



Vásárosnamény Város Önkormányzata
4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.
Telefon/ Fax.: 06 45 470 022
honlap: www.vasarosnameny.hu
e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Száma: 151-3141-2/2022.

Készítette: Czirjárné dr. Janovszki Szilvia jogi és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

**Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti, 1021 helyrajzi számú, kivett irodaház megnevezésű
Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonát képező 40/100 tulajdoni hányadból 7/100
tulajdoni hányad Magyar Állam javára történő értékesítésére**
(Készült: a Képviselő-testület 2022. március 31-i rendes ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vásárosnaményi Járási Ügyészség a Vásárosnamény Szabadság tér 1. szám alatti épületben működik. Az ingatlan 60/100 tulajdoni hányadban a Magyar Állam és a Nyíregyházi Törvényszék vagyongazdálkodásában, 40/100 tulajdoni hányadban Önkormányzatunk tulajdonában áll.

Az Önkormányzat tulajdonában álló földszinti helyiségcsoportra (92,93 m²) bérleti szerződést kötöttünk a Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Főügyészséggel.

A Legfőbb Ügyészség Gazdasági Főigazgatója Jenőfi György kérelmében előadta, hogy az önkormányzati tulajdonú földszinti helyiségeket a Legfőbb Ügyészség a Magyar Állam javára megvásárolná. A Magyar Állam javára ingatlant kizárólag a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. előzetes hozzájárulásával vásárolhatnak és az erre irányuló kérelem kötelező melléklete a hivatalos értékbecslés, amely tartalmi szempontból meg kell feleljen a MNV Zrt. által támasztott követelményeknek. Az Értékbecslési szakvéleményt a CITY-FORM 2000 Kft. elkészítette és Önkormányzatunk részére is megküldésre került. A szakvélemény szerint az ügyészségi használatú földszinti helyiségcsoport értéke 18.500.000.- Ft + ÁFA.

A gazdasági főigazgató kéri az Önkormányzat tulajdonában (7/100 tulajdoni hányad) álló ügyészségi használatú földszinti helyiségcsoport Magyar Állam javára történő eladását.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény, valamint a Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló többször módosított 7/2012. (III.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint az önkormányzati vagyon:

- „5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.*
- (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet*
- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,*
 - b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),*
 - c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.*
- (3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak*
- a) a helyi közutak és műtárgyai,*
 - b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,*
 - c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint*
 - d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.”*

A Rendelet 1. melléklete alapján az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik.

A Rendelet szerint az ingatlan értékét értékbecslés alapján kell meghatározni:

- „12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban*
- a) ingatlan vagyonát beszerzési (bruttó) értéken,*
 - b) az ingó vagyonát beszerzési értéken,*
 - c) értékpapír vagyonát beszerzési értéken,*
 - d) vagyonkezelésbe adott portfólió vagyonát - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.*
- (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:*
- a) ingatlan és ingó vagyon esetén 90 napnál nem régebbi értékbecslés alapján, ha ingó vagyon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”*

A Rendelet szerint nem kell az ingatlant versenyeztetés útján értékesíteni:

- „29. § (4) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani:*
- a) amennyiben az önkormányzati vagyontárgy piaci értéke nem éri el:
 - aa) ingó vagyon esetén a 3 000 000 Ft-ot,*
 - ab) ingatlan vagyon esetén az 5 000 000 Ft-ot,**
 - b) vagyontárgynak többségi önkormányzati tulajdonú vállalkozásba vitele esetén;*
 - c) állami feladatot ellátó állami szerv elhelyezése esetén;*
 - d) kisajátításnál csereingatlan biztosítása esetén;*
 - e) telekhatár-rendezés esetén.*
 - f) az elidegenítést kivéve, vagyontárgynak állami, vagy önkormányzati többségi*

tulajdonban lévő vállalkozás részére jogszabályban meghatározott közfeladat ellátása céljából történő átadásakor.”

A megjelölt ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének j) pontja alapján mentes az adó alól.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Vásárosnamény belterület 1021 hrsz-ú, 1602 m² területű, kivett irodaház (1300 m²) megnevezésű ingatlanból az Önkormányzat tulajdonában álló ügyészégi használatú földszinti helyiségcsoport 92,93 m² területét (7/100 tulajdoni hányad) a Képviselő-testület értékesítésre - licittárgyalásos eljárás mellőzése mellett - jelölje ki nettó 18.500.000.- Ft, azaz tizennyolcmillió-ötszázezer forint vételárért.

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat, valamint a kérelem. Az értékbecslési szakvélemény és a tulajdoni lap másolata a Hivatalban megtekinthető.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 46. § (2) bekezdésének g) pontjai alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2022. március 16.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(.....) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti, 1021 helyrajzi számú, kivett irodaház megnevezésű
Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonát képező 40/100 tulajdoni hányadból 7/100
tulajdoni hányad Magyar Állam javára történő értékesítéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 1021 hrsz-ú, kivett irodaház megnevezésű ingatlanból, az Önkormányzat tulajdonában álló ügyészségi használatú földszinti helyiségcsoportot, nagysága 92,93 m², 7/100 tulajdoni hányadot - értékesítésre kijelöli és az ingatlanrészt a Magyar Állam javára eladja.
- 2) **Az ingatlanrész vételárát** nettó 18.500.000.- Ft, azaz tizennyolcmillió-ötszázezer forint összegben határozza meg.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének j) pontja alapján mentes az adó alól.
- 4) **Felhatalmazza** a Polgármestert, hogy az ingatlan adásvételi szerződését aláírja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. május 31.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Jogi, vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Legfőbb Ügyészség Gazdasági Főigazgatóság (1372 Budapest, Pf.: 438.)
- 5) Irattár.

Vásárosnamény, 2022. március 16.

Ellenőrizte:
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2022. március 16.




dr. Deák Ferenc
jegyző



MAGYARORSZÁG
ÜGYÉSZSÉGE

**LEGFŐBB ÜGYÉSZSÉG |
GAZDASÁGI FŐIGAZGATÓSÁG**

1055 Budapest, Markó utca 27. | 1372 Budapest, Pf.: 438

Telefon: (1) 301-0501 | Fax: (1) 301-0500 |

E-mail: gazdasagi@mku.hu

Gazd.: 405/2/2022.

FILEP SÁNDOR ÚRNAK
polgármester

Vásárosnamény
Tamási Áron utca 1.
4800

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Vásárosnaményi Járási Ügyészség** a helyi bíróság épületével határos Szabadság tér 1. szám alatti épületben működik. Az épület ügyészségi használatban lévő első és második emeleti helyiségei (186,42 m²) a Magyar Állam tulajdonában és a Nyíregyházi Törvényszék vagyonkezelésében vannak. A földszinti helyiségcsoportot (92,93 m²) **Önöktől béreljük**. Az ügyészség bejárata az ingatlan udvaráról nyílik.

Az épület az időszakosan elvégzett karbantartások ellenére alapjában véve az 1960-as, 70-es évek jellegtelten stílusát képviseli. **Időszerű lenne**, hogy a gazdaságosabb üzemeltetés érdekében az épület hőtechnikai és épületfizikai paramétereit **egy átfogó korszerűsítés keretében** javítva megjelenésében az ügyészség társadalmi szerepét is kifejezve a város egyik meghatározó középületévé váljon.

Ahhoz, hogy a Legfőbb Ügyészség a beruházási tervébe illesztve a feladatot előkészíthesse és megvalósítsa, **szükséges lenne az ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezése**. A Nyíregyházi Törvényszék elnöke a főügyész urat biztosította már a megoldásban való együttműködési szándékáról és jelezte, hogy kész az ügyészség javára lemondani az ügyészségi használatú helyiségcsoport vagyonkezelői jogáról. Ehhez kapcsolódóan a rendezés természetes folytatása lenne, ha az **önkormányzati tulajdonú földszinti helyiségeket a Legfőbb Ügyészség a Magyar Állam javára megvásárolhatná**. Így megteremtődnének az ügyészségi beruházásban történő épületrekonstrukció feltételei.

A helyi ügyészség tevékenysége nagymértékben a helyi bírósághoz kötődik, ezért az épület bíróság melletti helye az ügyészség elhelyezése szempontjából kedvező. Ezért **nem merül fel az, hogy egy másik ingatlanon keressünk végleges megoldást**.

A szervezeti egységeink elhelyezése céljából a Magyar Állam javára ingatlant kizárólag a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előzetes hozzájárulásával vásárolhatnak. Az erre irányuló kérelmünknek kötelező melléklete a **hivatalos értékbecslés**, amely tartalmi szempontból **meg kell hogy feleljen az MNV Zrt. által támasztott követelményeknek**.

A korábbi ingatlanvásárlásaink során a teljesítéseinek megfelelőségét már többszörösen bizonyított CITY-FORM 2000 Kft. megkeresésünkre elkészítette a mellékelt értébecslést. Az ebben megállapított **18.500.000 Ft + áfa = 23.495.000 forint vételáron az önkormányzati tulajdonú földszinti helyiségcsoportot szeretnénk megvásárolni.**

A **CITY-FORM 2000 Kft.** az MNV Zrt.-nél jegyzett hivatalos értébecslő. Az általa készített értébecslés az MNV Zrt. számára feltétlenül elfogadható, **országos érvényességgel megbízható.**

A fentiek alapján **kérem Tisztelt Polgármester urat,** hogy a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. (hrsz: 1021) szám alatti ingatlanon **az Önkormányzat tulajdonában álló** ügyészségi használatú földszinti helyiségcsoportnak (92,93 m²) bruttó 23.495.000 forint vételáron **a Magyar Állam javára történő eladására** a szükséges intézkedéseket szíveskedjen megtenni.

Budapest, 2022. március 11.

Tisztelettel:

Jenőfi György
gazdasági főigazgató

Melléklet: Értébecslési szakvélemény (CITY-FORM 2000 Kft.)

