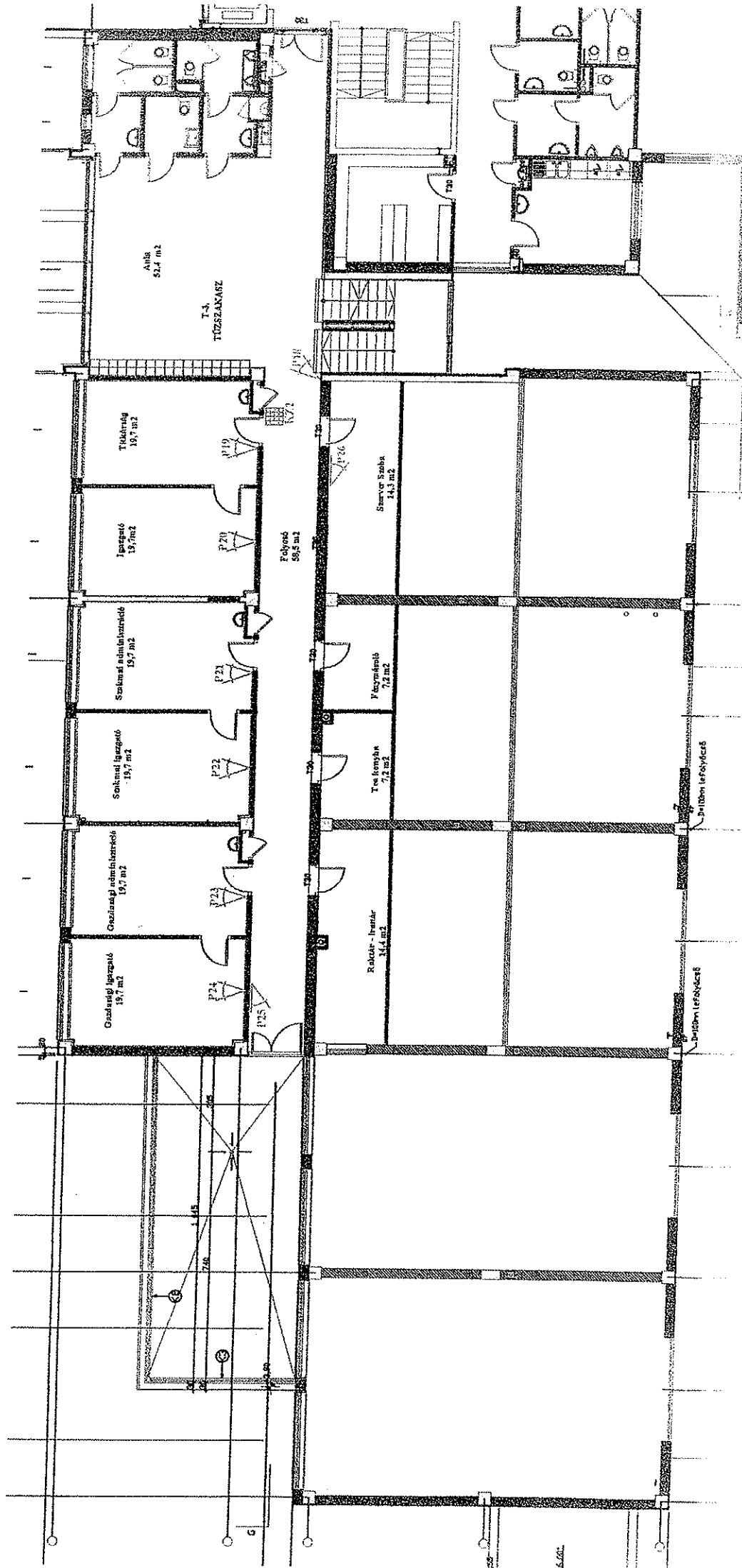
1. ÉPÍTÉSI ÜTEM



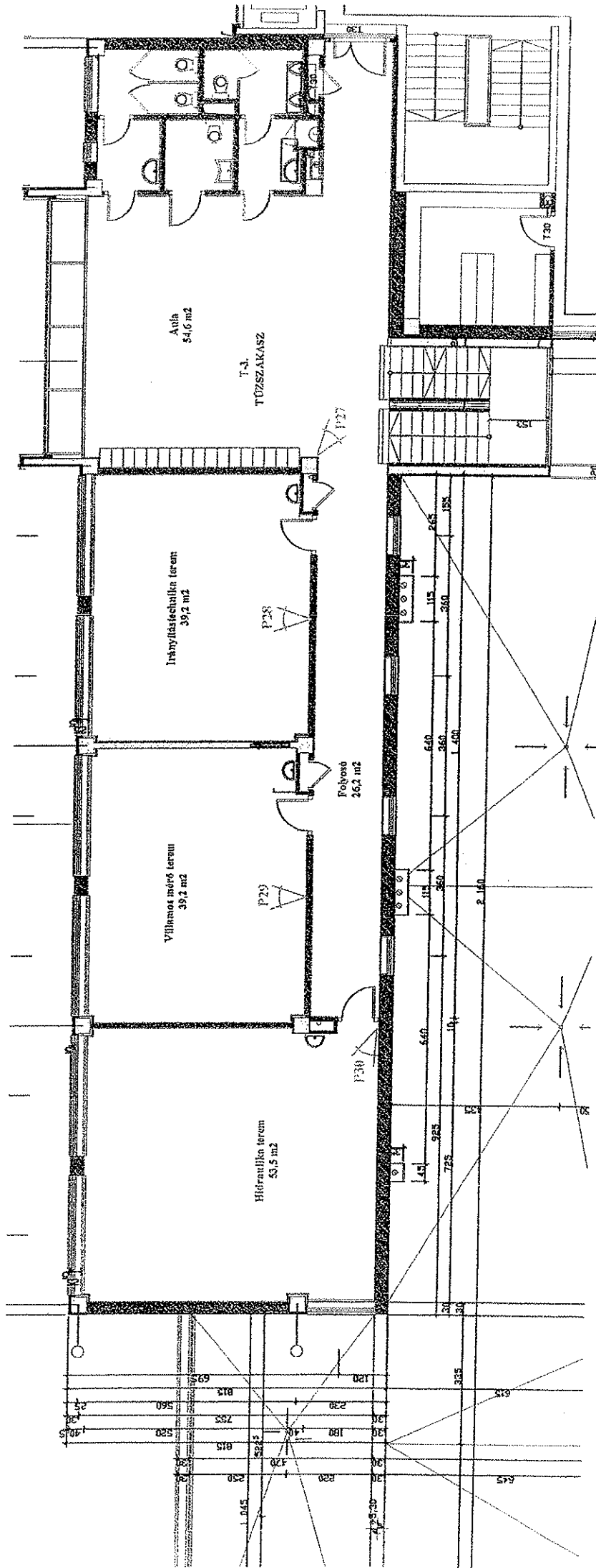
FŐLDSZINT



I. EMELET



N.-M. ENDELLET



Térkép vázlat

Méretarány: nélkül



Technológiai Központ, Selyemrét u. 2.

7273/58 hrsz.

