

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. november 29.

Tárgy: A Makó, Megyeház u. 3. szám alatti ingatlan
8/10 arányú tulajdoni hányada értékesítésére
kiírt pályázat elbírálása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/1188-1/2017/I.

Melléklet: Értékbecslés, helyszíni fényképfelvételek

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és
Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



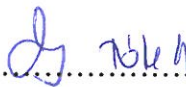
.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:



.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:



Véleményezésre megküldve:

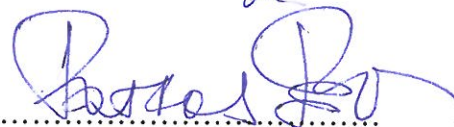
Egyik sem

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**



.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/1188-1/2017/I.

Üi.: dr. Kurunczi Péter

Előterjesztés

Tárgy: A Makó, Megyeház u. 3. szám alatti ingatlan 8/10 arányú tulajdoni hányada értékesítésére kiírt pályázat elbírálása

Melléklet: Értékbecslés, helyszíni fényképfelvételek

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 386/2017. (X.25.) MÖKT h. számú határozatával a **Makó, belterület 5587 hrsz.-ú, a valóságban Makó, Megyeház u. 3. szám alatti kivett nyomda és iroda megnevezésű ingatlan 8/10 arányú tulajdoni hányada értékesítésére** tett közzé nyilvános pályázati felhívást, amelyre 2017. év november 10. napján 12.00 óráig nyílt lehetőség pályázatok benyújtására.

A pályázati felhívás szerinti eladási irányár – értékbecslés alapján meghatározott - összege 3.000.000,- Ft+Áfa volt.

A felhívásra egyetlen pályázó, Dr. Bartha Béla makói lakos – az ingatlanban 2/10 arányú tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs - nyújtotta be ajánlatát, úgy hogy a kiírásban közzétett valamennyi elvárást teljesítette, és vételárként a minimálisan elvárt 3.000.000,- Ft+Áfa összeget jelölte meg pályázatában.

A fentiek alapján az Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság javaslatára a képviselő-testület részéről Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 10. pontja alapján a pályázat eredményességéről hozható döntés.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szó 19/2015.

(X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a tulajdonát képező, **Makó, belterület 5587 hrsz.-ú, a valóságban Makó, Megyeház u. 3. szám alatti kivett nyomda és iroda megnevezésű ingatlan 8/10 arányú tulajdoni hányada értékesítésére indított egyfordulós nyilvános pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja, amelynek nyertese Dr. Bartha Béla makói lakos, felhatalmazza egyúttal Makó város polgármesterét, hogy a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést 3.000.000,- Ft+Áfa vételárral kösse meg.**

Határidő: 2017. december 31.

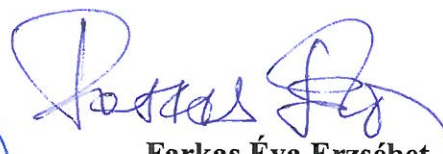
Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Dr. Bartha Béla
- Irattár

Makó, 2017. november 22.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Kondacs Zsolt

Ingatlanszakértő

Termőföldek, és épített ingatlanok értékelése,
szolgalmi, és kisajátítási kártalanítás
meghatározása az ország egész területén.

Szakértői jogosultság száma: 0765-06

5091 Tószeg, Liget u.11.

Kapcsolatok: +3620/9545-020 zskondacs@gmail.hu

Szakértői jelentés a 6900 Makó, Megyeház u.3.szám alatti,



5587 hrsz-ú "kivett, nyomda, és iroda" megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapításáról.

Megbízó: Makó Város Önkormányzata
6900 Makó, Széchenyi tér 22.
Képviseli: Kurunczi Péter
Vagyongazdálkodási előadó



Készült: Tószeg, 2017. október 08.

Készítette:

Kondacs Zsolt
Ingatlan szakértő 0765-06
5091 TÓSZEG, Liget u.11.
Adószám: 61977112-1-36

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1/ Ingatlan-nyilvántartási adatok

Fekvés:	Makó belterület
Helyrajzi száma:	5587
Művelési ág:	kivett nyomda, és iroda
A földrészlet területe:	728 m ²
Tulajdonos:	2/10 arányban Dr. Bartha Béla 6900 Makó, Ráday u.43. 8/10 arányban Makó Város Önkormányzata 6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére bejegyzett jogokat, tényeket a 2017.09.29-i nem hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza:

- Vezetékgjog 3 m²-re, jogosult: EDF Démász Hálózat Kft. Szeged
- Elidegenítési és terhelési tilalom- jogosult: Dr. Bartha Béláné

2/ Bevezetés

Makó Város Önkormányzata 6900 Makó, Széchenyi tér 22. fent nevezett ingatlanrész értékesítését tervezi, ezért megbízott, hogy készítsem el a fent megnevezett ingatlan értékbecslését, határozzam meg annak reális jelenlegi piaci forgalmi értékét.