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.
Helyrajzszáma	1021
Természetben cím	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.
Az értékelés dátuma:	2022.02.21



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1.	INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....	3
2.	Előzmény	6
3.	Szakértői szemle.....	6
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	6
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői	11
6.1.	Épület általános jellemzői	12
7.	Hasznosítás.....	14
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	14
7.2.	Feltételezések	14
7.3.	Gazdasági áttekintés	15
8.	Az értékelés módszere	16
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	16
8.2.	Hozamszámításon alapuló érték becslése	19
Értékelés.....		23
8.3.	Értékelés (Üzlet).....	23
8.3.1.	<i>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés</i>	<i>23</i>
8.3.2.	<i>Hozamszámításon alapuló érték becslése.....</i>	<i>24</i>
8.3.3.	<i>DCF módszer.....</i>	<i>25</i>
9.	Az ingatlan értékelésének összesítése	26
10.	Záradék.....	27
11.	Mellékletek.....	28

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyészség
Ingatlan címe:	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.
Természetben:	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.
Hrsz:	1021

Ingatlan típusa:	Kivett irodaház (93 m2 területe)
------------------	----------------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyészség részére.
-------------------	---

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	7/100
Jelenlegi készütsége:	100%

Telek területe:	0 m ²
Felépítmény redukált területe:	93 m ²

Értékelés határnapja:	2022.02.21
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Illés Róbert
---------------------------	--------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	18 800 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Fő módszer	18 200 000 ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	, - Ft
Összesített érték:	18 500 000 ,- Ft

azaz Tizennyolcmillió-ötszázezer forint +ÁFA

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítő mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2022.02.21

Készítette:

Illés Róbert
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300890-2-41
CIB: 10701207-46711207-611 0005

**12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ**

Településnév	Vásárosnamény	
Kerület		
Fekvés	belterület	
Cím	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.	
Helyrajzi szám	1021	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	92,93 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló	Nevező
	7	100
Tulajdonos száma	2	
Földrészleten található épületek és építmények száma	1	
1. Vagyonelem csoportja	épület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	Iroda	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	93	m2
Mennyiség és mértékegység	93	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	0	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft
2. Vagyonelem csoportja	épület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	Iroda	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	Iroda	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)		
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)		AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)	4. 41-60 %	
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)	2022.02.21	
Épület/építmény összes területe	92,9	m2
Mennyiség és mértékegység	6,5	m2
Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)	18 500 000	Ft
ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)	Y002 - Lineáris, a beszerzési értékből, 2,0% napra pontos	
Maradványérték		Ft

Vizsgálatunk tárgya a természetben 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1. Hrsz 1021. szám alatt elhelyezkedő épületben elhelyezkedő összesen 93 m2 alapterületű iroda, kiszolgáló helyiség és irattár funkciójú földszinten elterülő épületrész. A befogadó felépítmény 1950-es években épült hagyományos építési technológiával, földszint 2 emeletes + tetőteres szintbeosztással. Az ingatlanba víz, gáz, villany, szennyvíz közmű került bevezetésre, fűtés házközponti gázkazánról megoldott. A meleg vizet szintén a gázkazán biztosítja.

Az értékelésbe vont épületrészt jelenleg a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei főügyészség hasznosítja, a Vásárosnamény Önkormányzat résztulajdonában álló 92,93 m2 területét, melyet a mellékelt bérleti szerződés alátámaszt.

A Vásárosnamény Önkormányzatának az ingatlanban levő tulajdoni hányada 40/100-ad, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapon II/ 10. szám alatt.

A teljes terület a rendelkezésünkre bocsájtott dokumentumok alapján 1300 m2.

A megbízó a fent említett bérelt terület kívánja megvásárolni az Önkormányzattól.

Korábbi bejegyzésekből, tulajdoni arány felosztásokból kiderül, hogy 10-es számrendszerre kerekítettek, így került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Magyar állam 60/100-ad tulajdoni hányadának aránya a mellékelt táblázat szerint 59,2 %, a Vásárosnamény Város Önkormányzata 40/100-ad tulajdoni hányadának aránya a mellékelt táblázat szerint 40,8 %.

Az értékelt ingatlanrész aránya 7,2 %. A kerekítési szabályoknak megfelelően, az értékelt tulajdoni hányadot **7/100-ad** részben határozzuk meg. A Szakvéleményben ezzel a tulajdoni hányaddal számolunk.

Megnevezés	Terület	Arány
Üzlethelyiség (Önkormányzati tulajdon)	95 m ² =	7,3%
Korábbi munkaközvetítő (Önkormányzati tulajdon)	145 m ² =	11,2%
Ügyészség (Állami tulajdon)	185 m ² =	14,2%
Bíróság (Állami tulajdon)	585 m ² =	45,0%
Egyéb 1. (Önkormányzati tulajdon)	197 m ² =	15,2%
Egyéb 2. Értékelt terület. (Önkormányzati tulajdon)	93 m ² =	7,2%
Összesen:	1300 m² =	100,0%

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 365 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

*A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaprajzok) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezett.***

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

2. Előzmény

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyészség. (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 4.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1. földszint 7/100-ad tulajdoni hányadú (HRSZ: 1021) alatti ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.01.13.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolatok
- Alaprajzok
- Bérleti szerződés
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállításának költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

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

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

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

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.		belterület
Helyrajzi szám:		1021

I. rész

Terület megnevezése:	Kivett irodaház (93 m2 területe)
Területe: (nm)	93

II. rész

Tulajdoni hányad:	40/100
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Vásárosnamény Város Önkormányzata
Címe:	4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.

Tulajdoni hányad:	60/100
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
Címe:	

Tulajdoni hányad:	60/100
Jogállás:	Vagyonkezelő
Jogosult neve:	Nyíregyházi törvényszék
Címe:	4400 Nyíregyháza Bocskai utca 2.

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt Nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Az ingatlan cím a valóságban: 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1. Hrsz 1021

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Vásárosnamény
	8693 fő
Település leírása:	<p>Vásárosnamény, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye székhelyétől, Nyíregyházától 50 km-re ÉK-re található város, a beregi tájegység és egyben a vásárosnaményi kistérség központja.</p> <p>A Bereg kapujaként emlegetett város a megye nyolcadik legnépesebb települése (lakosainak száma 8813 fő), a térség fontos közlekedési, közigazgatási központja. A várost Nyíregyháza irányából a 41. számú főút szeli át, ami tovább vezet Beregsurány (kb. 20 km.) országhatár (Ukrajna) irányába. A település megközelíthetősége rövidesen nagymértékben javulni fog, mivel épül az M3-as autópálya Nyíregyháza-országhatár közötti szakasza, melynek egyik csomópontja a város közelében ÉNy-i irányban épül meg. Jelenleg épül a régi elhasználdott Tisza híd helyett egy új a 41. számú főút részére, de az autópályának is új híd fog épülni a Tisza felett. Az autópályán harminc percen belül elérhetővé válik a megyeszékhely, valamint a főváros is két-két óra harmincpernyi utazással megközelíthető lesz. Ezen kívül a várost un. „InterPici” járatok kötik össze Nyíregyháza vasúti csomópontjával. A beregi kistérség falvaival autóbussz közlekedéssel kapcsolják össze.</p>
Elhelyezkedése	 <p>Értékelés</p> <p>Vásárosnamény</p> <p>Postai Magyarország térképén</p> <p>48° 07' 36" N, 22° 19' 00" E</p> <p>Vásárosnamény</p> <p>Postai Szabolcs-Szatmár-Bereg megye térképén</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Vásárosnamény belterületén, a város központjának közvetlen közelében található.
Környezete:	Az ingatlan közvetlen közelében intézményi ingatlanok találhatóak.
Megközelíthetősége:	Az ingatlan a Rákóczi utca felől közelíthető meg. aszfaltozott úton. Gépjárművel az ingatlan megközelíthető, a parkolás biztosított, közterületen megoldható.
Tömegközlekedési eszközök:	Tömegközlekedés a szomszédos utcában vezet.
Utca burkolata:	Aszfaltozott.
Infrastruktúra:	Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek elérhetőek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Átlagos műszaki állapot

6.1. Épület általános jellemzői

A befogadó felépítmény kb. 1950- ben épült hagyományos technológiával, földszint + 2 emelet + tetőteres szintbeosztással. Az iroda jó műszaki állapotú, kisebb felújítási nyomok tapasztalhatók.

Épület (értékelt rész)		
Nettó alapterülete	93 m ²	
Szintek száma	földszint	
Épület funkciója	üzlet/társasház	
Építés éve	1950	
Alapozás	vasbetonbeton sávalap	
Teherhordó szerkezet	tégla falazat	
Födém szerkezet	monolit vasbeton födém	
Tető szerkezet	magas tető	
Homlokzat	vakolt homlokzat	
Nyílászárók	fa, és műanyag nyílászárók	
Belső burkolat	festett	
Padozat	gresslap	
Fűtés, melegvíz	Házközponti fűtés	
Világítás	energiatakarékos fénycsövek	
Szellőzés, klíma	természetes szellőzés	
Egyéb berendezések	riasztó	
Helyiségek:	az értékelt ingatlanban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak	
Műszaki állapot/felújítás	jó műszaki állapot	

Az irodahelyiség általános jellemzői:

Bejárata:	Az udvar felől közelíthető meg
Nyílászárók anyaga, állapota:	műanyag hőszigetelt üvegezéssel ellátott homlokzati nyílászárók. Műanyag bejárati ajtó A beltérben fa tok és szárny szerkezetes beltéri ajtók találhatóak.
Fűtés és használati melegvíz:	A fűtést gázkazán, a melegvizet vízmelegítő biztosítja
Épület tájolása:	K-i
Iroda tájolása:	Utcára néző
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnel megfelelően ellátottak. Rendelkezik természetes megvilágítással és szellőzéssel.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag jó állapotú iroda. A falak jellemzően festettek.

Közművek:

Víz	Van, egyedileg mérhető.
Villany	Van, egyedileg mérhető.
Gáz	nincs
Csatorna	Van, fogyasztás alapján elszámolt.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	burkolat	K	Állapot
Iroda, kiszolgáló helyiség					
iroda	földszint	16,00	kerámia	1	jó
iroda	földszint	17,00	kerámia	1	jó
iroda	földszint	17,00	kerámia	1	jó
előtér	földszint	5,00	kerámia	1	jó
folyosó	földszint	17,00	kerámia	1	jó
raktár	földszint	6,00	kerámia	1	jó
irattár	földszint	4,89	kerámia	1	jó
irattár	földszint	10,04	kerámia	1	jó
Iroda Σ		92,93			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	Üzlet földszint	92,9	1,0	92,9
	összesen:	92,93		93

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Az értékelésbe vont épületrész jelenleg bérlő által hasznosított, a vagyonvédelem, állagmegóvás részlegesen biztosított.

Alternatív használat:

Az ingatlan funkcionális kialakítása irodai funkcióra alkalmas.

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
belváros	gépjárművel való megközelítés
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Feltételezések

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értébecslés során alkalmazott feltételezéseinket az ingatlan(ok)ra vonatkozóan.

Alap feltételezések:

Értébecslés időpontja	2022.02.21
Éves növekedési ütem - EUSTAT	2,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értébecslés napján	356,11
Bérleti díj iroda	4,51
Diszkont ráta	8,50%
Tőkésítési ráta	8,00%

7.3. Gazdasági áttekintés

Stagnálás és árcsökkenés jellemzi lakáspiacot, igaz, a járvány miatt a múlt év második negyedében látható szinthez képest némi emelkedés történt - derül ki az ingatlan.com legfrissebb elemzéséből, amely a KSH hivatalos, múlt év harmadik negyedévére vonatkozó - egyelőre - előzetes adatai, valamint a januárban eladott lakások hirdetései alapján az árak alakulását mutatja be.

A KSH használtkás-árindexe a 2020 harmadik negyedében 0,7 százalékkal volt magasabb, mint egy évvel korábban. Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője azt mondta: "ez lényegében stagnálást jelent, ugyanakkor a második negyedévhez képest 5 százalékkal emelkedtek az árak. A KSH előzetes adatai alapján ebben az időszakban viszont a korábbinál több adásvétel történt olcsóbb lakásokkal rendelkező településeken."

