

**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](mailto:titkarsag@szova.hu)

Internet: [www.szova.hu](http://www.szova.hu)

**Előterjesztés**

Szombathely Megyei Jogú Város Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága  
2016. november 30-i együttes ülésére

Javaslat a SZOVA Zrt-nek a Kőszegi utca 23. alatti ingatlanon fennálló  
elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára

**Tisztelt Bizottság!**

A Nyugat-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt. eladó 2016. június 3-án nyilvános pályázatot írt ki a Szombathely, 6175/A/2, 6175/A/3, 6175/A/4 és a 6175/A/5 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére. A pályázatok benyújtásának határideje 2016. október 3. volt.

A SZOVA Zrt-t, mint az eladásra kínált ingatlanokat magába foglaló Kőszegi utca 23. alatti társasház egyik tagját (a 6175/B/1 hrsz-ú számú ingatlan – leendő NAV bérlemény - tulajdonosaként) elővásárlási jog illeti meg a felsorolt ingatlanokra vonatkozóan.

Elővásárlási jogunkra tekintettel 2016. október 7-én a Nyugat-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt vezérigazgatója levélben értesített bennünket, hogy az általuk kiírt pályázat eredményes volt, az Interchair Kft. a 4 albetétes ingatlanra összesen 132 Millió Ft + ÁFA összegű vételárat magában foglaló ajánlatot nyújtott be.

Társaságunknak legkésőbb 2016. december 7-ig nyilatkozni kell, hogy ezen az áron élünk-e elővásárlási jogunkkal – albetétenként, vagy együttesen. Amennyiben igen, a pályázati kiírás szerint a vételárat a szerződéskötést követő 30 napon belül kell átutalnunk az eladó részére. Az Interchair Kft. viszont ajánlatában 3 napon belüli fizetést vállalt, ezért amennyiben az elővásárlási joggal élni szeretnénk, ugyanezt a feltételt, tehát a szerződéskötést követő 3 napon belüli fizetést kell vállalnunk.

Az eladásra kínált 4 albetét megvásárlása esetén a társasház 9339/10000 tulajdoni illetősége a SZOVA Zrt. tulajdonába kerül. (Egy, a földszinten és alagsorban elhelyezkedő 233 m<sup>2</sup>-alapterületű üzlet marad idegen tulajdonban.)

## **1. Az ingatlan rövid bemutatása**

A Kőszegi utca 23. alatti épület Széll Ödön földbirtokos egykori bérpalotája volt, amelynek terveit Rauscher Miksa készítette 1896-ban. A felvidéki Léván született és 1934-ben Szombathelyen elhunyt építész több belvárosi épületet is tervezett a XIX-XX. század fordulóján, a polgárosodás korában. Ezek az épületek máig meghatározó elemei Szombathely városképének, stílusukat tekintve a historizmus jegyeit viselik magukon, bécsi és berlini hatásokkal. Rauscher magas szinten alkalmazta az eklektika eszközeit, áttekinthető szerkezetek létrehozására törekedett, s ezeket igyekezett az épületek homlokzatán is megjeleníteni. A második világháborút követően, az 1980-as évekig ebben az épületben működött a városi tanács.

Ezek alapján a belváros egyik jelentős helytörténeti és építészeti értékkel is bíró, helyi műemléki védelem alatt álló épületéről van szó, amely az utóbbi évtizedekben irodaházként működött. Az elővásárlási joggal érintett albetétek összesen 854 m<sup>2</sup> alapterületet tesznek ki, 3 szinten. Az épület általános műszaki állapota jónak mondható. Az emeleti szintek – elsősorban az első emelet – kisebb felújításra szorulnak, leginkább a padozatburkolatok cseréjére van szükség. A homlokzati nyílászárók szakszerű, az épület stílusának megfelelő felújítása valamint a külső vakolat javítása jelenleg nem elengedhetetlen, de belátható időn belül elvégzendő feladat.

## **2. Gazdasági megfontolások**

A SZOVA Zrt-nek gazdasági társaságként elsődlegesen gazdasági alapon kell döntenie az elővásárlási jog gyakorlásáról. Ezért a rendelkezésünkre álló adatok alapján elvégeztük a befektetési lehetőség gazdaságossági elemzését, 10 éves időtávot alapul véve.

A számítás során az ingatlan jelenlegi funkcióját megőrizve irodaépületként történő bérbeadással számoltunk. Az általunk feltételezett átlagos bérleti díj nettó 1.500 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Teljes kihasználtság mellett az éves bérleti díj bevétel nettó 15 millió forint lehet.

A hasznosítás megkezdése előtt szükséges felújítás költségét nettó 25 millió forintra becsüljük, emellett a 7. évben további nettó 32 millió forintos – az épület becsült értékének 20%-át kitevő – felújítási költséggel számoltunk. A tulajdonost terhelő

biztosítási díj és ingatlanadó mellett az árbevétel 2-2%-ának megfelelő karbantartási és egyéb üzemeltetési költséget is figyelembe vettünk.