Bérlő	Helyiség	Alapter.	Megnevezése, száma	2012. Bérlési díj Ft + Áfa / m2/hó	Bérletidő össz./hó	2012. Közös k. Ft + Áfa / m2/hó	Közös k. össz./hó	Megjegyzés	Felmondási idő
I. emelet.									
Excellent Kft.	üzlet	40 m2	Üvegfallal lev.	1 145 Ft	45 800 Ft	- Ft	- Ft	határozatlan idejű szerződés	3 hónap
LUK Kft.	műhely	75 m2	1/1-020/1	1 400 Ft	105 000 Ft	945 Ft	70 875 Ft	határozatlan idejű szerződés	1 hónap
Beko Kft.	műhely	150 m2	1/018/1, 1/019/1	1 400 Ft	210 000 Ft	945 Ft	141 750 Ft	határozatlan idejű szerződés	
Beko Kft.	iroda	120 m2	1-13, 1-14, 1-15 1-16, 1-17, 1-18	1 945 Ft	233 400 Ft	740 Ft	88 800 Ft	határozatlan idejű szerződés	3 hónap
Beko Kft.	iroda	20 m2	fsz.1-12	1 750 Ft	35 000 Ft	710 Ft	14 800 Ft	határozatlan idejű szerződés	
II. emelet.									
Konferencia terem		121 m2		10 000 Ft	12 700 Ft	- Ft	- Ft		
	iroda	20 m2	1-110						
Szintézis Kft.	iroda	20 m2	1-111	1 750 Ft	105 000 Ft	710 Ft	42 600 Ft	2010.márc.1-től határozatlan idejű szerződés	3 hónap
	iroda	20 m2	1-112						
Hisense Kft.	iroda	20 m2	1-113	1 750 Ft	35 000 Ft	740 Ft	14 800 Ft	határozatlan idejű szerződés	2 hónap
III. emelet.									
LUK Kft.	iroda	20 m2	1-208						
	iroda	20 m2	1-209	1 820 Ft	109 200 Ft	740 Ft	44 400 Ft	határozatlan idejű szerződés	1 hónap
	iroda	20 m2	1-210						
LUK Kft.	iroda	20 m2	1-211	1 820 Ft	72 800 Ft	740 Ft	29 600 Ft	határozatlan idejű szerződés	1 hónap
	iroda	20 m2	1-212						
IV. emelet.									
LUK Kft.	iroda	20 m2	1-308	1 820 Ft	72 800 Ft	740 Ft	29 600 Ft	határozatlan idejű szerződés	1 hónap
	iroda	20 m2	1-309						
	iroda	20 m2	1-310						
LUK Kft.	iroda	20 m2	1-311	1 820 Ft	109 200 Ft	740 Ft	44 400 Ft	határozatlan idejű szerződés	1 hónap
	iroda	20 m2	1-312						
V. emelet.									
Körzeti megbízott	iroda	20 m2	Kazánház mellett	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft		

2012. május 04.



9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.



SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) a tulajdonában lévő Szombathely, Selyemrét út 2. 7273/58, 7273/58/A 1/2-ed tulajdon, 7273/58/B 1/2-ed tulajdon, és a 7273/57, 7273/60 hrsz. ingatlanok, nyilvános egyfordulós tárgyalás nélküli pályázati eljárás keretében történő értékesítésére

I. A pályázat kiírója, tárgya, az ingatlan jellemzése:

I.1. A pályázat kiírója:

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 9700 Szombathely, Welther K. u. 4. Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743 E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet: www.szova.hu

I.2. A pályázat tárgyai, az ingatlanok jellemzései

7273/58 hrsz. Telek területe: 7113 m². Megnevezés: „kivett, beépített terület”. Terhek: Vezetékjog Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Tulajdonos: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tulajdonát.

7273/58/A hrsz. Ingatlan területe: 1427 m². Megnevezés: „kivett irodaház”. Tulajdonos: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/2 –ed osztatlan közös tulajdonát. (Az ingatlan másik 1/2 –ed rész tulajdonosa a Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. a 2012. augusztus 12. kelt Ráépítési szerződés alapján.)

7273/58/B hrsz. Ingatlan területe: 53 m². Megnevezés: „kivett, gazdasági épület”. Tulajdonos: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/2 –ed osztatlan közös tulajdonát. (Az ingatlan másik 1/2 –ed rész tulajdonosa a Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. a 2012. augusztus 12. kelt Ráépítési szerződés alapján.)

7273/57 hrsz. Telek területe: 1758 m². Megnevezés: „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”. Terhek: Bányaszolgalmi jog: Jogosult: GDF Suez Energia Magyarország Zrt. Vízvezetési szolgalmi jog: Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog: Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű

Zrt. Tulajdonos: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tulajdonát. A Szombathely MJV Önkormányzat beruházásában készült el a telken az összekötő út, amelynek a forgalomba helyezésére 2012. május 11.-én került sor.

7273/60 hrsz. Telek területe: 913 m². Megnevezés: „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”. Terhek: Bányászolgalmi jog: Jogosult: GDF Suez Energia Magyarország Zrt. Vízvezetési szolgálmi jog: Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. Szennyvíz-elvezetési szolgálmi jog: Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt. Tulajdonos: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tulajdonát. A Szombathely MJV Önkormányzat beruházásában készült el a telken az összekötő út, amelynek a forgalomba helyezésére 2012. május 11.-én került sor.

Felhívjuk a T. Ajánlattevők figyelmét arra, hogy az öt ingatlan együtt kerül értékesítésre! A vételárra vonatkozó ajánlatot az öt ingatlanra egy összegben kell megadni.

1. Az ingatlan nyilvántartás adatai szerint az egyes ingatlanokat leíró jellemzők, terhek

Helyrajzi szám	7273/58	7273/57	7273/60
Megnevezés	kivett, beépített terület	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Telek területe	7113 m ²	1758 m ²	913 m ²
Terhek	<u>VezetékJog</u> Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.	<u>Bányászolgalmi jog</u> Jogosult: GDF Suez Energia Magyarország Zrt.	<u>Bányászolgalmi jog</u> Jogosult: GDF Suez Energia Magyarország Zrt.
		<u>Vízvezetési szolgálmi jog</u> Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt.	<u>Vízvezetési szolgálmi jog</u> Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt.
		<u>Szennyvíz-elvezetési szolgálmi jog</u> Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt.	<u>Szennyvíz-elvezetési szolgálmi jog</u> Jogosult: VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű Zrt.
Tulajdonos	SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 részben	SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 részben	SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 részben

Helyrajzi szám	7273/58/A	7273/58/B
Megnevezés	kivett irodaház	kivett gazdasági épület
Telek területe	1427 m ²	53 m ²
Tulajdonos	SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. ½ osztatlan részben	SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. ½ osztatlan részben
	Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. ½ osztatlan	Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. ½ osztatlan

	részben	részben
--	---------	---------

A Savaria TISZK Kft. számára tartós földhasználati jogot alapító együttműködési megállapodás és szándéknyilatkozat 2006. június 15. napján jött létre a 7273/58 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A TISZK létrehozásához szükséges épületbővítmény az inkubátorházhoz csatlakozva került megépítésre. A megállapodás értelmében, annak hatályosulásától kezdődően a felépített mindösszesen 1.455,01 m² területű épület fennmaradásáig terjedő időszakra, de legalább húsz évre tartós földhasználati jogot biztosít az ingatlan tulajdonosa a TISZK számára.

Az ingatlan nyilvántartásban a TISZK épület felépítése után nem került bejegyzésre sem tulajdonjog sem földhasználati jog.

A TISZK Kft. és a SZOVA Zrt. közösen rendezték ezt a tisztázatlan jogi állapotot, olyan formában, hogy a két épületen közös tulajdont hoznak létre (1/2-1/2 tulajdoni hányadban), s a kizárólagos használatot ráépítési szerződésben rögzítették.

A Változási vázrajz 2012. június 6-án került beadásra a Szombathelyi Körzeti Földhivatalba.

A Ráépítési Szerződést Dr. Tordai Ildikó készítette és aláírás után 2012. augusztus 29-én adta be a Szombathelyi Körzeti Földhivatalba. (Jogerőre emelkedése: A földhivatalnak az érdemi határozatot a beadvány – ha annak hiányossága nincs és az elintézését nem akadályozza semmi – földhivatalhoz történő beérkezésétől számított 30 napon belül kell meghozni.)