A szakértő hozzátette: „intenzív átalakulásnak lehetünk szemtanúi a lakáspiacon, mivel a fővárosi árak a megfizethetőbb tartományba sorolódnak vissza. A többi településen jobban kitart a lakáspiaci lendület, de fontos figyelembe venni, hogy egyelőre még csak előzetes adatokról van."

Nagyot fordult az egyes ingatlantípusok keresettsége. A home office és a távolságtartás miatt vonzóbbá vált a családi házas környezet. A lakások kereslete nem csak hogy sokkal nagyobbat zuhant március elején (6 százalékpontos esés a házak esetében lévő 3 pontos növekedéssel szemben), de nem is tudott olyan magas szintre felkapaszkodni, mint a házak iránti kereslet. Ezzel együtt is a lakásokra leadott keresések száma is magasabb szintre emelkedett júniusban, mint az év elején.

A házakra leadott keresések száma pedig extrém magas szintre nőtt az elmúlt hónapokban, június közepén mintegy 25 százalékkal állt magasabban, mint év elején, miközben a lakások iránti keresések száma az év eleji szintre tudott csak visszakapaszkodni. Mindezek eredményeként a kereséseken belül rendkívül látványosan nőtt a házak iránti érdeklődés.

A nyaralók és telkek iránt is nőtt a keresések száma. Bár ebben a kategóriában amúgy is általános a tavaszi élénkülés, a 2020-as növekedési értékek azonban jelentősen meghaladják az általános szezonális hatást is - állapítja meg az elemzés.

A keresletek átrendeződése regionális szinten is megjelenik. Budapest ingatlanpiaci szempontból kitüntetett szerepet játszik, a járványbeli érintettség is magasabb is volt az átlagnál, de a koronavírus megjelenése arányaiban ugyanolyan mértékben sújtotta a keresletet Budapesten, mint az ország teljes egészén. Ezzel együtt a márciusi beszakadást követően már jelentős az eltérés Budapest és az ország többi részének keresleti adataiban. A budapesti keresések eleve csak lassabban tudtak visszakapaszkodni az év eleji mértékre, és nem is jutottak olyan magas szintre, mint a fővároson kívüli területek. Igaz, hogy a budapesti keresések száma is nőtt az év eleji bázishoz képest, de a különbség csak 10 százalékpont, míg a Budapesten kívüli területeken a keresleti növekmény több mint 30 pontos.

Hosszú távon gondolkodva a stabil nagyvárosok lehetnek vonzók befektetésre, amik évekkel később is folyamatosan csábítják be a munkaerőt, az ott dolgozó cégek kilátásai jók. Ilyen Debrecen, Nyíregyháza vagy Székesfehérvár. Debrecen mára a második legdrágább város lett, mintha nem is Kelet-Magyarországon lenne. Nemcsak a BMW beruházás miatt emelkedik ki, folyamatos lendületet ad a városnak az egyetem, ahol ráadásul sok a külföldi hallgató.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülést befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Vizsgált ingatlan jelenleg bérlő hasznosított.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszak, 2022-2027

Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj az irodáknál **4,51 €/m²/hó**;
- a kihasználtság tényezőt 85-95%-on vesszük figyelembe.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%);
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1000 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,5 %-ban vesszük föl;

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az eszközölt befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembe vételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembe vétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazza az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejti magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

Diszkontráta meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy egy befektető a befektetett tőkéje után magasabb hozamot vár el, mint amelyet egy kockázat nélküli befektetéssel érhetne el. Ezt alapul véve a diszkontrátát az úgynevezett, „build-up” módszerrel egy alacsony kockázatú befektetési lehetőséghez mérve számítják, figyelembe véve a projektre jellemző ágazatban, a régió makrogazdasági környezetében, piaci viszonyaiban rejlő kockázatokat.

Az ingatlan befektetések esetében az elvárt megtérülési idők értékcentrumba 10 év körül alakul, ennek megfelelően a referencia hozamokat 10 éves futamidő alapján választjuk meg.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel.

	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	3,00%	3,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorkockázati ráta	3,00%	4,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	8,00%	13,00%

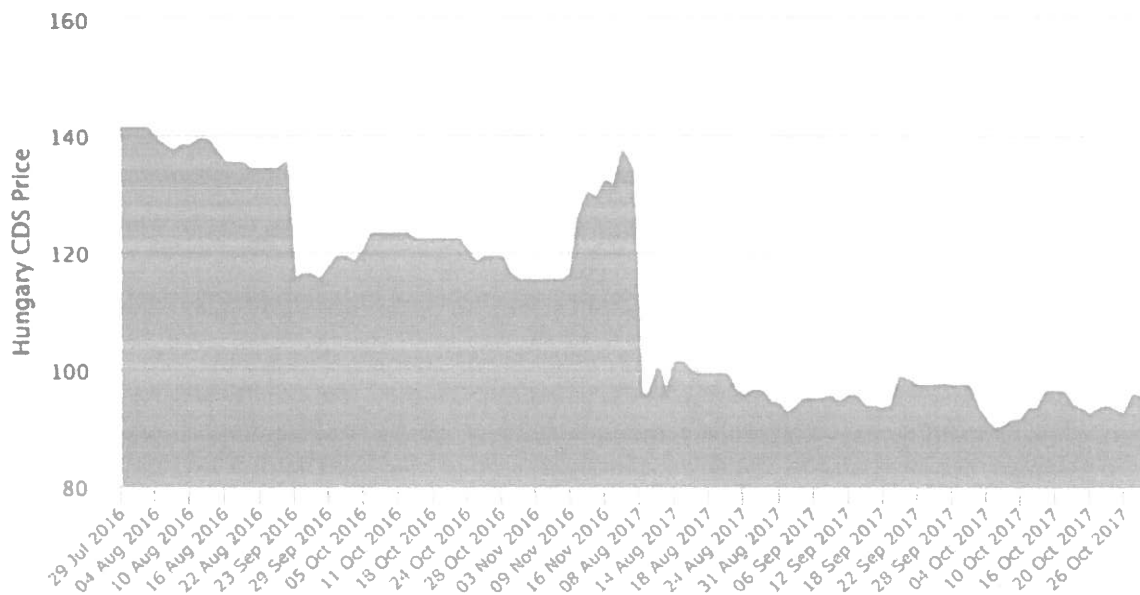
Kockázatmentes megtérülés:

Állampíríkkamat 10 éve futamidejű kötvényre 3%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100 pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ha a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.

Hungary CDS Price



A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el országkockázati elemzését a világ minden országáról, melynek során felméri egy adott ország vállalkozásainak esetében a nemfizetés kockázatait, ezáltal segítséget nyújtanak a külkereskedelemben érintett vállalatoknak üzleti döntéseik meghozatalában.

A hitelbiztosító az országkockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégkockázatot is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

Lakáspiac,
Irodapiac,
Kereskedelmi ingatlanok piaca,
Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
Mezőgazdasági ingatlanok, stb.

Szektorkockázati rátát (az ingatlan ágazat az államkötvényhez mért többletkockázatát) 2-3% közé becsüljük. Hazai ingatlanbefektetések esetében a „prime rate” 6-7 % között mozog. (belvárosi A kategóriás irodaházak, tömegközlekedési csomópontokban lévő bevásárló központok)

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

A vállalkozás mérete,
Tulajdonosi összetétele,
Tőkeellátottsága,
„Goodwill”,
A menedzsment (pl.: ingatlankezelő),
A vállalkozás jelenlegi piaci pozíciója,
A vállalkozás stratégiája

Vállalkozás specifikus kockázati rátáját 1-5% közé becsüljük.

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat mérséklék. A fentiek alapján a tőkésítési ráta ipari ingatlanokra vonatkozó sávja 7,5 és 13,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan –fekvése miatt az átlagosnál mérsékeltebb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens minimum rátájához közelítő 8,0 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$
Tőkésítési ráta= Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DC számítással végeztük el.

<p>Az ingatlan hozadék számításán alapuló értéke kerekítve 18 200 000.- Ft.</p>
--

Értékelés

8.3. Értékelés (Üzlet)

8.3.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.	Vásárosnamény, Árpád köz 7.	Nyíregyháza, Vay Ádám krt	Nyírbátor, Kenyérmező u.
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint + emelet	emelet	földszint
Jelleg, funkció:	iroda	iroda	iroda	iroda
Építés éve:	1950	1950	1994	1970
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:				
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK		22860000	33020000	72000000
kínálati/adásvételi ár (Ft)		18 000 000	26 000 000	56 692 913
redukált alapterület (m2)	93	99	129	257
fajlagos ár (Ft/m2)		181 818	201 550	220 595
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		163 636	181 395	198 535

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	belváros közeli	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
alapterület	93	nagyobb 1,00	kisebb 1,02	kisebb 1,09
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
műszaki állapot	jó	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó belváros közeli	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1950	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
közművek	teljes	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési mód	ház központi	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bejárat	udvari	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		199 551	202 392	205 258
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	93			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	202 372			
becsült érték (Ft)	18 806 399			
Becsült érték kerekítve (Ft)	18 800 000			

8.3.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.	Mátészalka, Szalkay László u.	Vásárosnamény, belváros	Nyíregyháza, belváros
Felépítmény tagolása:	földszint	emelet	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	iroda	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
Építés éve:	1950	1990	~1990	~1970
Adat forrása:		ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com
Adat azonosítója:				
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérelti díj (Ft/hó)		40 000	500 000	100 000
redukált alapterület (m2)	93	29	250	58
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 379	2 000	1 724
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)		1 310	1 900	1 638

ÉRTÉKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
alapterület (m2)	93	kisebb 0,97	nagyobb 1,08	kisebb 0,98
műszaki állapot	jó	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,85	kedvezőtlenebb 1,05
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1950	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	belváros közeli	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	ház központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatósága	iroda	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
utcai bejárat	nem	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	kedvező	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 461	1 751	1 603
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	93			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 607			
becsült bérelti díj (Ft/hó)	149 320			
becsült bérelti díj (Eur/hó)	4,51			

8.3.3. DCF módszer

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE		356 FVC - MNB- napl közpárf.	Alapterület:	93 m ²			
DCF szerinti évek		0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
Naptári év		2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. BEVÉTELEK							
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %				2,00%			
PGI 1=Potenciális bevétel				euró/év			
üzlet	4,51	€/m ² /év	93 m ²	piaci			
kihazsárlás:		5 032 €	80%	5 033 €	80%	5 034 €	85%
		5 032 €	80%	5 035 €	90%	5 036 €	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:							
Összes bérleti bevétel		euró/év	93 m ²	5 032	5 033	5 034	5 035
kihazsárlásból adós veszteség				1 006	1 007	755	503
Működési és betájtási veszteség	3%	F/év		151	151	151	151
Összes tervezhető bevétel		euró/év		3 874	3 875	4 128	4 380
Összes működési bevétel		F/év		1 379 713	1 379 989	1 469 892	1 559 832
							1 649 807
							1 650 137
B. KIADÁSOK							
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			1 000 Ft/m ²	92 930	92 949	92 967	92 986
Mérendszem díj	Működési bevétel	0,5%-a		6 898	6 900	7 349	7 799
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési)	Működési bevétel	1,5%-a		20 696	20 700	20 704	20 708
Ingatlanadó		Ft		0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb kiegész.	Működési bevétel	1,5%-a		20 696	20 700	22 048	23 397
Összes kiadás				141 220	141 248	143 069	144 891
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)				1 238 493	1 238 741	1 326 823	1 414 941
Diszkontírozó	r =	8,50%		1,0000	0,9217	0,8495	0,7829
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)				1 238 493	1 141 696	1 127 077	1 107 769
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	8,00%					
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkontírozó							
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE							
FAJLAGOS ÉRTÉK (F/m ²) - bérbeadható területre		195 846					
FAJLAGOS ÉRTÉK (F/m ²) - teljes területre		195 846					
							18 200 000 Ft

9. Az ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

A piaci összehasonlító és a hozam módszerrel megállapított értékek közötti különbség 3%. Az összehasonlító szemléletű megközelítés, más hasonló típusú létesítmény kínálati adataiból vezeti le a vizsgált ingatlan értékét. E metodika kellő mélységű és ellenőrizhető információs háttér mellett megfelelő biztonságú, bár kétségtelen gyengesége a létesítmény egyedi adottságainak/szolgáltatásainak nehézkes összevethetősége. A jelenlegi piaci helyzetben további nehézséget jelent a tranzakciók csekély száma, a szükséges piaci korrekció mértékének meghatározása.