Számításunk során az inflációval nem számoltunk, azt feltételeztük, hogy a bérleti díjak és a költségek azonos mértékben változnak.

Az alkalmazott 4%-os kalkulatív kamatláb a bankbetétek és állampapírok hozamát meghaladó hozamelvárásunkat tükrözi.

Bevételi oldalon a bérleti díj bevételek mellett figyelembe vettük az épületnek a vizsgált 10 éves periódus végén várható számviteli maradványértékét. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy véleményünk szerint a szükséges felújítási és karbantartási munkák elvégzése és sikeres hasznosítás esetén a 10 év múlva várható piaci érték lényegesen magasabb lehet a számviteli maradványértéknél, ami számításunk eredményét, a beruházás megtérülését pozitívan befolyásolná – az óvatosság elvéből kiindulva azonban ezzel a különbözettel nem számoltunk.

A beruházás nettó jelenértéke ilyen feltételezések mellett pozitív, a belső megtérülési ráta pedig magasabb a kalkulatív kamatlábnál, vagyis gazdasági szempontból a beruházás indokolt.

A gazdaságossági számítás mellett elvégeztük az eladásra kínált ingatlanok értékbecslését is. Eszerint az ingatlanok összértéke 147 millió forint a 132 millió forintos vételárral szemben, vagyis véleményünk szerint az elővásárlási joggal élve a tényleges értékénél olcsóbban juthatunk hozzá az ingatlanokhoz.

Beruházás gazdaságossági számítás  
Kőszegi utca 23.

Alapterület	Fajlagos bérleti díj
m2	Ft/m <sup>2</sup> /hó
földszint	2 100
I. emelet	1 500
II. emelet	1 200
<b>Összesen</b>	<b>1 499</b>

év	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
év sorszáma	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kihasználtság	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Bérleti díj bevétel	10 755 360 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft	13 828 320 Ft
Ingyatlan maradványértéke (számvívíteli)										165 465 920 Ft
<b>Bevételek összesen</b>	<b>10 755 360 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>13 828 320 Ft</b>	<b>179 294 240 Ft</b>

Ingyatlan vételára	132 000 000 Ft									
Vagyonszerzési illeték	5 280 000 Ft									
Felújítási költségek	25 000 000 Ft									
<b>Beruházási költségek összesen</b>	<b>162 280 000 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>
Biztosítási díj	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft	162 280 Ft
Ingyatlanadó Ft/m <sup>2</sup>	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft	854 000 Ft
Felújítási, karbantartási alap képzés	215 107 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft
Egyéb üzemeltetési ktg.	215 107 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft	276 566 Ft
<b>Üzemeltetési költségek összesen</b>	<b>1 446 494 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>
<b>Költségek összesen</b>	<b>163 726 494 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>	<b>1 569 413 Ft</b>

<b>Éves folyó pénzáram összesen</b>	<b>-152 971 134 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>12 258 907 Ft</b>	<b>177 724 827 Ft</b>
-------------------------------------	------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Kalkulatív kamatláb	4%
---------------------	----

<b>NPV (nettó jelentérték)</b>	<b>27 674 633 Ft</b>
<b>IRR (belső megtérülési ráta)</b>	<b>6.53%</b>

## Ingatlan maradványértékének számítása

	2016.12.07	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Telek értéke	12 272 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft	15 600 000 Ft
Épület bruttó érték	125 008 000 Ft	150 008 000 Ft	150 008 000 Ft	150 008 000 Ft	150 008 000 Ft	150 008 000 Ft	150 008 000 Ft	182 464 000 Ft	182 464 000 Ft	182 464 000 Ft	182 464 000 Ft
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>137 280 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>165 608 000 Ft</b>	<b>198 064 000 Ft</b>	<b>198 064 000 Ft</b>	<b>198 064 000 Ft</b>	<b>198 064 000 Ft</b>
Éves értékcsökkenés	0 Ft	3 000 160 Ft	3 000 160 Ft	3 000 160 Ft	3 000 160 Ft	3 000 160 Ft	3 000 160 Ft	3 649 280 Ft	3 649 280 Ft	3 649 280 Ft	3 649 280 Ft
<b>Nettó érték számviteli</b>	<b>137 280 000 Ft</b>	<b>162 607 840 Ft</b>	<b>159 607 680 Ft</b>	<b>156 607 520 Ft</b>	<b>153 607 360 Ft</b>	<b>150 607 200 Ft</b>	<b>147 607 040 Ft</b>	<b>176 413 760 Ft</b>	<b>172 764 480 Ft</b>	<b>169 115 200 Ft</b>	<b>165 465 920 Ft</b>
Piaci értékelési tartalék											0 Ft
<b>Ingatlan maradványértéke</b>											<b>165 465 920 Ft</b>

### 3. Hasznosítási lehetőségek

Amennyiben társaságunk él elővásárlási jogával, a befektetés sikerének feltétele az ingatlan hasznosítása. Az épület funkcióját nem javasoljuk megváltoztatni, a hasznosítást továbbra is irodaépületként történő bérbeadással tartjuk megvalósíthatónak. Az ingatlanban jelenleg is van egy bérlő, aki ismereteink szerint az eddigi feltételekkel továbbra is bérelné az általa használt irodákat.