A 7273/60 és a 7273/57 hrsz. közforgalom elől el nem zárt magánút a SZOVA Zrt. tulajdonában van, de a Szombathely MJV Önkormányzat beruházásában készült el az összekötő út, amelynek a forgalomba helyezésére 2012. május 11.-én került sor.

2. Műszaki jellemzők

7273/58/A hrsz.1/2 részben a SZOVA Zrt. tulajdona.

A 7273/58 hrsz. ingatlanon 2004-ben épült, földszint + 4 emelet magasságú, 1.510,20 m² összes alapterületű irodaház áll, amely 20 irodát, 3 műhelyt, egy üzlethelyiséget, egy konferenciatermet, egy tárgyalót és egy melléképületet foglal magában.

Az ingatlan közművekkel (víz, villany, csatorna, gáz) ellátott, a városi közműhálózatra rákötéssel rendelkezik. A gázellátás 40-es nyomásszabályozón át biztosított, 40 m³/óra típusú gázmérővel mért a fogyasztott mennyiség. A csatorna NA200 KG-PVC, a víz KPE 63 bekötővezetékekkel csatlakozik a gerinchálózatra. A rendelkezésre álló villamos teljesítmény 170 kW.

Az épület állapota kiváló. A pontalapokon nyugvó főépület monolit vasbeton vázas, kitöltő falazatos szerkezetű. Műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, portálok és függönyfal van a főépületen, a műhelyek és a melléképület acélszerkezetű kombinált kapukkal ellátottak. A fűtést két darab, egyenként 108 kW-os saját kazánnal biztosítja.

7273/58/A és 7273/58/B hrsz.1/2 részben a Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. tulajdona.(Ez az épület nem képezi az eladás tárgyát!!)

A 7273/58. hrsz-ú ingatlanon 2007-ben épült, a Savaria TISZK Szakképzés-szervezési Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft. beruházásában a földszint + 3 emelet magasságú,

1.455,01 m² összes alapterületű irodaház áll, amely 10 irodát, 5 műhelyt, 6 tantermet, és egy melléképületet foglal magában.

Az ingatlan közművekkel (villany, csatorna) ellátott, a városi közműhálózatra rákötéssel rendelkezik. A víz és gáz ellátást a SZOVA Zrt. ingatlanjából került átvezetésre és alméró alapján fizeti azt.

Az épület állapota kiváló. A pontalapokon nyugvó főépület monolit vasbeton vázas, kitöltő falazatos szerkezetű. Műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, portálok és függönyfal van a főépületen, a műhelyek és a melléképület acélszerkezetű kombinált kapukkal ellátottak. A fűtést egy darab, 108 kW-os saját kazánnal biztosítja, amely a SZOVA Zrt. épületének 4. emeleti kazánházában található.

Mellékelten biztosítjuk az ajánlatadáshoz a Szombathely, 7273/58 hrsz., 7273/57 hrsz. és a 7273/60 hrsz. ingatlanok 2012.06.04. keltezésű nem hiteles tulajdoni lapját és térképmásolatát.

3. Az Ingatlan jelenlegi hasznosítása:

Az ingatlanon lévő épületek oktatási, műhely, konferencia teremként és irodaként funkcionálnak.

A SZOVA Zrt. az épületét: jelenleg bérbeadás útján hasznosítja. Az itt dolgozók számára az épületekben vizesblokkok állnak rendelkezésre.

A bérleti szerződéseket a bérlőkkel, határozatlan időre kötötte, de a felmondási idő általánosan 3 hónap.

4. Ingatlan építési övezeti besorolása:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- szabadon álló beépítési mód
- 60% maximális beépítési lehetőség
- 12,5 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 3000 m²
- telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani
- szint területi sűrűség 2,0

II. Az egyfordulós tárgyalás nélküli pályázatra vonatkozó információk

1. A pályázati eljárásban ajánlattevőként az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagy személyes joga szerint jogképes szervezet vehet részt, aki személyazonosságát, jogi személy és jogképes szervezet esetén nyilvántartásba vételét – a pályázat beadási határidejétől számított 30 (harminc) napnál nem régebbi igazolással – hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén a pályázat beadási határidejétől számított 30 (harminc) napnál nem régebbi cégkivonatát bemutatta.

A pályázat nyilvános, egyfordulós tárgyalás nélküli pályázati eljárás.

2. Pályázati felhívás átvételének módja:

A Pályázati felhívás átvehető a pályázati felhívás megjelenésének napjától az ajánlattételi határidőt megelőző napig, munkanapokon (hétfő-csütörtök: 8 órától 16 óráig, péntek: 8 órától 13 óráig).

A Pályázati felhívás titoktartási nyilatkozat aláírása ellenében személyesen vagy meghatalmazott útján vehető át. A meghatalmazott köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.

A pályázati felhívás az ingatlannal kapcsolatban közölt és ismertett adatok, információk a Kiíró által ismert előzetes adatszolgáltatáson alapul. A Kiíró javasolja minden ajánlattevőnek, hogy a fent említett dokumentáción felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozórendszeréről, amely befektetési szándéka körültekintő megalapozásához szükséges lehet.

3. A pályázati 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.

A pályázat hivatalos nyelve magyar.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ajánlattevő nevét, címét, székhelyét;
- az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait;
- az ajánlattevő értesítési címét, fax számát, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
- az ajánlattevő (cégszerű) aláírását,
- az ajánlattevő kifejezett, részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására, a pályázati cél megvalósítására (kifejezett nyilatkozat a vételi szándékra).

Az ajánlathoz csatolni kell:

- a II. 1. pont szerinti okiratok eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát;
- igazolást arról, hogy az ajánlattevőnek egy évnél régebben lejárt adó, adók módjára behajtható köztartozása vagy a SZOVA ZRt. felé tartozása semmilyen jogcímen nincs;
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolását.

4. Az ajánlattevők a pályázaton való részvétel biztosítékaul a **Szombathely, Selyemrét út 2. 7273/58, 7273/58/A 1/2-ed tulajdon, 7273/58/B 1/2-ed tulajdon, és a 7273/57, 7273/60 hrsz. ingatlanokra történő pályázat esetén 24.250.000,- Ft, azaz Huszonnégy millió-kétszázötvenezer forint összegű pályázati biztosítékot kötelesek fizetni, amely szerződéskötés esetén szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (foglalóvá) alakul át. A biztosítékot az ajánlat beadását megelőzően a SZOVA ZRt. az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-20130161 számú számlájára kell befizetni. Amennyiben az ajánlattevő mindkét ingatlanra kíván pályázatot benyújtani, abban az esetben a pályázati biztosítékok összegét köteles a jelen pontban előírt módon a SZOVA Zrt. bankszámlájára megfizetni. A befizetés jogcímeként a „pályázati biztosíték” kifejezésen túl meg kell jelölni azon ingatlanok helyrajzi számát is.**

A biztosíték összege a pályázat nyertese által fizetendő vételárba foglalóként beszámításra kerül. A többi ajánlattevő részére történő visszafizetésről a pályázat eredményhirdetését követő 10 (tíz) napon belül intézkedik a pályázat kiírója.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati felhívás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

5. A pályázati ajánlat(ok) beadásának helye:

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. Központi
Titkársága**

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. I. emelet 18. számú iroda

Beadási határidő: 2012. ■

Formai követelmények:

Az ajánlatot írásban, magyar nyelven, zárt borítékban kell benyújtani. A borítékon fel kell tüntetni az adott pályázatra utaló jelzést:

„Pályázat – Szombathely, Selyemrét út 2. 7273/58, 7273/58/A 1/2-ed tulajdon, 7273/58/B 1/2-ed tulajdon, és a 7273/57, 7273/60 hrsz. ingatlanokra”

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, illetőleg indoklás nélkül visszavonhatja az ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejárata követően a benyújtott ajánlatok az ajánlatkérő hozzájárulásával sem módosíthatók.