A hozam szemléletű megközelítés a létesítmény üzemeltetésével illetve bizonyos részeinek bérbeadásával előállítható nettó jövedelmeket vizsgálja. E módszer erőssége, hogy bár önálló vizsgálaton alapul, mégis a tényleges működési adatokkal kontrollálható, így közel áll egy lehetséges vásárló értékszemlélethez. Kétségtelen gyengéje a jövőre vonatkozó prognózisok bizonytalansága, a kapcsolódó kockázatok és azok változásának megítélése.

Mérlegelve az előbbieket, a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett, valamint a hozamszámítással kapott értéket 50-50%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	18,8 MFt	súly:	50%	9,4 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	18,2 MFt	súly:	50%	9,1 MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **18,5 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 1.
1021 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2022.02.21 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 18 500 000 ,- Ft-ban, azaz

**Tizennyolcmillió-ötszázezer Forintban
határoztuk meg**

10. Záradék

Értékbecslés az alábbi feltételek mellett érvényes

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetesként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó	KAH7952 (Lejárt: 2023.11.07)	Kilépés
-----------------	-------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7

Oldal: 1 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/188/2022

2022.01.04

Szektor : 16

VÁSÁROSNAMÉNY

Belterület 1021 helyrajzi szám

4800 VÁSÁROSNAMÉNY Szabadság ter 1.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
círcím: adatszolgáltatás

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.f.ell.

ter. kat.jöv.

ha m2

k.f.ell.

Kivett iródahas

0

1602

1600

2. bejegyző határozat: 2342/3/1993.09.14

Illetli a VÁSÁROSNAMÉNY Belterület 1020/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog
Gazdaszolgalmi vezető elhelyezése biztosító szolgalmi jog.

II RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 100/100 törő határozat: 36712/1998.10.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 30887/1993.02.11

törő határozat: 36712/1998.10.06

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - - -

7. hányad: 60/100 törő határozat: 36712/1998.10.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 30887/1993.02.11

törő határozat: 36712/1998.10.06

jogcím: átadás

jogállás: kezelő

nev: IGASZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

cím: 1453 BUDAPEST Szalay utca 16

8. hányad: 40/100 törő határozat: 36712/1998.10.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 30887/1993.02.11

törő határozat: 36712/1998.10.06

jogcím: átadás

jogállás: kezelő

nev: VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 4800 VÁSÁROSNAMÉNY Tamás Aron utca 1.

törzsszám: 15731845

9. tulajdoni hányad: 60/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 30887/1993.02.11

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - - - -

Folytatás a következő lapon

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

A megrendelés
eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>SZ-SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály 4801 Vásárosnamény Alkotmány ut 7</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám:30005/188/2022 2022.01.04</p> <p>VÁSÁROSNAMENY Szektor : 1 Beltérület 1021 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapon II RÉSZ</p> <p>10. tulajdoni hányad: 40/100 bejegyző határozat, érkezési idő: 36712/1998.10.06 jogcím: 1990. évi LVV. törv. 107. § (2) bek. jogállás: tulajdonos név: VÁSÁROSNAMENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 4800 VÁSÁROSNAMENY Tamási Áron utca 1. törzsszám: 15731945</p> <hr/> <p>hányad: 60/100 törölő határozat: 38102/1998.12.14 bejegyző határozat, érkezési idő: 36712/1998.10.06 törölő határozat: 38102/1998.12.14 jogcím: átadás jogállás: kezelő név: KINCSTARI VAGYONI IGAZGATÓSÁG cím: 1054 BUDAPEST Zoltán ut 16 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság Nyíregyháza, Bocskai utca 2.</p> <hr/> <p>hányad: 60/100 törölő határozat: 36116/2007.11.15 bejegyző határozat, érkezési idő: 38102/1998.12.14 törölő határozat: 36116/2007.11.15 jogcím: átadás jogállás: kezelő név: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI BÍRÓSÁG cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Bocskai utca 2</p> <hr/> <p>hányad: 60/100 törölő határozat: 33231/2010.06.10 bejegyző határozat, érkezési idő: 36116/2007.11.15 törölő határozat: 33231/2010.06.10 eredeti határozat: 38102/1998.12.14 jogcím: átadás 38102/1998.12.14 jogállás: kezelő név: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI BÍRÓSÁG cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Bocskai utca 2</p> <hr/> <p>hányad: 60/100 törölő határozat: 30813/2/2013.01.15 bejegyző határozat, érkezési idő: 33231/2010.06.10 törölő határozat: 30813/2/2013.01.15 eredeti határozat: 36116/2007.11.15 jogcím: átadás 38102/1998.12.14 jogállás: vagyontulajdonos név: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI BÍRÓSÁG cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Bocskai utca 2</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p style="text-align: center;">BIZONYTALAN</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p style="text-align: center;">BIZONYTALAN</p>	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

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7

Oldal: 3 / 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/188/2022

2022.01.04

Szektor : 16

VÁSÁROSNAMÉNY

Belterület 1021 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

15. hányad: 60/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 20813/2/2013.01.15

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: NYÍREGYHÁZI TÖRVÉNYSZÉK

cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Bocskai utca 2.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap ügyességi eljárás céljából került kiadásra.
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

BÉRLETI SZERZŐDÉS
(egységes szerkezetben a módosításokkal)

Előzmények:

1998. december hó 31. napján bérleti szerződés jött létre a Vásárosnamény Városi Képviselő-testület Gazdasági Ellátó Szervezete Vásárosnamény, Tamási Á. út 1. szám továbbiakban, mint bérbeadó, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyészség Nyíregyháza, Bocskai út 2. szám, továbbiakban, mint bérlő között a Vásárosnamény Önkormányzat résztulajdonában lévő Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti épületrész, amely 78 m² (irodahelyiség: 50 m², kiszolgáló helyiség: 28 m²) bérbeadása, illetve bérbevétele tárgyában.

Az alapszerződés módosítását megalapozó rendeletek, határozatok:

A Vásárosnamény Város Képviselő-testületének a 138/2000. (X. 05.) Kt. számú határozata rendelkezett a Gazdasági Ellátó Szervezet 2000. december 31. napjával történő megszűnéséről, valamint annak jogutódjáról, a VITKA Városüzemeltetési Közhasznú Társaságról.

A Vásárosnamény Város Képviselő-testületének a 68/2003. (V. 22.) Kt. számú határozata rendelkezett egyes önkormányzati feladatok ellátásának a Polgármesteri Hivatalhoz történő visszaszervezéséről. Ennek alapján bérbeadó a Vásárosnamény Város Önkormányzata lett.

A Vásárosnamény Város Képviselő-testületének 83/2009. (V. 28.) Kt. számú határozata alapján a Képviselő-testület egyetértett azzal, hogy az Önkormányzat résztulajdonában lévő Vásárosnamény, Szabadság tér 1. sz. alatti épületrész bérleti díja 2009. január 1-jétől 12 havonta csak a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően emelkedjen.

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 160/2013. (IX. 26.) önkormányzati határozatával 2013. október 01. napjától - határozatlan időre - bérbe adott 2 db irattári helyiséget 14, 93 m² alapterülettel 8 782 Ft/m²/év bérleti díj + üzemeltetési költségek ellenében.

Fentiekre tekintettel, felek a bérleti szerződést a módosítások átvezetését követően, egységes szerkezetben ismételten aláírják.

Felek: egyrésztől Vásárosnamény Város Önkormányzata, 4800 Vásárosnamény, Tamási Áron út 1. nevében eljáró Filep Sándor polgármester, mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó), másrésztől Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyészség (Nyíregyháza, Bocskai u. 4. sz.) nevében eljáró Dr. Zsíros Zsolt főügyész, mint bérlő (továbbiakban bérlő).

1.) A bérbeadó bérbe adja az önkormányzat résztulajdonában lévő Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti épület részből az alábbi helyiségeket.

- Iroda:	16,00 m ²
- Iroda:	17,00 m ²
- Iroda:	17,00 m ²
Iroda helyiségek összesen:	50,00 m ²

- Előtér:	5,00 m ²
- Folyosó:	17,00 m ²
- Raktár:	6,00 m ²
- Irattár:	4,89 m ²
- Irattár:	10,04 m ²
Kiszolgáló helyiségek összesen:	42,93 m ²

- 2.) A bérleti díj összege irodahelyiségekre 21 961 Ft/m²/év, azaz 50 x 21 961/12 = 91 504 Ft/hó. Kiszolgálóhelyiségekre 8 782 Ft/m²/év, azaz 42,93 x 8 782/12= 31 418 Ft/hó. A havonta fizetendő bérleti díj összege összesen: 122 922 Ft/hó. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkor bérleti díjat számla alapján havonta előre a tárgy hó 10. napjáig megfizeti.
- 3.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a 2. pontban meghatározott bérleti díj a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A megemelt bérleti díj minden év január 1-jével esedékes.
- 4.) A helyiség közüzemi költségeinek viselésében a felek külön megállapodást kötnek.
- 5.) A bérleti díj számlázása havonta történik.
A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy számla alapján a mindenkor bérleti díj és üzemeltetési díj összegét az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11744065-15403399-00000000 bankszámlára utalja át.
- 6.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiséget albérletbe nem adhatja, továbbá a helyiségbe történő befogadáshoz, a helyiség bérleti jogának átruházásához, valamint cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- 7.) Ha a bérlő a szerződésben vagy pedig a jogszabályban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, különösen a helyiségbér megfizetésére vállalt kötelezettségét nem teljesíti, illetve a helyiséget a rendeltetéstől eltérően használja, a bérbeadó a szerződést az írásbeli felszólításban megjelölt határidőt követő hónap végére mindennemű kártalanítás, cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja.
- 8.) A bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen a bérbeadáskor megjelölt funkciónak megfelelően használni, a szükséges állagmegóvást és a belső karbantartási feladatokat elvégezni.
- 9.) A bérlő a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a helyiségben köteles az eredeti bérbevételi állapotot visszaállítani úgy, hogy az rendeltetésszerű használatra, újbóli kiutalásra alkalmas állapotban legyen.
- 10.) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiségre nem tarthat igényt.
- 11.) A szerződéssel valamint annak módosításával kapcsolatos jogviták eldöntésére a felek a Vásárosnaményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.