A megbízást elvállaltam, és az alábbiakban tárom a Tisztelt Megbízó elé:

3/ Az értékelés célja

Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének meghatározása adás-vétel előkészítése céljából.

4/ Az értékelés módszere

Az ingatlan-vagyon értékét egyedi felméréssel és vizsgálattal, a műszaki állapot rögzítésével, majd különböző megközelítésekkel (piaci összehasonlítás, újraelőállítási érték számítása és elemzése alapul vételével) állapítottam meg.

Az egész eljárás, és az elkészített szakértői jelentés megfelel a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvek” tárgyában kiadott 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet szellemének, szakmai normáknak, és az EVS 2012. GN.5.39.GN.5.44, GN5.45 útmutatásainak.

5/ Az árak, értékek kialakításakor alapul vettem

- az Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Egyesülete **-IKIBE-** által kiadott építőipari árgyűjteményt,
- a PROFINVEST Kft. „Ingatlan Értékelési Füzetek” különböző kiadványában publikált szakmai gyakorlati tanácsokat, a PRIVINFO-ból a hasonló témakörökben talált adatokat,
- a TEGOVA nemzetközi ingatlanpiacon kipróbált-, és alkalmazásra ajánlott háttéranyagát,
- a WINGS és VIKING költségvetés-készítő szoftverekben szereplő normatétételeket, de
- elsősorban a saját szakmai munkánk során szerzett helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalatokat.

Az összehasonlító adatokkal kapcsolatban azt tapasztaltam, hogy azok általában csak akkor adhatnak elfogadható támpontot, amikor az értéket befolyásoló tényezők közül legalább 5 ténylegesen ismert, legalább egy másikkal összevethető.

Mivel földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek az ingatlanok között, az összehasonlító módszer alkalmazásához mindegyik ingatlanról ismerni kellene a legfontosabb értékbefolyásoló paramétereket.

Ezek nagy részét azonban üzletit titokként kezelik, míg az illetékhivatali adatok általában bírósági kirendelés alapján vizsgálhatók. Elkerülhetetlen tehát, hogy a helyszín gazdasági összetevőinek a legrészletesebb megismerésén túl az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével közelítsem meg.

Szakvéleményem a nyíltpiaci tehermentes forgalmi értékről kialakított véleményemet hivatott tolmácsolni, amelynek adatait a megbízó belátása szerinti tartalommal (a megjegyzésben írt korlátozással) hozhatja harmadik személy tudomására.

- A megállapításokat egységes egésként kell kezelni, abból részleteket kiemelni, és azokat önállóan értelmezni félrevezető lehet.
- Egészen más értéket képvisel egy működési-technológiai láncolat, mint annak egy-egy eleme.
- Ettől függetlenül a tárgyilagosság megköveteli a részletező-, egyenkénti értékképzést is.

Az ingatlan-ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek, ...),
- infrastrukturális ellátottság, közművesíttetés színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott környezetben,
- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága,

A műszaki tartalom megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költségráfordítás-, esetleg komolyabb átalakítás nélkül is megváltoztatható a funkciója.

Bár a piaci forgalmi érték meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden korrekt eljárás lényege **annak az értéknek a megközelítése**, amelyen az ingatlan a szabadpiacon **biztosan** (nagy valószínűséggel) **hasznosítható**.

Piaci értéken mi azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására (a vagyontárgy jellegére és a szabadpiaci helyzetére tekintettel) ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- nem történik a tárgyalások időszakában az értékre ható jelentős változás,
- a vevő nem támaszt az átlagostól eltérő, speciális külön-követelményeket, feltételeket.

A becslést mindig olyan rendszerrel- és részletességgel igyekeztünk összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

A becslési igazolásban (a műszaki dokumentáció-fejezetekben részletesen rögzítettek mellett) az értéket növelő és az azt csökkentő tényezőket mindig az alábbi szempontok szerint vizsgáljuk:

A. Műszaki (statikusi) szempontok

- ✧ építési terület, hasznos alapterület,
- ✧ alapozás, fő teherhordó szerkezetek,
- ✧ födémek és tetőszerkezetek,
- ✧ határoló szerkezetek és nyílászárók,
- ✧ szakipari és épületgépészeti munkák

B. Építészeti szempontok

- ✧ az épület célja,
- ✧ helyiségek száma, belső elrendezése,
- ✧ komfort és esztétika,
- ✧ tájolás (benapozás)