6. A pályázati ajánlat érvénytelensége, kizárás:

A pályázati ajánlat érvénytelen, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott pályázati határidő lejárta után nyújtották be,
- b) a pályázó a pályázati biztosítékot a pályázati felhívásban előírt határidőre nem, vagy a pályázati felhívásban megjelölt mértéknél kisebb összegben bocsátotta rendelkezésre,
- c) a pályázót az eljárásból kizárták,
- d) a pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott alkalmassági követelményeknek,
- e) egyéb módon nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek.

A kiíró az eljárásból kizárja azt az ajánlattevőt, aki a pályázati felhívásban közölt feltételeket nem teljesítette, vagy nem megfelelően teljesítette, továbbá az adatszolgáltatási, illetve az ajánlattevőt az eljárási rend alapján terhelő egyéb kötelezettséget súlyosan megszegte.

Az érvénytelen pályázati ajánlatot benyújtott, illetve az eljárásból kizárt ajánlattevők az eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

III. A pályázatok bontása, értékelése és a szerződéskötés

1. A pályázatok felbontásának ideje és helye:

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt.
9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. I. emelet 19.1. számú iroda**

Időpontja: 2012. ■■

2. A pályázat bontásán csak az a pályázó vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással bíró képviselője vehet részt, aki ajánlatát határidőben az előírt tartalommal benyújtotta, és az a pályázati feltételeknek megfelel.
3. A pályázat kiírója - szükség esetén - hiánypótlásra az általa kitűzött határidő lejártáig biztosít lehetőséget. A kiíró felhívja a T. Ajánlattevők figyelmét arra, hogy a benyújtott ajánlatok bírálati szempont szerinti tartalmi elemei a hiánypótlás során nem módosíthatók.
4. Az ajánlatok nyilvános felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), valamint azokat a főbb számszerűsíthető adatokat, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek, az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek azonban nem hozhatók nyilvánosságra.
5. Az ajánlattevő az ajánlathoz a pályázat bontási napját követő 90 napig kötve marad. A kiíró csak a pályázat nyertesével vagy - visszalépése esetén - a második legmagasabb összegű ajánlatot tevő személlyel köti meg a szerződést.
6. A pályázat eredménytelennek minősül, amennyiben
 - a) nem nyújtottak be pályázatot,
 - b) kizárólag érvénytelen pályázatot nyújtottak be,
 - c) egyik pályázó sem vagy az összességében legelőnyösebb pályázatot benyújtott pályázó sem tett megfelelő ajánlatot,
 - d) a kiíró az eljárást a szerződés megkötésére, illetőleg teljesítésére képtelenné válása miatt eredménytelennek nyilvánítja,
 - e) valamelyik pályázónak az eljárás tisztaságát vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt a kiíró az eljárás eredménytelenítéséről dönt.
7. A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot. A kiíró fenntartja magának a jogot arra, hogy azonos mértékű legmagasabb ellenszolgáltatást megajánló ajánlattevők esetén az eljárás nyertesét sorsolással válassza ki.

A pályázat nyertese az adásvételi szerződést a pályázat eredményének kihirdetésétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles megkötni, a vételárat pedig a pályázat eredményének kihirdetésétől számított 30 (harminc) napon belül egy összegben köteles megfizetni. A vételár megfizetésére részletfizetés és halasztás nem adható.

8. Az ingatlan birtokba adása:

A kiíró az ingatlanok teljes vételárának számláján történő jóváírását követő 120 (százhusz) napon belül kiürített állapotban a helyszínen adja a vevő(k) birtokába az ingatlanokat jelen pályázati felhívás 1.2. pontjában ismertetett állapotban..

IV. Egyéb információ

1. A pályázat kiírója ezúton tájékoztatja a pályázókat, hogy a kiíró Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltaknak megfelelően a szerződés létrejöttéhez Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesterének jóváhagyása szükséges. Amennyiben Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere a szerződést - annak megkötésétől számított 5 munkanapon belül - írásos nyilatkozatával nem hagyja jóvá, vagy e határidőn belül nem nyilatkozik, akkor a szerződés és az abban foglalt valamennyi kötelelem érvénytelen, arra a továbbiakban jogszerűen követelést alapítani egyik fél részéről sem lehet. Ebben az esetben a már megfizetett vételárrészletet a kiíró legkésőbb a döntést vagy a döntésre nyitva álló határidő lejártát követő 10 napon visszautalja a nyertes pályázó számlájára.
2. Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatok nyilvánosságra hozatalát megtilthatja. Az ajánlattevő a nevének és az általa ajánlott ellenszolgáltatásnak a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.
3. A SZOVA ZRt. fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot – akár külön indoklás nélkül is – az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa.
4. Az ingatlan megtekintését a kiíró biztosítja, a legalább 48 órával az ajánlattételi határidő lejártát megelőzően a Műszaki Osztálynál a +3620/455-4120 számú telefonon történt előzetes egyeztetés alapján.
5. További információ és felvilágosítás kérhető: Ludván Norbert
Tel: +3620/455-4120

Szombathely, 2012. ■■■

Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

1. számú melléklet Szombathely, 7273/58 hrsz., 7273/57 hrsz. és a 7273/60 hrsz. ingatlanok 2012.06.04. keltezésű nem hiteles tulajdoni lapjai

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Községi Földhivatal
Szombathelyi Községi Kormány 58

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 90 00504056102811
2012. 07. 16

BZCMBKZMNLV Szektor: 34

Beltartalom: **7273/58 helyrajzi szám**

9700 SZOMBATHELYI Érdeméret arány 2.		TÉRLEGE	
1. Az ingatlan adatai: név/leírás adatai/ adózási adó/kivált megnevezés/	min. a	terület (ha m ²)	kat. b. jöv. előírás adatai kat. jöv. (ha m ²) h.Élll
Kivált jogcímen, adóss.	0	7117	8 000
H.ÉLLL			
1. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 1975/2-1/1975.05.08 jogtul: helyrajzi jegyállás: tulajdonos név: SZOMBATHELYI VÁROSKÖZMÉNTÉSI ÉS VÁROSKÖZMÉNTÉSI ZRT. cím: 9700 SZOMBATHELY Maltner Károly utca 4. törzesszám: 11900374			
H.ÉLLL			
1. bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 1975/2002/1001.09.20 Önközségi részvény bejegyzés a 7273/52 helyrajzi számú ingatlan megnevezésű ingatlanra.			
2. bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 2004/2004.05.06 Önközségi részvény bejegyzés építési felhatalmazás			
4. bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 2004/2004.05.28 Önközségi részvény bejegyzés részvény felvásárlás			
6. bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 2008/2008.07.27 Önközségi részvény bejegyzés építési felhatalmazás /inkubátorház és melléképület bővítés/.			
9. bejegyzés határozat, érvényesítő idő: 2008/2008/2008.12.07 Vasúti jog jogtul: név: E.ON ÉNERGIA-SZÁLLÍTÓ NY. RT. cím: 9027 VÉCSÉI úti 6/kálvária utca 11-13.			

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Nyilvántartási szám: 20093M0560/2013
 2012. 07. 16.
 Szektor: 14

BIZONYÍTÉK
 Bolcsardűt 7272/57 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: szélességi adatok, melyek: ag/hívott megnevezés/	szélesség	hossz	terület
Helyi közhatalon elől el nem vett terület	0	1210	0 m ²

2. tulajdoni hányad: 1/3
 bejegyzés határozat, érvényes idő: 19542-3/2008.09.08
 jogtul: Bolcsardűt
 jogtul: tulajdonos
 név: SZÉK SZÖVEGÉRTÉSELNY VÁGTÖRÉSBEVÉTEL ÉS VÁROSZÉPESZTERGŐSI ÉRTÉKELŐ ÉS ÉRTÉKELŐI HATÓSÁG Kft.
 cím: 9700 SZÉKESVÁR, Heilker Károly utca 4.
 törzesszám: 13200321

3. bejegyzés határozat, érvényes idő: 19257/2003/2001.09.20
 Önálló utasítással bejegyzés a 7272/52 helyrajzi számú ingatlan adatainak módosításáról.