Emellett felvettük a kapcsolatot olyan gazdasági szereplőkkel, akik egy ilyen alapterületű és kialakítású épület bérlőjeként szóba jöhetnek. Kézenfekvő megoldás lett volna, ha a NAV Vas Megyei Igazgatósága, amellyel a közelmúltban kötöttünk 10 éves bérleti szerződést az épület másik – a SZOVA Zrt. tulajdonában lévő – részének bérletéről, ezt az épületrészt is bérbe veszi. Megkeresésünkre azonban a NAV elutasító választ adott, ők nem tervezik további irodák bérbe vételét.

Viszont két szakmai érdekképviselői szervezet, ágazati kamara is komoly érdeklődést mutat a bérleti lehetőség iránt. Számukra a központi elhelyezkedés mellett a földszinten kialakított ügyfélfogadási lehetőség külön vonzerőt jelent. Ugyanakkor előzetes elkötelezettséget a pontos feltételek ismerete, a bérleti szerződés tervezete nélkül nem tudnak vállalni.

Amennyiben a Sárdi-ér utcai ipari parki területen megvalósul a SZOVA Zrt. stratégiai tervének legfontosabb eleme, a multifunkcionális közszolgáltatói telephely megépítése, akkor az új telephelyre költöző cégeknek szükségük lesz egy belvárosi, az ügyfelek által könnyen elérhető központi ügyfélszolgálatra. Ennek ideális helye lehetne a Kőszegi utca 23. alatti épület. A bérbeadás mellett tehát egy lehetséges hasznosítási mód az ingatlan egy részének saját használatba vétele is. Ugyanakkor ezzel a megoldással a bérleti díj bevételről lemondunk, bevétel a felszabaduló ingatlanok hasznosításából keletkezhet.

Amennyiben nem sikerül új bérlőnek vagy bérlőknek bérbe adni az irodaépületet, elképzelhetőnek tartunk egy olyan megoldást is, hogy a SZOVA Zrt. vagy az Önkormányzat más ingatlanjából költöztetjük át a bérlőket a Kőszegi utcába és a költözés nyomán felszabaduló ingatlant próbáljuk akár bérbeadással, akár értékesítéssel hasznosítani. A döntés előkészítése során konkrétan az IVS I. projekt keretében épített, a SZOVA Zrt. tulajdonában lévő Kőszegi utca 11. alatt jelenleg a KLIK által bérelt épület kiürítésének és értékesítésének lehetősége fogalmazódott meg.

#### 4. Kockázatok

Az elővásárlási jog gyakorlásával járó elsődleges kockázatot az jelenti, hogy nem sikerül bérlőt találni a megvásárolt ingatlanokra. Ebben az esetben felmerül a megvásárolt ingatlanok továbbértékesítésének lehetősége. Számításunk szerint az épület piaci értéke magasabb a jelenlegi vételárnál. Amennyiben sikerül vevőt találunk, a jelenlegi kedvező ingatlanpiaci helyzetben az értékesítéssel egyszeri nyereséget realizálhatunk.

A másik kockázatot az ingatlan megvásárlásához szükséges összeg előteremtése jelenti. A SZOVA Zrt. beruházási forrásait a szolgáltatások fenntartásához szükséges beruházások, valamint a stratégiai tervünkben megfogalmazott projektek megvalósítása teljes mértékben lekötik. Amennyiben a 132 millió forintos vételárat saját forrásból kell biztosítanunk, ezeknek a beruházások valamelyik elemének megvalósítása akár veszélybe is kerülhet. Banki hitelfelvételre a SZOVA Zrt. jelenlegi pénzügyi helyzetében nem látunk lehetőséget.

Mivel az ingatlan megvásárlása mellett szóló egyik érv az, hogy az épületnek várostörténeti jelentősége van, a finanszírozási probléma megoldásába indokolt lehet Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának bevonása is. Az Önkormányzat a vételár kifizetéséhez nyújtott vissza nem térítendő támogatással, vagy visszafizetendő kölcsönrel segítheti az ingatlan megvásárlását. Kölcsön esetén a törlesztés forrása a befolyó bérleti díj lehet.