A módosítás az 1959. évi IV. tv. 240. § (1)-(2) bekezdései, a Vásárosnamény Város Képviselő-testületének 138/2000. (X. 05.); 68/2003. (V. 22.); 83/2009. (V. 28.); valamint a 160/2013. (IX. 26.) önkormányzati határozatok alapján történt.

Vásárosnamény, 2013. október.....

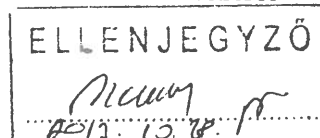


Filep Sándor
polgármester
bérbeadó részéről



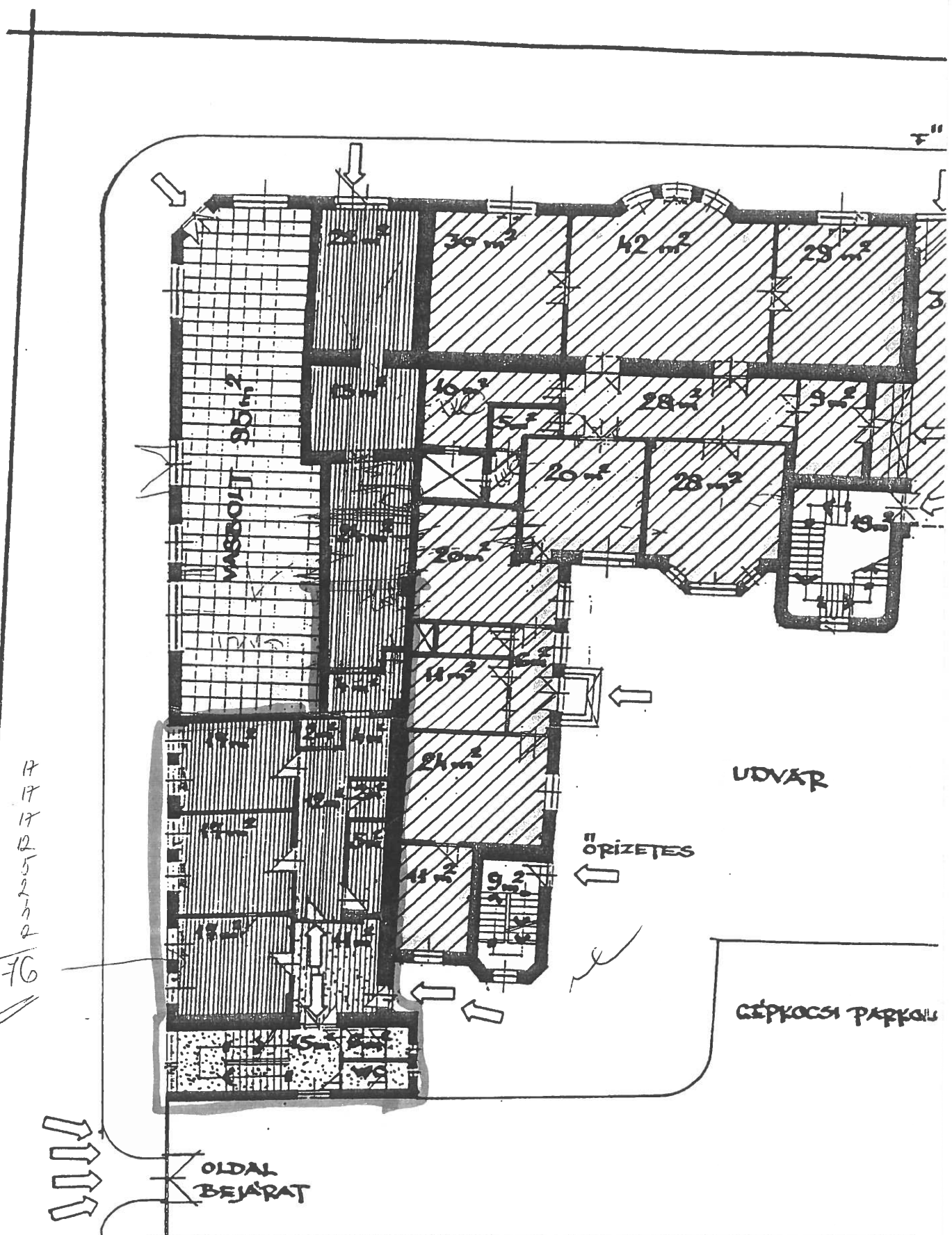
Dr. Zsíros Zsolt

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Főügyész
bérlő részéről



91

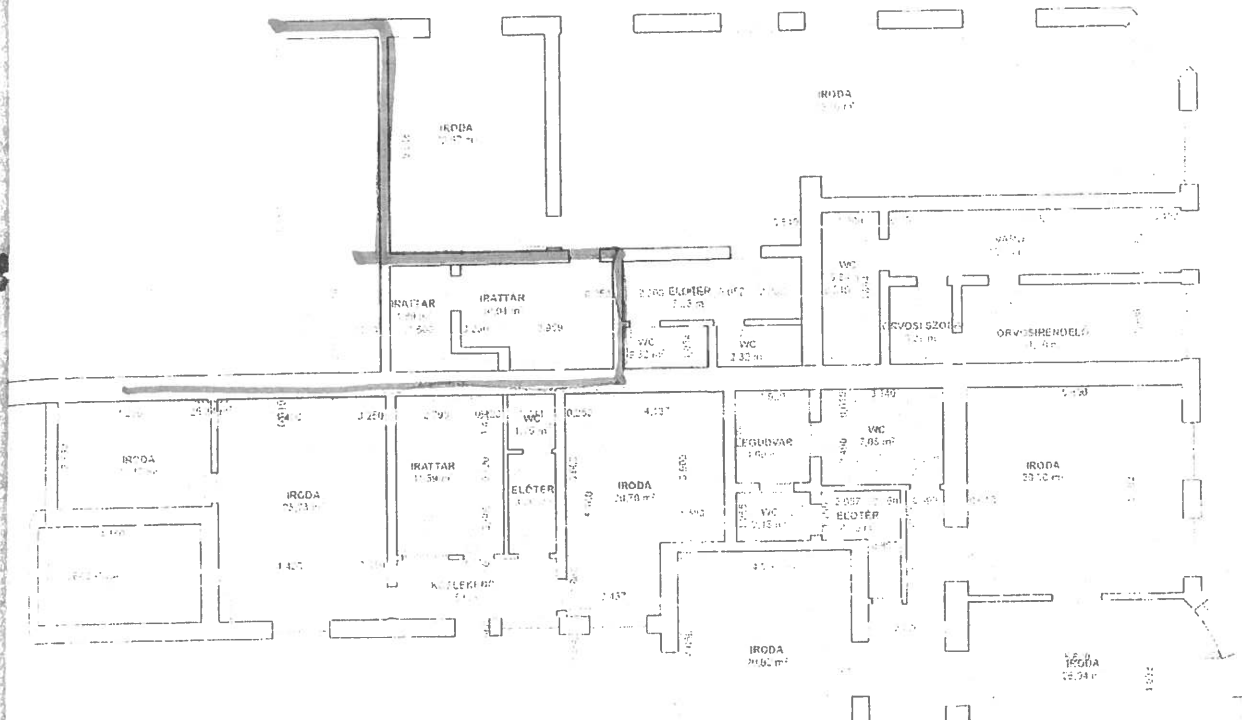
6



17
17
12
5
2
3
2
76

m = 1 : 2000

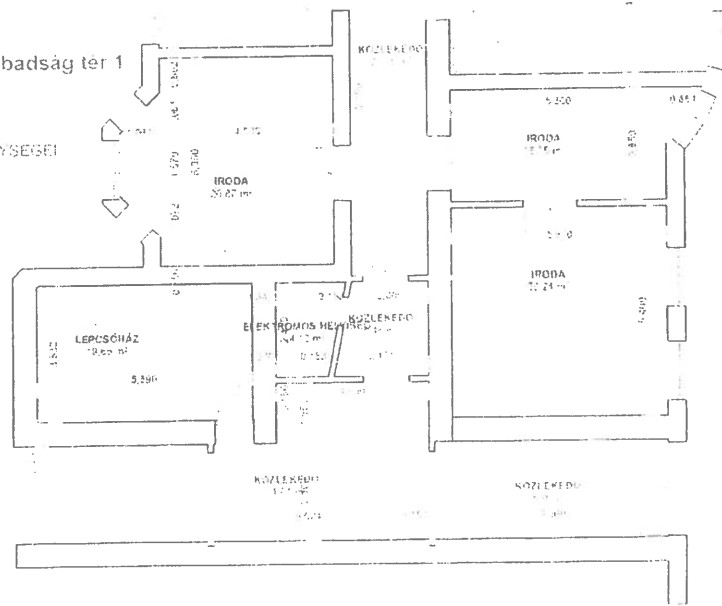
↑
ÉSZAK



VÁSÁROSNAMÉNY, Szabadság tér 1

FÜLÖGNEMESTERI HIVATAL HELYSÉGEI

M=1:100



FELELMŐSÉG ALAPRA IZ

VÁLLALKOZÁSOK ADATAI
4003 Védorvosok, Szabódy tért 1. sz.
ALAPTUD.ÉRT. SZERELÉS

Részlet	Műhely	Műhely kód	Műhely leírása	Műhely típusa	Műhely mérete	Műhely költségvetés							
						Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)	Műhely költségvetés (M) (M)
A.1. Építési													
1	Építési	13.44											
2	Építési	13.44											
3	Építési	13.44											
4	Építési	2.78											
5	Építési	50.25											
B.1. Felújítás													
10	Felújítás	18.05											
11	Felújítás	18.05											
12	Felújítás	14.01											
13	Felújítás	3.48											
14	Felújítás	21.18											
15	Felújítás	30.24											
16	Felújítás	10.71											
17	Felújítás	28.84											
18	Felújítás	30.30											
19	Felújítás	4.12											
20	Felújítás	28.87											
21	Felújítás	20.82											
22	Felújítás	4.18											
23	Felújítás	3.18											
24	Felújítás	4.05											
25	Felújítás	7.83											
26	Felújítás	0.83											
27	Felújítás	30.10											
28	Felújítás	3.88											
29	Felújítás	1.74											
30	Felújítás	11.88											
31	Felújítás	26.13											
32	Felújítás	11.87											
33	Felújítás	17.72											
34	Felújítás	3.84											
35	Felújítás	20.24											
36	Felújítás	85.00											
37	Felújítás	25.87											
38	Felújítás	24.87											
39	Felújítás	7.25											
40	Felújítás	2.88											
41	Felújítás	2.82											
42	Felújítás	16.04											
43	Felújítás	4.83											
44	Felújítás	1.80											
45	Felújítás	4.80											
46	Felújítás	4.80											
47	Felújítás	4.84											
48	Felújítás	25.81											
49	Felújítás	10.38											
50	Felújítás	10.60											
51	Felújítás	18.77											
52	Felújítás	8.17											
53	Felújítás	0.88											
54	Felújítás	0.88											
55	Felújítás	1.88											
56	Felújítás	1.88											
57	Felújítás	6.82											
58	Felújítás	13.89											
59	Felújítás	3.22											
60	Felújítás	2.80											
61	Felújítás	1.82											
B.2. Felújítás													
100	Felújítás	24.30											
101	Felújítás	15.80											
102	Felújítás	13.75											
103	Felújítás	28.18											
104	Felújítás	30.88											
105	Felújítás	30.88											
106	Felújítás	18.00											
107	Felújítás	20.88											
108	Felújítás	20.88											
109	Felújítás	18.80											
110	Felújítás	18.80											
111	Felújítás	21.22											
112	Felújítás	3.00											
113	Felújítás	88.28											
114	Felújítás	11.80											
115	Felújítás	10.72											
116	Felújítás	7.83											
117	Felújítás	1.44											
118	Felújítás	1.44											
119	Felújítás	1.44											
120	Felújítás	1.44											
121	Felújítás	7.74											
122	Felújítás	2.80											
123	Felújítás	2.80											
124	Felújítás	1.80											
125	Felújítás	1.80											
126	Felújítás	1.80											
127	Felújítás	1.81											
128	Felújítás	1.82											
129	Felújítás	24.20											
130	Felújítás	18.82											
131	Felújítás	23.82											
132	Felújítás	17.72											
133	Felújítás	5.80											
134	Felújítás	4.80											
135	Felújítás	13.28											
136	Felújítás	13.28											
137	Felújítás	20.00											
138	Felújítás	17.16											
139	Felújítás	17.16											
140	Felújítás	0.80											
141	Felújítás	0.80											
142	Felújítás	0.80											
143	Felújítás	0.80											
144	Felújítás	1.80											
145	Felújítás	1.80											
146	Felújítás	1.80											
147	Felújítás	1.80											
148	Felújítás	1.80											
149	Felújítás	13.80											
B.3. Felújítás													
200	Felújítás	18.80											
201	Felújítás	0.80											
202	Felújítás	0.80											
203	Felújítás	0.80											
204	Felújítás	3.80											
C. Építési költségvetés													
A.1	Építési	64.00	64.00	28.31									
B.1	Felújítás	818.21	818.21	28.89									
C.1	Építési költségvetés	600.00	600.00	0.00									
D.1	Felújítás	35.34	35.34	0.00									
Összesen: 1249.67 / 1249.67 / 622.60 / 622.60 / 28.31 / 28.31 / 0.00 / 0.00 / 0.00 / 0.00 / 0.00 / 0.00													

Bérelő területe	573,85	
Kétszázötvenötöt? Bérelőnek adt területe (A területe területe 60%-1)	34,000	
Összesen:		607,85
A P-területtel? Terület területe	715,80	
Kétszázötvenötöt? Bérelőnek adt területe (A területe területe 40%-1)	22,704	
Összesen:		738,504
Működésben:		1 346,37
A B területe területe területe	600,000	
A B területe területe területe:	104,23	