4. bejegyzés határozat, érvényes idő: 18125/2002.10.02
 Árványasszonyok jog
 az önkormányzat kiegészítő kiegészítéssel.
 jogtul:
 név: SZÉK SZÖVEGÉRTÉSELNY VÁGTÖRÉSBEVÉTEL ÉS VÁROSZÉPESZTERGŐSI ÉRTÉKELŐ ÉS ÉRTÉKELŐI HATÓSÁG Kft.
 cím: 9700 SZÉKESVÁR, Heilker Károly utca 4.

5. bejegyzés határozat, érvényes idő: 18125/2002.10.02
 Árványasszonyok jog
 az önkormányzat kiegészítő kiegészítéssel.
 jogtul:
 név: SZÉK SZÖVEGÉRTÉSELNY VÁGTÖRÉSBEVÉTEL ÉS VÁROSZÉPESZTERGŐSI ÉRTÉKELŐ ÉS ÉRTÉKELŐI HATÓSÁG Kft.
 cím: 9700 SZÉKESVÁR, Heilker Károly utca 4.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körmény Polgármesteri Hivatala
 5200 Kőrösút 10. sz. 1/1
 Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30 005240364/2011
 2012. 07. 16
 Értéktartó : 34
 SZÉCHÉNYI
 Birtokszám: 7278/00 helyrajzi szám

1. Kétszintes ingatlan:		BIRTOK	
szemléi adatszám	terület	terület	terület
szemléi adatszám	terület	terület	terület
0	0	0	0

2. tulajdoni hányag: 1/3
 bejegyzéskor: 1993-03-20/1993.03.08
 jogtul: SZÉCHÉNYI
 név: SZÉCHÉNYI VAGYONGAZDASÁGI ÉS VÉDELMI ÉRTÉKTARTÓ ZRT.
 cím: 9700 SZÉCHÉNYI Károly utca 1.
 törzsszám: 1309111

3. bejegyzéskor: 1993-03-20/1993.03.08
 név: SZÉCHÉNYI VAGYONGAZDASÁGI ÉS VÉDELMI ÉRTÉKTARTÓ ZRT.
 cím: 9700 SZÉCHÉNYI Károly utca 1.
 törzsszám: 1309111

4. bejegyzéskor: 1993-03-20/1993.03.08
 név: SZÉCHÉNYI VAGYONGAZDASÁGI ÉS VÉDELMI ÉRTÉKTARTÓ ZRT.
 cím: 9700 SZÉCHÉNYI Károly utca 1.
 törzsszám: 1309111

5. bejegyzéskor: 1993-03-20/1993.03.08
 név: SZÉCHÉNYI VAGYONGAZDASÁGI ÉS VÉDELMI ÉRTÉKTARTÓ ZRT.
 cím: 9700 SZÉCHÉNYI Károly utca 1.
 törzsszám: 1309111

6. bejegyzéskor: 1993-03-20/1993.03.08
 név: SZÉCHÉNYI VAGYONGAZDASÁGI ÉS VÉDELMI ÉRTÉKTARTÓ ZRT.
 cím: 9700 SZÉCHÉNYI Károly utca 1.
 törzsszám: 1309111

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. számú melléklet Változási Vázrajz

KUPI ZOLTÁN, Földmérő Vállalkozó
SZOMBATHELY, Orgona u. 16.
Tel.: 94 / 505 - 798
Kamari fagsági szám: 18 - 0130

SZOMBATHELY város
Bélaorokfalvi

Munkaszám: 43 / 2012.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7273/58 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületekről és földhasználati jog bejegyzésről

Méretarány = 1:1000

Térképszelvény száma: 51 - 241 - 311

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Álrészlet		Min. oszt.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Álrészlet		Min. oszt.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
7273/58	-	kivett, irodaház és udvar	-	-	7113	-	7273/58	-	kivett, beépített terület	-	-	7113	-	
							7273/58/A	-	kivett, irodaház	-	-	1427	-	
							7273/58/B	-	kivett, gazdasági épület	-	-	0053	-	

- A 7273/58/A szám alatt önálló tulajdonú épület - irodaház - 1427 m² területtel.

- A 7273/58/B szám alatt önálló tulajdonú épület - gazdasági épület - 53 m² területtel.

- A 7273/58 hrsz-ú földrészlet I. jelű 1787 m² területű részére földhasználati jog a 7273/58/A mindenkorai tulajdonosait illeti meg.

- A 7273/58 hrsz-ú földrészlet II. jelű 175 m² területű részére földhasználati jog a 7273/58/B mindenkorai tulajdonosait illeti meg.

Készítette: Szombathely, 2012. május 07.

KUPI ZOLTÁN
Kamari fagsági szám: 18 - 0130

Kupi Zoltán
Földmérő Vállalkozó
9705 Szombathely, Orgona u. 16.
Tél: 94/505-798
Fax: 94/505-798
E-mail: kupi@kupi.hu
www.kupi.hu

A felmért méretek a helyszínen mért mérési adatok.

A földhosszhatárolási jog ábrázolása akaratumknak megfelelően történt.

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

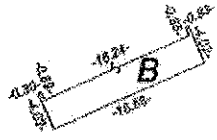
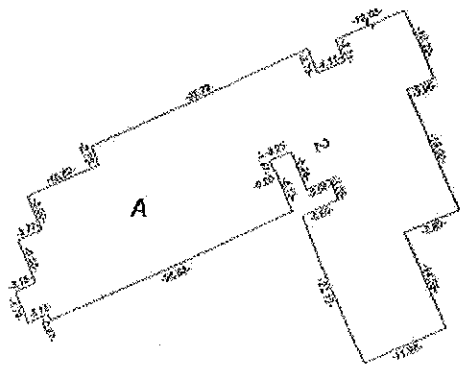
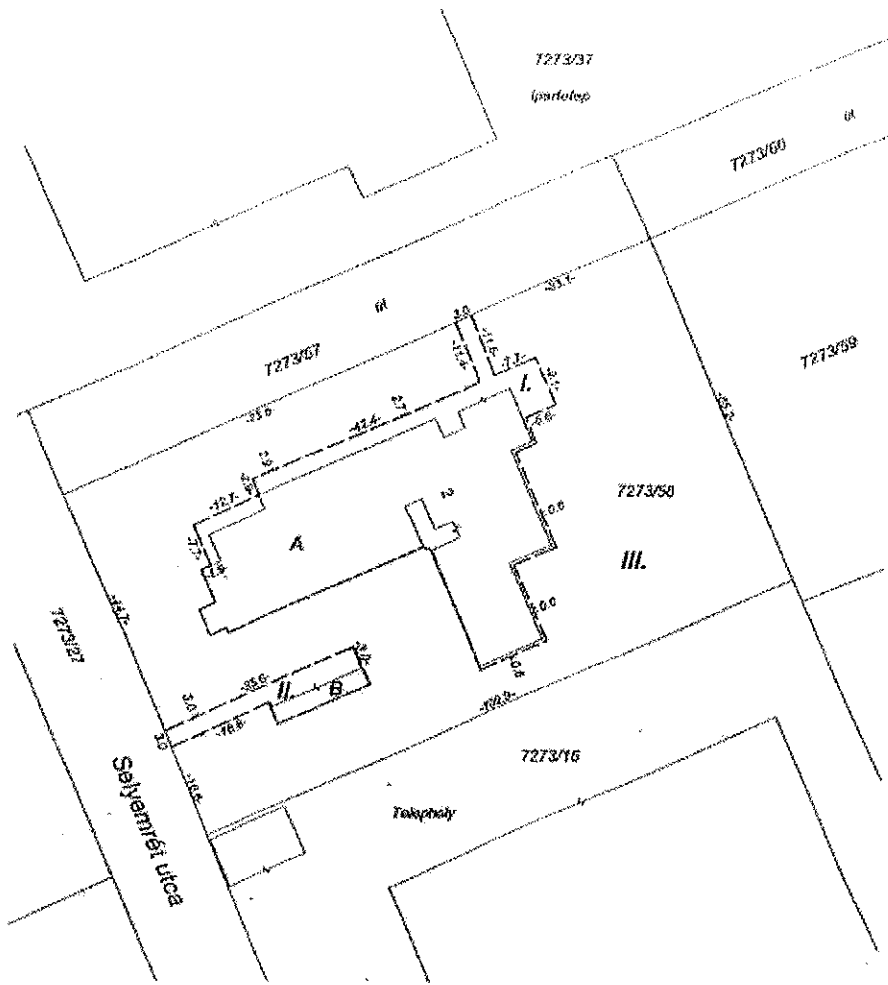
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a bevezetésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználása előtt a vázrajzot újra záradékosítani kell.