A finanszírozási kockázatra megoldást jelenthet a Kossuth Lajos utca 11. alatti épület bérlőjének átköltöztetése a Kőszegi utcába, majd ennek az ingatlannak az értékesítése is. A Kossuth Lajos utca 11. egy új, modern belvárosi épület, amely véleményünk szerint piacképesebb a Kőszegi utca 23. alatti épületnél, értéke közelítőleg összhangban van az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges összeggel, nincs azonban olyan szimbolikus jelentősége, amely a Kőszegi utcai épület megvásárlását indokolhatja.

A Kőszegi utca 23. alatti ingatlan irodaépületként, ügyfélszolgálatként történő hasznosításának egyik akadálya a megfelelő számú parkolóhely hiánya lehet. Erre a kockázatra megoldást jelentene, ha a korábban tervezett parkolólemez helyén fizető parkoló kerülne kialakításra. Így az ingatlan bérlőinek megfelelő számú parkolási lehetőséget tudnánk biztosítani, ami egyúttal plusz bevételi forrást is jelentene az Önkormányzat vagy társaságunk számára.

## 5. Összegzés, következtetések

Mivel az elővásárlási jog gyakorlásáról 2016. december 7-ig van lehetőségünk nyilatkozni, nincs idő a döntés további hosszas mérlegelésre. Amennyiben Szombathely Megyei Jogú Város Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága úgy dönt, hogy a SZOVA Zrt. elővásárlási jogával élve vásárolja meg a Kőszegi utca 23. alatti, 6175/A/2, 6175/A/3, 6175/A/4 és a 6175/A/5 helyrajzi számú ingatlanokat, azzal megteremti a lehetőségét annak, hogy egy, a város elmúlt évtizedeiben fontos szerepet játszó, a városképet meghatározó, szimbolikus jelentőségű épület jövőjéről maga határozzon. Az ingatlan magánkézbe kerülése esetén ez a lehetőség elveszik.

A szubjektív érvek mellett a gazdaságossági számítás is az elővásárlási jog gyakorlása mellett szól. A vételár előteremtése viszont problémát és kockázatot jelent társaságunk számára, mivel nem rendelkezünk a vásárláshoz szükséges, elegendő szabad forrással. Ennek a kockázatnak a kezelésére javasoljuk az Önkormányzat bevonását az ügylet finanszírozásába, az általa nyújtott támogatás vagy kölcsön formájában. Amennyiben az Önkormányzat nem kíván részt venni a finanszírozásban, megoldás lehet még a Kossuth Lajos utca 11. alatti – esetleg egyéb, hasonló értékű, forgalomképes – ingatlan értékesítése. A befolyó összeg felhasználható a Kőszegi utca 23. alatti ingatlanok vételárának „utófinanszírozására”. Ennek a megoldásnak is van kockázata, mivel nincs garancia arra, hogy a Kossuth utcai ingatlanra az általunk elképzelt áron lesz kereslet.

Kérjük a tisztelt Gazdasági és Városstratégiai Bizottságot, hogy előterjesztésünk alapján alakítsa ki álláspontját a Kőszegi utca 23. alatti épületre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását illetően!

Szombathely, 2016. november 23.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító  
Városgazdálkodási Zrt.  
9700 Szombathely, Wetther K. u. 4.  
Adószám: 13980236-2-18  
OTP 11747008-90135000  
Dr. Németh Gábor  
vezérigazgató



**Határozati javaslat**  
**.../2016. (XI.30.) GVB sz. határozat**

„A” változat

Szombathely Megyei Jogú Város Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága megtárgyalta a SZOVA Zrt. előterjesztését a Szombathely, 6175/A/2, 6175/A/3, 6175/A/4 és a 6175/A/5 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról. Az előterjesztés alapján **a Bizottság felhatalmazza a társaság vezérigazgatóját az elővásárlási jog gyakorlására** és az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére, 132.000.000 Ft + ÁFA vételáron.

Mivel a SZOVA Zrt. az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges forrással nem rendelkezik, a Bizottság javasolja Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésnek, hogy a 132.000.000 forintot Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2017. évi költségvetéséből biztosítsa a társaság számára, vagy határozzon az összeg más módon történő biztosításáról, egyúttal dolgozza ki a SZOVA Zrt.-nek az Önkormányzat által nyújtott költségvetési forrás piaci alapú visszatérítésének konstrukcióját.

„B” változat

Szombathely Megyei Jogú Város Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága megtárgyalta a SZOVA Zrt. előterjesztését a 6175/A/2, 6175/A/3, 6175/A/4 és a 6175/A/5 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról. Az előterjesztés alapján, figyelembe véve a SZOVA Zrt. likviditási és gazdasági helyzetét, **a Bizottság úgy határozott, hogy a SZOVA Zrt. mondjon le elővásárlási jogáról** a felsorolt ingatlanok vonatkozásában.