Összesen:		718,238
Területi területe területe a területe területe:	60%	

→ Össz: Szerelt

279
- 185

94 m²
↓
Bérel: 92 m²

Ügyvezető

115.14
38.34
32.89

186.37

332,38
93

425,38
Pollák József
elnöki kabinetvezető

Nyíregyháza, 2016. november 09.

Városközségi Adatszámítás
 4000 Városközségi Adatszámítás 1. sz.
 ALAPTERÜLET MEGNEVEZÉSE

POLGÁRMESTERI HIVATAL Építési terv (m ²)										
Sorszám	Neveldetés	Alapterület (m ²)	Hasznosított alapterület (m ²)	Építési költség (m ²)	Építési költség az alapterületre (m ²)	Építési költség (m ²)	Uptermék értéke (m ²)	Polgármesteri Hivatal (m ²)	Építési költség (m ²)	Építési költség (m ²)
A.1. Földszint										
1	Földszint	13,44								
2	Földszint	13,63								
3	Földszint	10,08								
4	Földszint	2,78								
5	Földszint	16,23								
B.1. Földszint										
10	Külsőfal	19,23								
11	Külsőfal	19,23								
12	Külsőfal	14,01								
13	Külsőfal	3,46								
14	Külsőfal	21,19								
15	Földszint	30,24								
16	Földszint	18,75								
17	Földszint	28,64								
18	Földszint	30,30								
19	Földszint	4,12								
20	Földszint	20,52								
21	Földszint	4,14								
22	Földszint	2,16								
23	Földszint	4,85								
24	Földszint	7,65								
25	Földszint	6,53								
26	Földszint	28,79								
27	Földszint	3,35								
28	Földszint	1,78								
29	Földszint	11,59								
30	Földszint	28,78								
31	Földszint	11,87								
32	Földszint	11,71								
33	Földszint	28,52								
34	Földszint	8,84								
35	Földszint	60,00								
36	Földszint	24,08								
37	Földszint	22,87								
38	Földszint	7,25								
39	Földszint	2,52								
40	Földszint	2,52								
41	Földszint	10,04								
42	Földszint	4,85								
43	Földszint	1,50								
44	Földszint	4,80								
45	Földszint	2,10								
46	Földszint	4,55								
47	Földszint	22,21								
48	Földszint	19,24								
49	Földszint	18,55								
50	Földszint	15,77								
51	Földszint	0,86								
52	Földszint	0,86								
53	Földszint	1,08								
54	Földszint	1,08								
55	Földszint	1,92								
56	Földszint	1,08								
57	Földszint	5,52								
58	Földszint	13,60								
59	Földszint	3,23								
60	Földszint	2,88								
61	Földszint	1,02								
C.1. 1. emelet										
100	1. emelet	24,30								
101	1. emelet	13,50								
102	1. emelet	13,75								
103	1. emelet	28,15								
104	1. emelet	30,88								
105	1. emelet	30,80								
106	1. emelet	18,80								
107	1. emelet	28,48								
108	1. emelet	20,20								
109	1. emelet	15,60								
110	1. emelet	21,32								
111	1. emelet	3,00								
112	1. emelet	58,28								
113	1. emelet	11,20								
114	1. emelet	18,72								
115	1. emelet	7,83								
116	1. emelet	1,44								
117	1. emelet	1,44								
118	1. emelet	1,44								
119	1. emelet	1,44								
120	1. emelet	0,84								
121	1. emelet	7,74								
122	1. emelet	2,00								
123	1. emelet	2,40								
124	1. emelet	1,20								
125	1. emelet	1,20								
126	1. emelet	2,30								
127	1. emelet	1,31								
128	1. emelet	1,32								
129	1. emelet	28,50								
130	1. emelet	18,82								
131	1. emelet	23,52								
132	1. emelet	77,72								
133	1. emelet	8,80								
134	1. emelet	4,84								
135	1. emelet	13,28								
136	1. emelet	22,20								
137	1. emelet	17,18								
138	1. emelet	17,18								
139	1. emelet	0,86								
140	1. emelet	0,86								
141	1. emelet	1,08								
142	1. emelet	1,92								
143	1. emelet	1,08								
144	1. emelet	5,52								
145	1. emelet	13,60								
D.1. Tetőzet										
200	Tetőzet	18,30								
201	Tetőzet	8,84								
202	Tetőzet	4,50								
203	Tetőzet	3,38								
204	Tetőzet	3,38								
E.1. Építési költség										
A.1.	Földszint	64,08								
B.1.	Földszint	818,21								
C.1.	1. emelet	638,08								
D.1.	Tetőzet	38,34								
Összesen: 1 388,67 1 388,67 878,89 86,78 104,22 778,35 87,12 60,28 100,50										
RÉSZLETMÉRETEK										
Bővítés területe 573,85										
Közös terület? Bővítés első része (A közös terület 60%-a) 34,056										
Összesen: 609,008 Szakszabványok 45,15%										
A Polgármesteri Hivatal terület 715,86										
Közös terület? Bővítés első része (A közös terület 60%-a) 22,704										
Összesen: 738,564 Szakszabványok 54,85%										
Mindösszesen: 1 348,67										
A B részlet terület nézet 600,000										
A B részlet terület 104,23										
Összesen: 712,236										
Tulajdoni hányad szerez a Megyer Államot a részletre 80%										

Nyíregyháza, 2016. november 09.

Handwritten notes and calculations:

→ Össz. terület

115.19
 38.34
 32.89

 186.37

93
 125 / 38

332,38

Bővel: 92.93

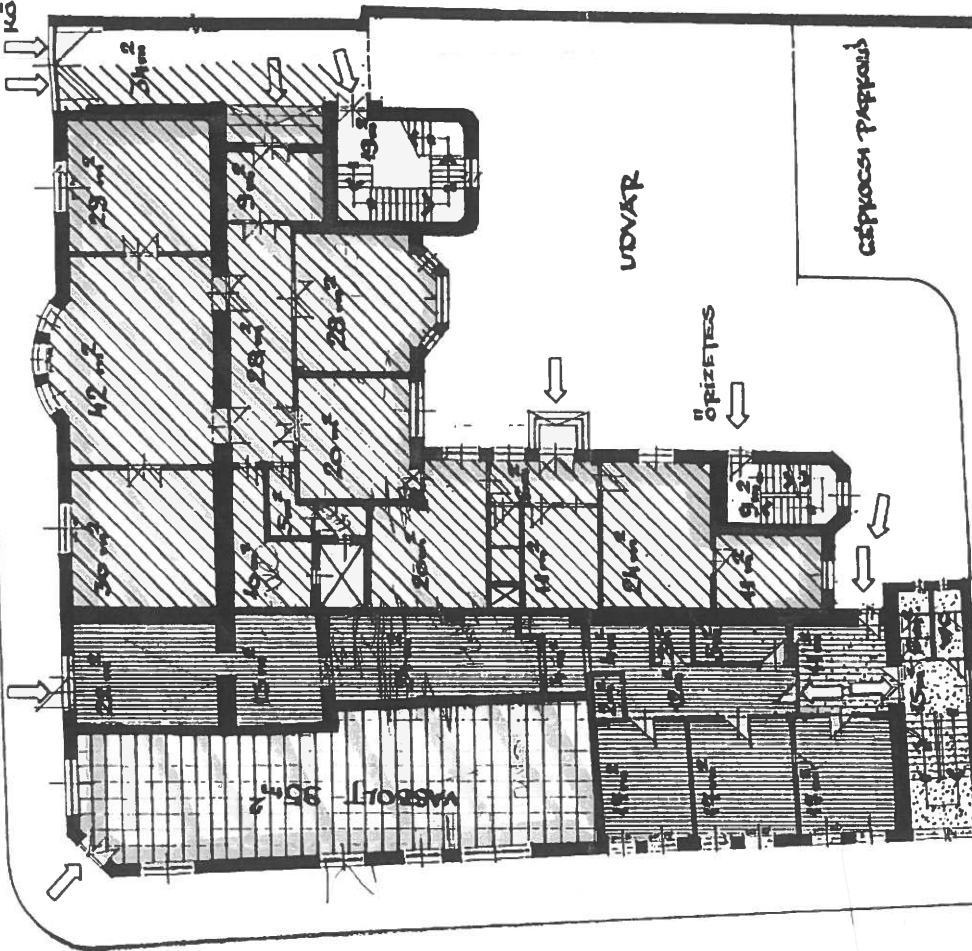
Pollák József
 elnöki kabinetvezető

VÁSÁROSMŰMÉNY

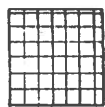
Új építési terv

TÖBBLÉPI

KÖZÖNSÉG



VÁSBOLT



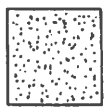
95 m²

MUNKAKÖZVEETŐ



145 m²

ÜGYÉSZSÉG



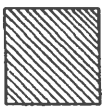
26 m²

BÍROSAIG



45 m²

EGYÉB



290 m²



Építési terv

felújítási

programterv

Mű

ÉSZAK

1:2000

VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS
POLGÁRMESTERE
Vásárosnamény, Tamási Áron út 1.
Telefon: 06-45-470-022. Pf.:11.