2012 JÚN. 06
Szombathely, 2012. hó. nap

Készítette: Kupi Zoltán
záradékosító



hvg.rend.mnr.sz.



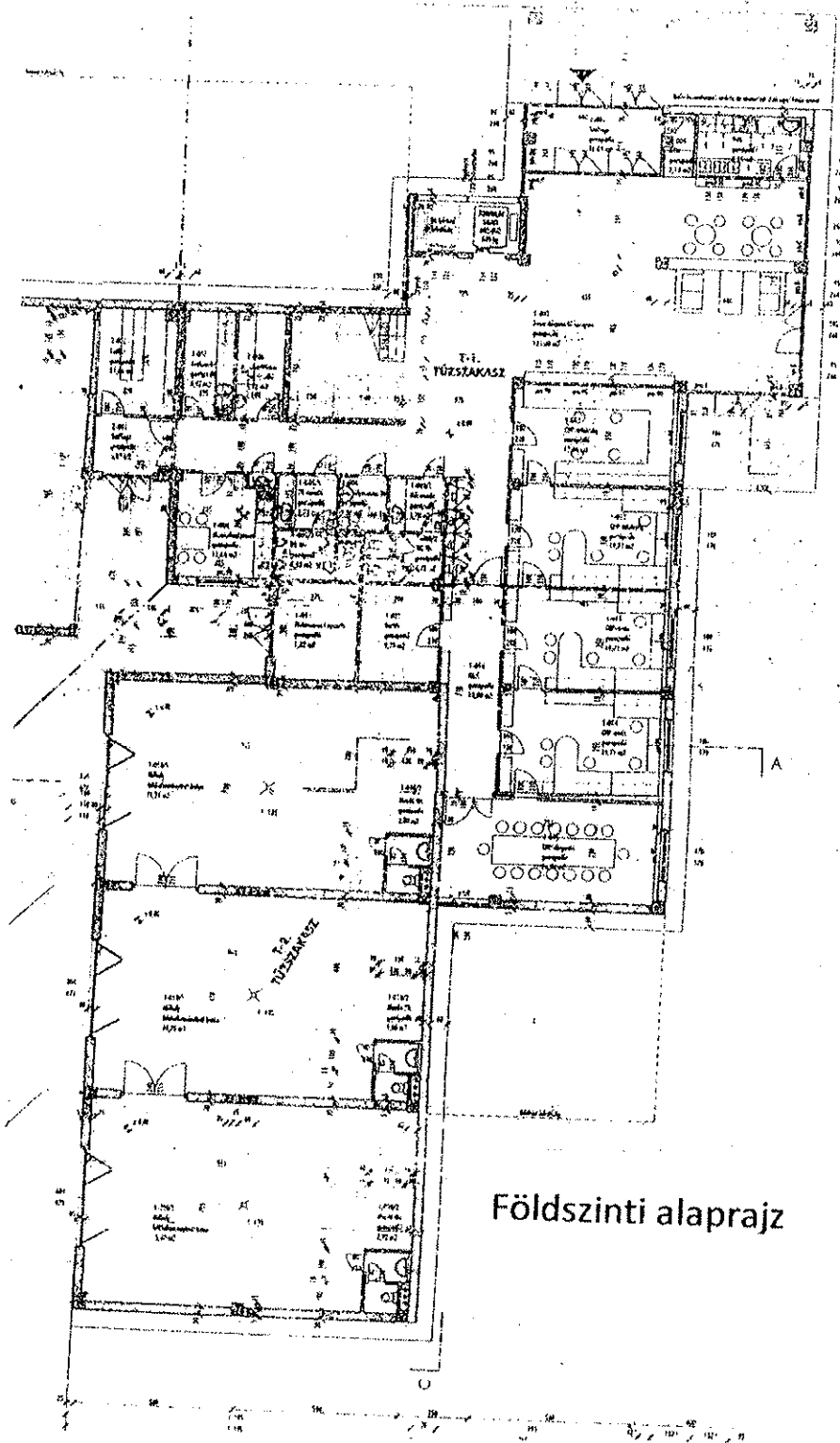
3. számú melléklet Helyiséglista

Helyiséglista						
Szint	hely. száma	hely. neve	Saját haszn.	Közös	béiroda	műhely
Fsz.	1-001	szélfogó		10,69		
Fsz.	1-002	Foyer közlekedő		91,03		
Fsz.	1-003/1	Női mosdó		3,70		
Fsz.	1-003/2	Női WC		4,72		
Fsz.	1-004	Akadálymentes WC		2,96		
Fsz.	1-005/1	Ffi mosdó		3,70		
Fsz.	1-005/2	Ffi Wc		4,53		
Fsz.	1-006	Munkaközi étkező	11,66			
Fsz.	1-007	Teakonyha		6,42		
Fsz.	1-008	Takarítószer	5,92			
Fsz.	1-009	ATM			2,13	
Fsz.	1-010	Büfé			8,15	
Fsz.	1-002	Foyer közlekedő			30,00	
Fsz.	1-011	Iroda			19,64	
Fsz.	1-012	Irattár			19,71	
Fsz.	1-013	Iroda			19,71	
Fsz.	1-014	Iroda			19,71	
Fsz.	1-015	Iroda			26,34	
Fsz.	1-016	Közlekedő			13,80	
Fsz.	1-017	Elektromos kapcsoló	9,32			
Fsz.	1-018/1	Műhely				75,21
Fsz.	1-018/2	Mosdó-WC				2,8
Fsz.	1-019/1	Műhely				74,71
Fsz.	1-019/2	Mosdó-WC				2,8
Fsz.	1-020/1	Műhely				75,6
Fsz.	1-020/2	Mosdó-WC				2,92
Fsz.	1-021	Irattár			9,78	
I. em.	1-101	Pihenő		5,47		
I. em.	1-102	Előtér-közlekedő		109,35		
I. em.	1-103/1	Női mosdó		3,70		
I. em.	1-103/2	Női WC		4,72		
I. em.	1-104	Akadálymentes WC		2,96		
I. em.	1-105/1	Ffi mosdó		3,70		
I. em.	1-105/2	Ffi Wc		4,53		
I. em.	1-106	Teakonyha		11,66		
I. em.	1-107	Irattár		12,59		
I. em.	1-108/1	Konferenciaterem	121,22			
I. em.	1-108/2	Raktár	2,45			
I. em.	1-108/3	Tolmács	2,4			
I. em.	1-108/4	Tolmács	2,4			
I. em.	1-108/5	Tolmács	2,4			