C. Használati szempontok

- ✧ építés, felújítás éve,
- ✧ karbantartottság helyzete, káresemények,
- ✧ az üzemeltetés gondossága, rendeltetésszerű használat,

D. Infrastruktúra

- ✧ szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna),
- ✧ tömegközlekedés, megállók, útburkolatok,
- ✧ távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- ✧ oktatási, szórakozási és sportlétesítményekkel való ellátottság,
- ✧ telekommunikáció (telefon, kábel TV)

E. Környezeti szempontok

- ✧ szomszédos létesítmények,
- ✧ zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- ✧ környezeti ártalmak

F. Alternatív hasznosítás szempontjai

- ✧ funkcióváltásra alkalmasság,
- ✧ átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

G. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- ✧ tulajdonviszonyok,
- ✧ kapcsolódó jogok
- ✧ ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- ✧ országos- és helyi építési szabályozás (ÁRT, RRT).

Az alkalmazott módszer szerinti újraelállítási költségek:

- tájékoztató áron tartalmazzák a tervezés és bonyolítás költségeit.
- átlagos talajmechanikai viszonyokat és átlagos minőségű anyagokat feltételeznek,
- az ÁFA-t nem foglalják magukban.

Az újraelállítási árak a Magyarországon jellemző építési és kivitelezési technológiára, az átlagos anyagminőségre, és a tételszövegben rögzített műszaki tartalomra vonatkoznak.

A fajlagos árak (Ft/m²) a speciális technológiák nélküli munkanemekből állnak:

- **alapozási munka,**
- **építőmesteri munka:**

felmenő szerkezetek homlokzati falak
belső válaszfalak födémszerkezet
tetőszerkezet

➤ **szakipari munka:**

szigetelések
nyílászárók
felületképzések

tetőhéjazatok
burkolatok

➤ **elektromos munka**

➤ **épületgépészeti munka**

Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a telekre és a rajta lévő felépítményekre kérte, a megállapításokat (a felsorolt értékbefolyásoló szempontok elemzésével) arra a helyzetre alapoztam, hogy ez az ingatlan a továbbiakban, gazdaságosan csak ugyanilyen célra-, de mindenképpen a jelenlegi állapotra-, funkcióra épülve használható.

Ez évben az épületek közül legnagyobb mértékben a vegyes üzletek és a hűtőházak fajlagos költségei nőttek (18 százalék körül). Szintén kiugró a homlokzat-felújítások drágulása – ami feltehetően a hőszigetelések beindulására vezethető vissza. Átlagon felüli a szállodák, néhány ipari, mezőgazdaság illetve egészségügyi épülettípus drágulása (6-9%). Szintén átlagon felül nőtt a mélyépítésen belül a csatornák, gázvezetékek és vasutak építési költsége, 4-5 százalékkal (illetve a csatornáké 20 százalék felett). Három százalék feletti mértékben nőtt a bevásárlóközpontok mellett a kollégiumok és iskolák ára. Ugyanakkor néhány épülettípus ára csökkent, legjobban a hivataloké és az művelődési épületeké, ahol 3-4 százalékos a csökkenés, és valamelyest mérséklődött a két ipari épülettípus költsége, így a raktárak és a könnyűipari szerelő-, illetve szolgáltató csarnokoké. Az infrastrukturális beruházások közül az utak építése lett olcsóbb (-1-2%).

Legdrágább épületfajtának 270–280 ezer forintos négyzetméteráron idén az irodák és a szállodák bizonyultak, de borsos a bevásárlóközpontok és a kórházak ára is (közel 240 ezer forint). Ebben műszaki, építészeti okok játszanak fő szerepet (különleges burkolatok, igényesség, gépészet, kórházi higiéné). 220 ezer forint felett van még a gépipari csarnokok ára, valamivel kisebb a családi házak és a könnyűipari csarnokok művelődési létesítmények költsége. A sportlétesítmények ára maradt még kétszázezer forint felett. A hivatalok árai 2016-ban kétszázezer forint alá, a 2012-es szintre estek vissza, és ide kúszott fel a vegyes üzletek árszínvonala.

A középmezőnyben, 120–160 ezer forint körül van több funkciócsoport átlaga, így a szociális otthonokat, rendelőket, középiskolákat, kollégiumokat, általános csarnokokat, társasházakat találjuk itt. 160 ezer forint körül találjuk az egyházi épületeket és az alapfokú iskolákat (és óvodákat). Olcsóbbak az ipari raktárak, és az idén már egészen hasonló árú mezőgazdasági hűtőházak, ezek négyzetméterenként mintegy 100 ezer forintból építhetők. Olcsónak nevezhetők a mezőgazdasági épületek, illetve raktárak, ahol az átlagár csak 45-65 ezer forint. Az egyes alcsoportok különböző mértékben heterogének. Általánosságban elmondható, hogy egy csoport akkor homogén, ha a műszaki tartalom hasonló, (például a szállodáknál, kollégiumoknál, az igazgatási létesítményeknél, rendelőknel), vagy ha közbeszerzés alá eső épületről van szó (például hivatalok, iskolák, egészségügyi épületek).