Ügyiratszám:2223-2/2005.
Ügyintéző: Petkó György

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI FŐÜGYÉSZSÉG NYÍREGYHÁZA	
Érk.:	05.05.31.
Fü. Qszol.	120 / 2005 sz.
Melléklet:	2 db

Tárgy: Tájékoztatás
Hív.szám: 104/2005.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Főügyész

Nyíregyháza
Bocskai út 4
4400

Tisztelt Kovács Úr!

Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatt lévő Bíróság és Ügyészség épület tulajdonjogának rendezése érdekében (Magyar Állam tulajdona 60 %, Önkormányzat tulajdona 40 %) az elmúlt év vége óta több levélváltás történt a Városi Bíróság Elnök Asszonya és az Önkormányzat között.

A tulajdonukban lévő 40 %-nyi területet (amit önök jelenleg bérelnék) felajánlottuk megvételre a Bíróság részére, így azt a területet is amit Önök jelenleg bérelnék. (A felajánlással kapcsolatos átiratok másolatát mellékelem.)

Az Ügyészség és a Bíróság által - a kialakítás időpontjában - használt területek (60 %) a Magyar Állam tulajdonában vannak, kezelője a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság mint Cégbíróság.

Az Önök vételi szándékával egyetértve kérem, hogy keresse meg a kezelő szerv vezetőjét.

Tájékoztatom Főügyész Úrat, hogy a közüzemi díj számlázásával (nem kell számlázni) a Vitka Városüzemeltetési KHT felé a szükséges intézkedést megtettem.

Vásárosnamény, 2005-05-27

Üdvözlettel:

László Puskás
[Signature]



[Signature]
Jüttner Csaba
polgármester

2005 MAJ 3 1

Vásárosnamény Város
Polgármestere
Vásárosnamény, Tamási Áron út 1.
Telefon:06-45/470-022 Pf.11
Ügyiratszám:2223/2005.

Tárgy: Árajánlattétel a Városi Bíróság
elhelyezésének megoldására.
Hiv.szám: 2004.E1.XVI.A.5/1.

Városi Bíróság Elnökének
Némethné dr. Szabó Éva Asszonynak

Vásárosnamény
Szabadság tér 1.

Tisztelt Elnök Asszony!

A Vásárosnaményi Városi Bíróság elhelyezése megoldása tárgyában keletkezett 7084/2004. számú átiratában foglaltakat figyelembe véve, fontolóra véve az elhelyezés megoldásának szükségességét, átgondolva azt, hogy a Bíróság elhelyezése milyen feladatokat ró a város önkormányzatára, Vásárosnamény Város Önkormányzata nevében az alábbi árajánlatot adom a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonrészének átadására:

Vásárosnamény Város Önkormányzata a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti épület beépített alapterületének 40 %-ig azaz 530 m² erejéig tulajdonosa, mely tulajdonrészét teljes egészében üres állapotban kívánja átadni a Városi Bíróság számára. Ezt a megoldást látjuk legmegfelelőbbnek a Városi Bíróság megnyugtató elhelyezésére, mind a tulajdonközösség megszüntetésére.

Az épületrészért 150.000,-Ft + ÁFA/m² árat kívánunk realizálni, amely jelen esetben

530 X 150.000,-Ft + ÁFA 79.500.000,-Ft +ÁFA összeg.

Az 1021 hrsz-ú ingatlanból melyen az átadni kívánt épületrész található 641 m² térmértékű telekrésszel rendelkezünk, amelyből 421 m²-nyi területrészt át kívánunk adni az Önök részére.

A telekrész átadási ára beleértendő az épületrész átadási árába ezért külön összeget nem kívánunk realizálni.

A fennmaradó 220 m² nagyságú területrészt be kívánjuk építeni a meglévő épülethez átjáróval csatlakozó új épülettel. A belső udvaron a garázsok lebontása után új parkolóhelyek alakulnak ki, amelyek enyhítik az intézmény parkolási gondjait. Kérem Tisztelt Elnök Asszonyt ajánlatunk megfontolására.

Kölcsonös megelégedésünkre szolgáló visszajelzését várom.

Vásárosnamény, 2005. április 14.

530 m² épület
412 m² kert, parkoló

Tisztelettel:

79.500.000,-

+ ÁFA =

Jüttner Csaba
polgármester

78 m² a mi belterületünk

99 375.000,-

11: 700000,- ÁFA = 11 625.000,-

1. Székhelyi költségvetés
 2. Előző évi költségvetés
 3. Munkaadókat terhelő járulékok

Tárgya: a Vésztői Községi Önkormányzat költségvetésének a 1997. évi költségvetéshez való módosítása.

1. Vésztői Községi Önkormányzat
 2. Vésztői Községi Hivatal
 3. Előző

1. 1997. évi költségvetés

1. 1997. évi költségvetés módosítása: 1997. november 28. napján a költségvetés módosításáról szóló határozat alapján.
 2. A költségvetés módosításának tárgya: a költségvetés módosításának a költségvetés módosításáról szóló határozat alapján.

Leírás	Száma	Összeg	Magyar Forrás
1. 1997. évi költségvetés	191,11	62	62
2. 1997. évi költségvetés módosítása	20,00	62	62
3. 1997. évi költségvetés módosítása	11,00	62	62
4. 1997. évi költségvetés módosítása	22,00	62	62
5. 1997. évi költségvetés módosítása	34,00	62	62
6. 1997. évi költségvetés módosítása	16,00	62	62
7. 1997. évi költségvetés módosítása	41,62	62	62
8. 1997. évi költségvetés módosítása	366,73	62	62

1997. 11. 28.

Übersicht über	1938, 31. 12.	47. 12. 1938
Verbindungen	100,00 Mk.	100,00 Mk.
Verbindungen	100,00 Mk.	100,00 Mk.
Verbindungen	100,00 Mk.	100,00 Mk.
Verbindungen	100,00 Mk.	100,00 Mk.

Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden. Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden.

Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden. Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden.

Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden. Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden.

Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden. Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden.

Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden. Die Verbindungen sind in der Regel durch die Bank zu leisten, jedoch können auch andere Zahlungsarten vereinbart werden.

Cikkszám / példányszám ób 30 122 85 87

Fogyasztó neve	Vevő kód	Víz		Villany		Gáz		Kéménys		Telefon	
		alapt.m2	%	alapt. m2	%	alapt.m3	%	%	%	%	%
Bíróság (saját tulajdon)	1028	0	0	0	0	1852	46	46	0	0	0
Ügyészség (saját tulajdon)	20009	0	0	0	0	490	12	12	0	0	0
MSZP	20022	47	11	47	16	181	5	5	0	0	0
Növény- és Talajvéd. Szolg.	30311	12,5	3	12,5	4	47	1	1	1	50	50
Állategészségügyi Áll.	1003	12,5	3	12,5	4	47	1	1	1	50	50
Ügyészség (bételt)	2009	0	0	0	0	211	5	5	0	0	0
Földművelésügyi Hivatal	1009	59	14	59	20	227	6	6	0	0	0
Gyám- és Építésügy	90005	134	32	134	45	516	13	13	0	0	0
Okmányiroda	90005	119	29	0	0	357	9	9	0	0	0
Fogorvosi rendelő (Dr Donka)											
Összesen		417	100	298	100	4017	100	100	100	100	100

2005-05-30

VITKA

Magyar Nemzeti Közhatalnok Társaság
1011 Mészáros utca 1. emelet
Cikkszám: 2005050002015

070/2005/05/000

070/2005/05/000

három szobás ház

15-070-122

M e g á l l a p o d á s

1933-02-3

Amely létrejött az alábbiak között

- Sz.Sz.B. megyei Biróság továbbiakban bíróság
 - Sz.Sz.B. megyei Főügyészség továbbiakban ügyészség
 - Vásárosnamény Városi Képviselőtestület Gazdasági Ellátó Szervezet továbbiakban GESZ.
- a Vásárosnamény Szabadság tér 1.sz. alatti épület üzemeltetési költségeinek megosztása tárgyában az alábbiak szerint.

1./ A gázdíj megosztása a fűtött léghőméter arányában történik.

- bíróság	1852 lm ³	51 %
- ügyészség	490 lm ³	13 %
- GESZ.	1309 lm ³	36 %

2./ A víz és csatornadíj megosztása az épület részek m² arányában történik.
a vízmérő órák felszerelését megelőzően, azt követően pedig a ténylegesen mért és fogyasztott víz mennyiség szerint

- bíróság	520,61 m ²	49 %
- ügyészség	183,25 m ²	17 %
- GESZ.	366,73 m ²	34 %

3./ Az épület vagyon biztosítási díjának megosztása, valamint a közös épület részben lévő gépészeti berendezések, vezetékek karbantartására, felújítására illetve meghibásodása esetén felmerült költségek a 2. pontban rögzített %-ok arányában történik.

4./ Az átadott telefon vonalakon eddig jelentkező távbeszélési díjat a ténylegesen igénybevevő a többi költség megterítésével egyidőben fizeti meg.

- a bíróság a 71-159. és a 71-213.
- az ügyészség 71-177. és a 71-252.

A távbeszélési díjak számlázása azonnal megszürik ha a Távközlési Vállalat közvetlenül az előfizetők részére fog számlázni.