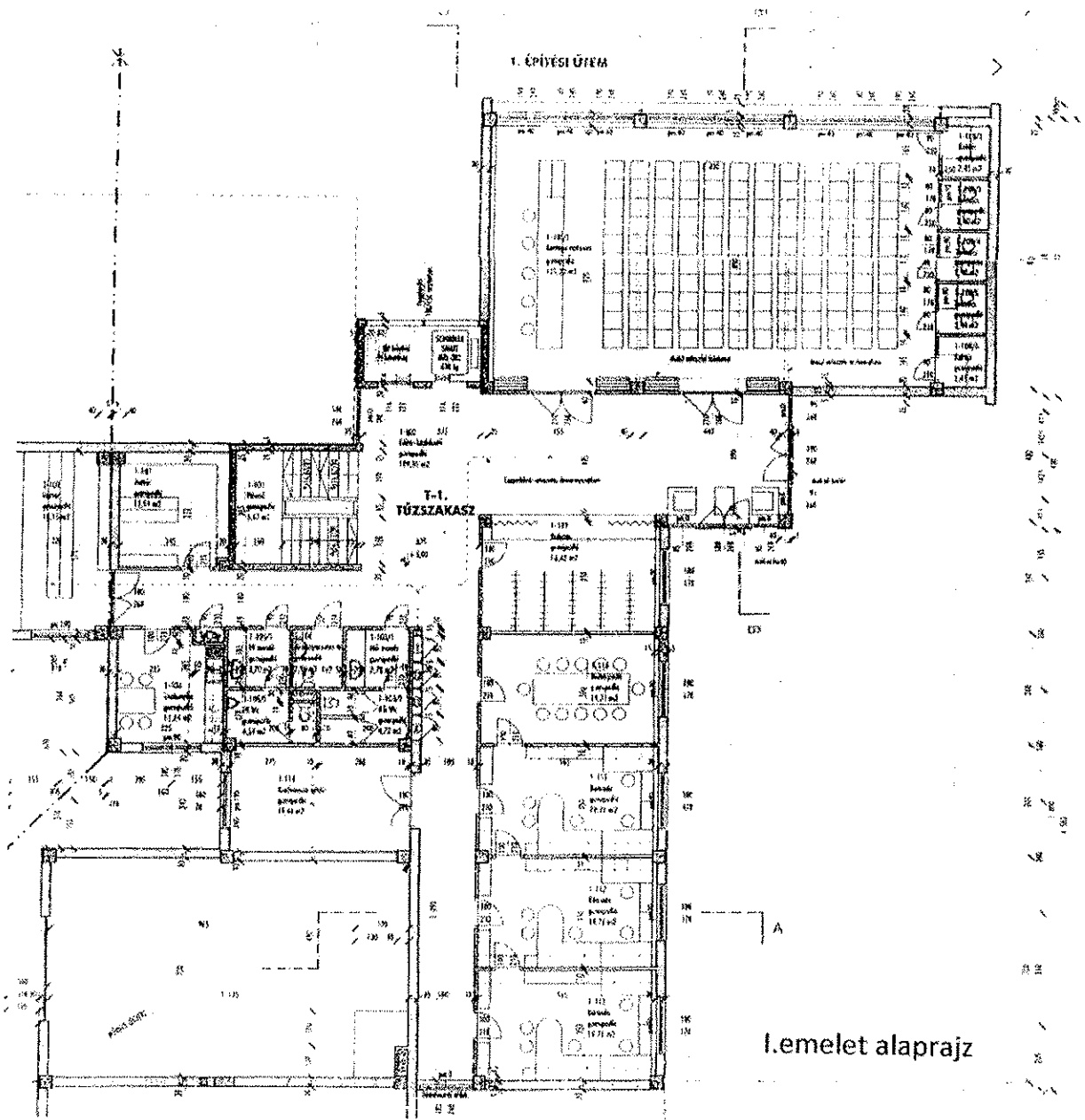
I. em.	1-108/6	Raktár	2,45		
I. em.	1-109	Ruhatár	16,6		
I. em.	1-110	Bértárgyaló			19,71
I. em.	1-111	Béiroda			19,71
I. em.	1-112	Béiroda			19,71
I. em.	1-113	Béiroda			19,71
I. em.	1-114	Konferencia-raktár	19,44		
II. em.	1-201	Pihenő		5,47	
II. em.	1-202	Előtér-közlekedő		70,06	
II. em.	1-203/1	Női mosdó		3,70	
II. em.	1-203/2	Női WC		4,72	
II. em.	1-204	Akadálymentes WC		2,96	
II. em.	1-205/1	Ffi mosdó		3,70	
II. em.	1-205/2	Ffi Wc		4,53	
II. em.	1-206	Teakonyha		11,66	
II. em.	1-207	Irattár		12,59	
II. em.	1-208	Béiroda			19,64
II. em.	1-209	Béiroda			19,71
II. em.	1-210	Béiroda			19,71
II. em.	1-211	Béiroda			19,71
II. em.	1-212	Béiroda			19,71
III. em.	1-301	Pihenő		5,47	
III. em.	1-302	Előtér-közlekedő		70,06	
III. em.	1-303/1	Női mosdó		3,70	
III. em.	1-303/2	Női WC		4,72	
III. em.	1-304	Akadálymentes WC		2,96	
III. em.	1-305/1	Ffi mosdó		3,70	
III. em.	1-305/2	Ffi Wc		4,53	
III. em.	1-306	Teakonyha		11,66	
III. em.	1-307	Irattár		12,59	
III. em.	1-308	Béiroda			19,64
III. em.	1-309	Béiroda			19,71
III. em.	1-310	Béiroda			19,71
III. em.	1-311	Béiroda			19,71
III. em.	1-312	Béiroda			19,71

em.						
IV. em.	1-401	Pihenő		5,47		
IV. em.	1-402	Előtér-közlekedő		30,23		
IV. em.	1-403	Kazán		33,08		
IV. em.	1-404	Irattár		19,10		
Összesen(m²):			196	613	445	234

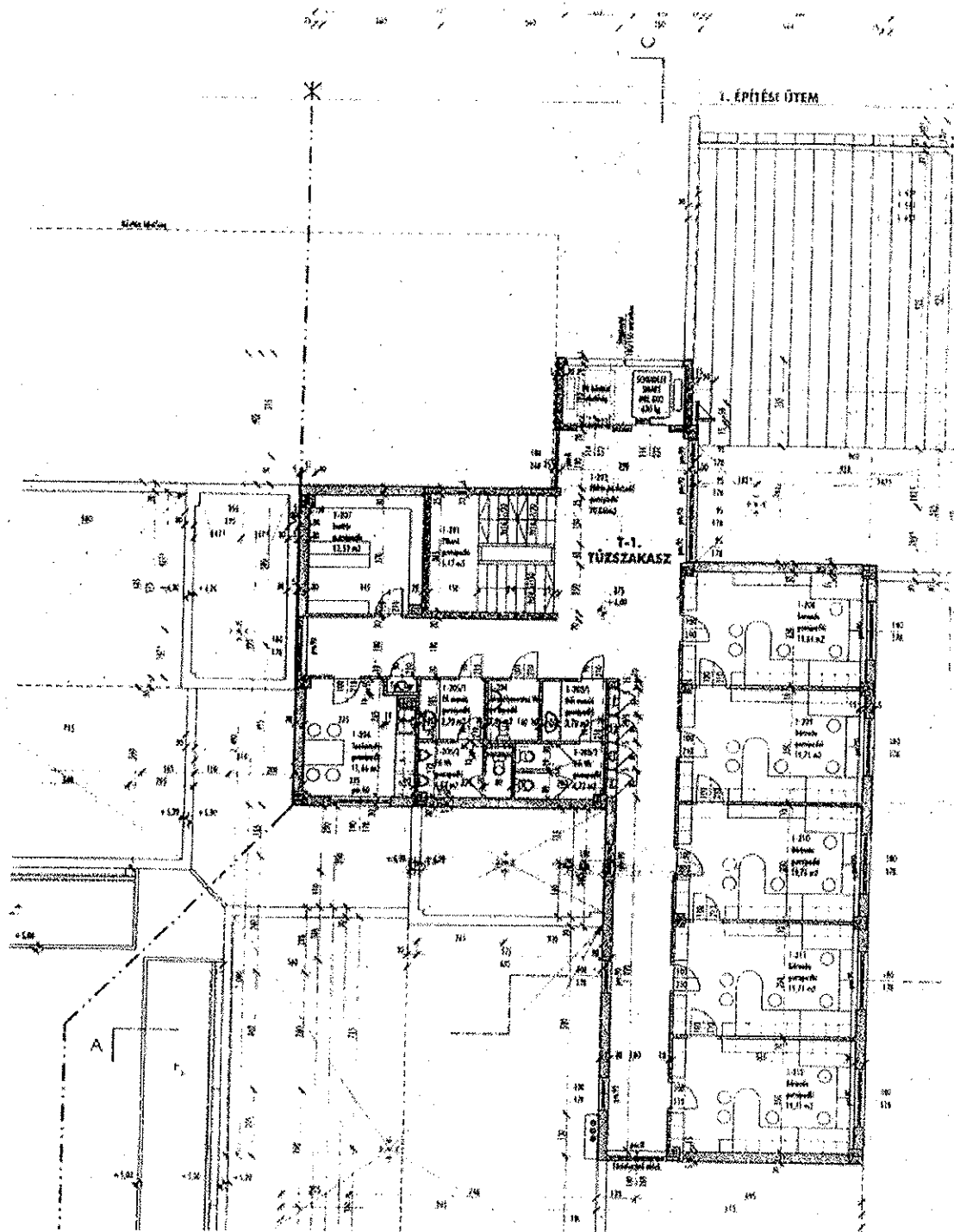
4. számú melléklet Irodaház alaprajzai



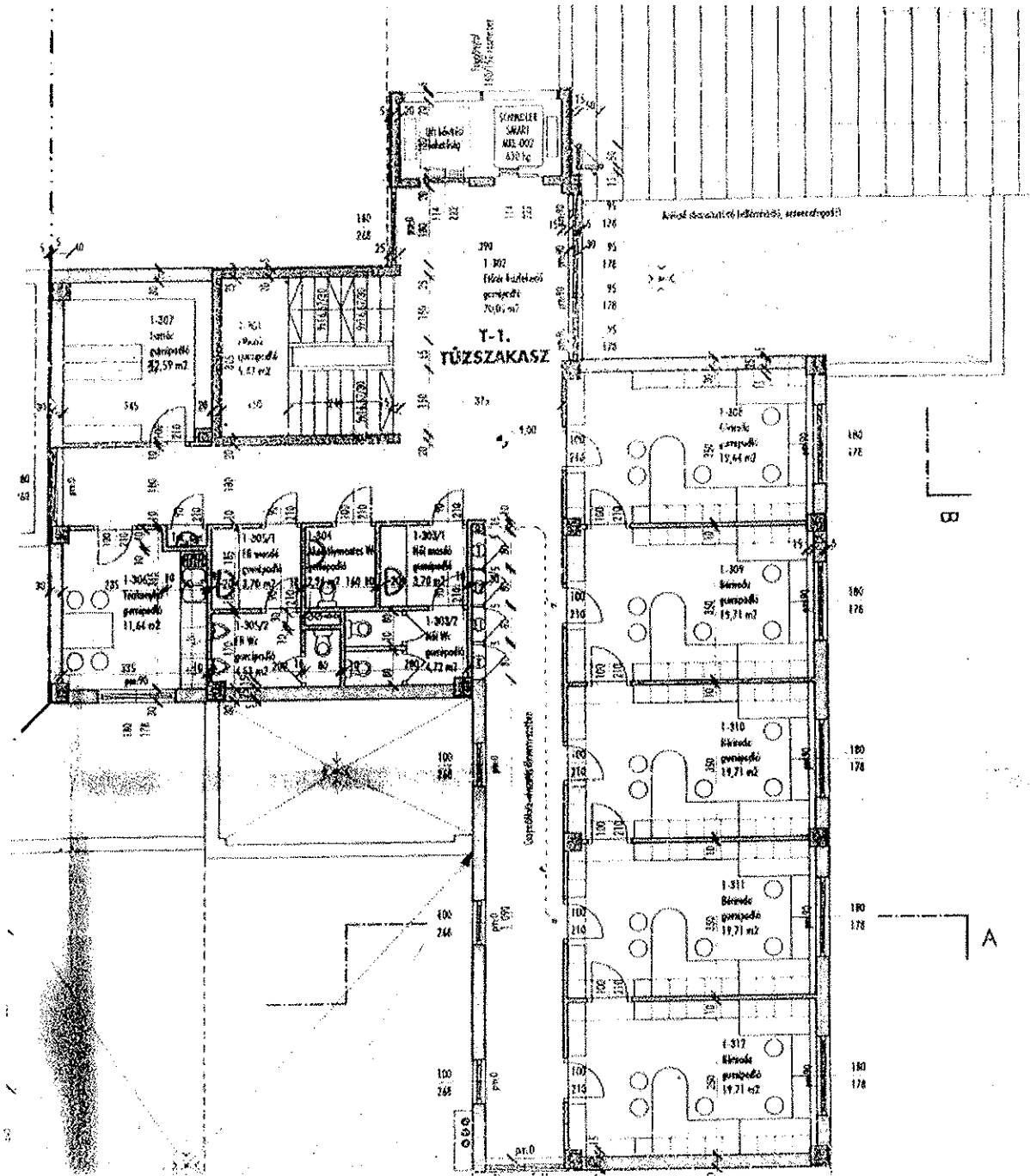
Földszinti alaprajz



I. emelet alaprajz



II. emelet alaprajz



III. emelet alaprajz

**SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet:www.szova.hu

Dr. Nagy Tibor
Aljegyző Úr részére
Szombathely
Kossuth L. u. 1.-3.
9700

Tárgy: Szombathely, Selyemrét u. 2. értékesítése
Melléklet: Ingatlanok értékelése

Tisztelt Aljegyző Úr!

Tisztelettel tájékoztatom, hogy a SZOVA Zrt. Igazgatóságának 36/2012.(VI.11.) IG. sz. határozata végrehajtásának eredményeként elkészült a Szombathely 7273/57, /58 és /60 hrsz-ú (Selyemrét u. 2. sz. alatti ingatlanok) ingatlanok forgalmi értékét megállapító igazságügyi ingatlanszakértői vélemény, amelyben foglalt adatok ismeretében a Savaria TISZK Kft-vel a 7273/58 hrsz-ú ingatlan tulajdonviszonyait rendező ráépítési szerződés aláírásra, és a Szombathelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtásra került.

Felhívom szíves figyelmét, hogy tárgyi ingatlan értékesítése – a SZOVA Zrt. „Az ingatlan és ingó vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályzata” szerint – versenyeztetési eljárás keretében történhet, az alábbi eset azonban kivételt képez.

A SZOVA Zrt. a vagyontárgyat „...a versenyeztetési eljárás mellőzésével a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott fontos közérdekre, gazdasági, városfejlesztési vagy városrendezési érdekre tekintettel értékesítheti azzal, hogy az értékesítéssel kapcsolatos döntést írásba kell foglalni, és a döntést, valamint a döntést megalapozó dokumentumokat az értékesítéstől számított 5 évig meg kell őrizni.”

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását, illetve az értékesítés lehetséges módjának meghatározását a fentebb ismertetett két alternatíva figyelembevételével!

Szombathely, 2012. augusztus 30.

Tisztelettel:

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Adószám: 13920575-2-18

Dr. Németh Gábor

vezérigazgató