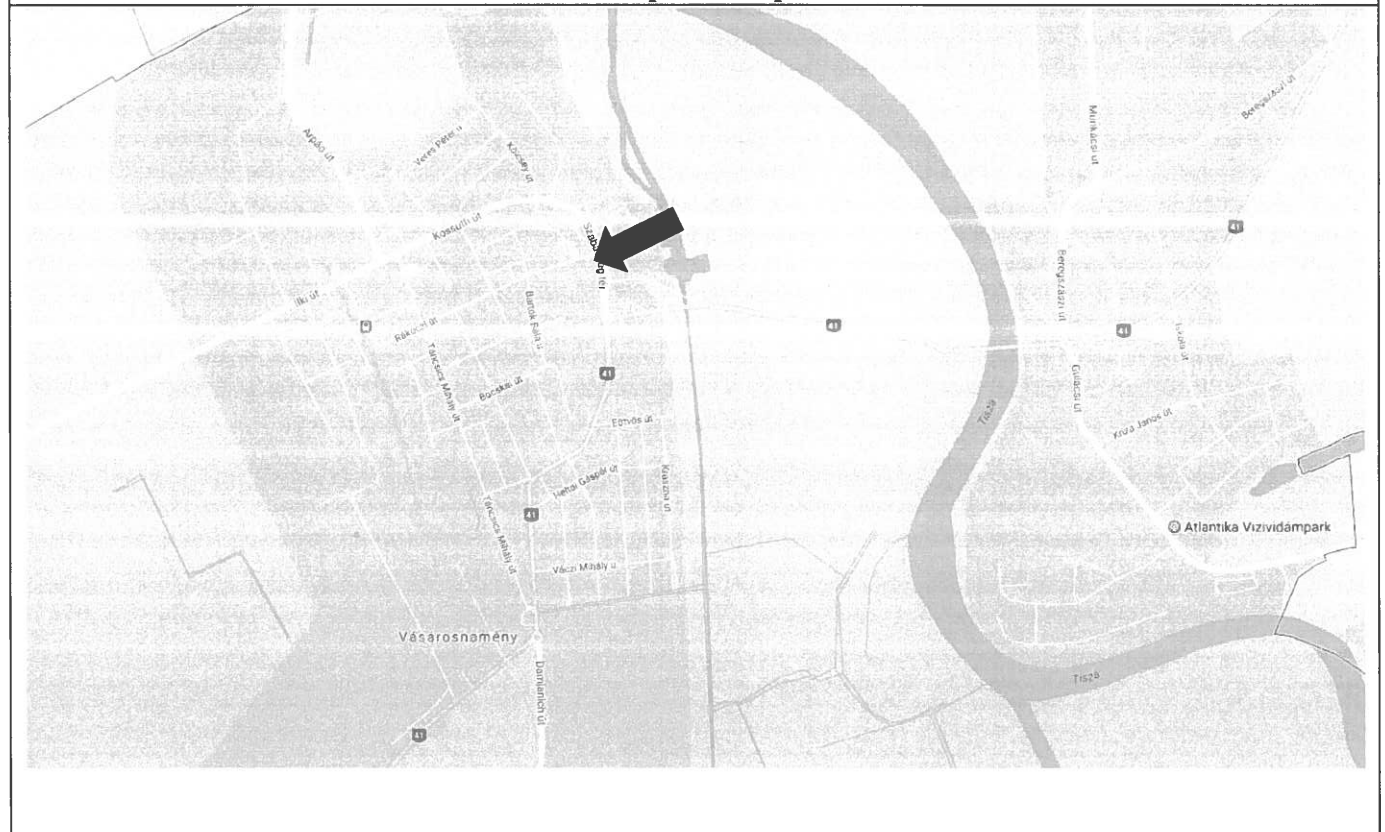
5./ A GESZ. vállalja, hogy az udvar és a park valamint a járdák tisztán tartását, (hóeltakarítás), a gázkazán kezelését elvégezteti.
Erre a célra minden hónapra a bíróság 10.000.-Ft az ügyészség pedig 3.000.-Ft költség átalanlyt fizet.

Ingtalan címe	4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 1.
Hrsz	1021

Megeyeterkép

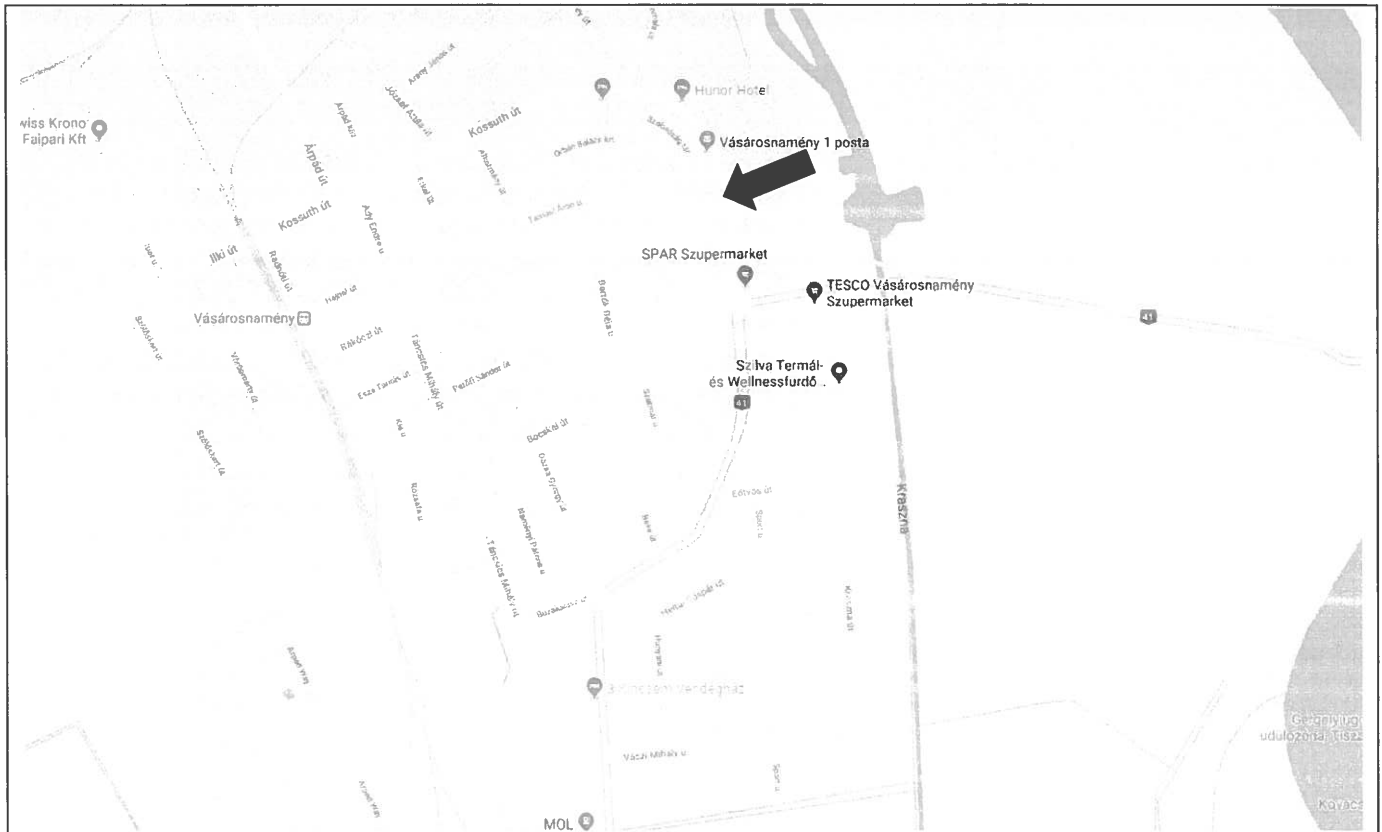


Településterkép



Ingtalan címe	4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 1.
Hrsz	1021

Térképrészlet



Műholdkép



4800 Vásárosnamény, Szabadság tér . Hrsz: 1021.



utcakép, környezet



utcakép, környezet



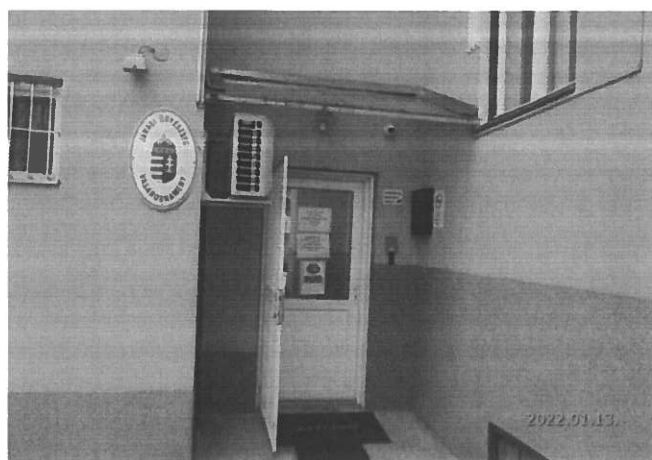
utcafront, Rákóczi u. (Ügyészség)



utcafront



épület udvari homlokzat



bejárat

4800 Vásárosnamény, Szabadság tér . Hrsz: 1021.



közlekedő



iroda



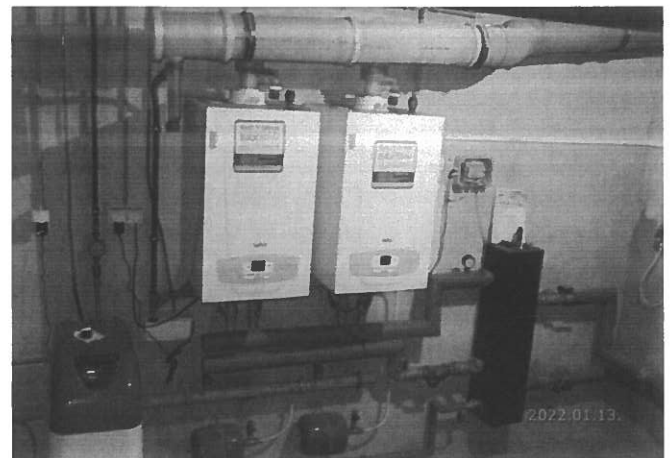
iroda



iroda



irattár



közös kazán, a pincében

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám: 30005/5716/2022

2022.03.16

Szektor : 16

VÁSÁROSNAMENY

Belterület 1021 helyrajzi szám

4800 VÁSÁROSNAMENY Szabadság tér 1.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alkotmány adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett irodaház	0	1602	0.00	

2. bejegyző határozat: 2342/3/1993.09.14
Illetli a VÁSÁROSNAMENY Belterület 1020/2 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog
Gáncsatlakozó vezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 60/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 30887/1993.02.11
jogcím: átadás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - - - -

10. tulajdoni hányad: 40/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 36712/1998.10.06
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bkt.
jogállás: tulajdonos
név: VÁSÁROSNAMENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4800 VÁSÁROSNAMENY Tamási Áron utca 1.
törzsszám: 15731845

15. hányad: 60/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 38012/2013.01.15
jogcím: jogutódlás
jogállás: vagyongazdálkodás
név: NYÍREGYHÁZI TÖRVÉNYSZÉK
cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Bocskai utca 2.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító érvel nem rendelkezik