6/ Régiós elemzés

Makó (románul Macău, jiddisül מאקאו) város Csongrád megyében a Maros jobb partján, a román határ közelében, a nevét viselő járás központja. Első írásos említése 1247-ből maradt fenn, amikor a település helyén folyami átkelő jött létre. A török hódoltság alatt többször elpusztították, de mindig újraterlepült. Szerepe a karlócai béke után nőtt meg, 1730-tól Csanád vármegye székhelye lett. 1890-ben népessége alapján a történelmi Magyarország 12. legnagyobb városa volt. Bár fő megélhetési forrása a kezdetek óta a mezőgazdaság, szellemisége is igen jelentős; kulturális élete a 20. század elején volt a leggazdagabb, amikor a városban élt és tevékenykedett József Attila, Juhász Gyula és Mórá Ferenc is. Az 1950-es megyerendezéskor elvesztette megyeszékhelyi státuszát, ráadásul a Magyar Népköztársaság első éveiben Jugoszlávia közelsége miatt semmilyen fejlesztést nem hajtottak végre a településen. A rendszerváltás után a város fokozatosan vált egyre élhetőbbé, vonzóbbá a befektetők és a turisták számára.

Makó főként a makói hagyma révén ismert, ami hungarikum, de turisztikai vonzerejét növeli, hogy Magyarország legvirágosabb városa is. Legfőbb vendégcsalogató eleme azonban a termálvíz, amelyet a fürdők 1956-ban juttattak felszínre. A Termál- és Gyógyfürdőt az évtizedek alatt folyamatosan bővítették, 2012 januárja óta pedig teljesen új épületegyüttessel, wellness-, gyógy- és élményelemekkel várja az idelátogatókat. A gyógyvíz jótékony hatásait a Marosból származó gyógyiszap egészíti ki.

Makó Magyarország Dél-Alföld régiójában, Csongrád megyében, a Maros jobb partján fekszik, Szegedtől 32 kilométerre keletre, a Makói kistérségben, aminek közigazgatási központja. A várostól észak felé 30 kilométert haladva Hódmezővásárhelyre érkezünk, keletre 20 kilométerre található a nagylaki határátkelő, de a településhez legközelebb a kiszombori határátkelő helyezkedik el, körülbelül 5 kilométerre. A román és a szerb határ közelsége miatt igen fontos közlekedési csomópont, Magyarország egyik délkeleti kapuja.

Az itt található „fekete föld” páratlan adottságokat nyújt a hagymatermesztésre, a makói vöröshagyma a Maros folyami hordalékának, a réti agyag és a vályoggal fedett löszhát keverékének köszönheti szilárdságát és kivételes minőségét. A város tengerszint feletti magassága 81–82 m, ezzel Makó Magyarország legmélyebben fekvő városa. A marosi ártéri erdő, illetve annak élővilága a Körös–Maros Nemzeti Park részét képező természeti értékei miatt. Makó Magyarország egyik legmelegebb éghajlatú területén fekszik, ezért nyarai forrók és szárazak, környéke (Szegeddel együtt) az ország legnapfényesebb része, évi 2100 órányi napfényrel, az évi középhőmérséklet 10,9 Celsius-fok. Az évi csapadék átlaga 100 év mérései alapján 585 milliméter. Az ún. Makó-árokban, Makó és Óföldség alatt húzódik Európa leggazdagabb gázmezője, amelynek gázmennyisége az 1500 milliárd köbmétert is meghaladhatja.

A város már a középkorban is fontos vásártartó hely volt, köszönhetően közlekedési csomópont jellegének: a szegedi, a hódmezővásárhelyi és az aradi utak találkozásánál jött létre.

Közúton a legfontosabb út az E68-as nemzetközi út, aminek magyarországi (Szeged–Nagylak) szakasza a 43-as főút. Ez a város teljes hosszán végighúzódik, tulajdonképpen kettészeli azt. A főút korábban nemzetközi jelentőségű volt, több problémát is okozva az itt élőknek: az utat klféjezetten a veszélyes anyagok szállítására építették ki, ráadásul a közeli határok miatt számolni kell a csempészettel és az illegális bevándorlással. A legsúlyosabb probléma azonban az intenzív kamionforgalom volt, ami Románia és Bulgária uniós csatlakozása óta (2007. január 1.) megháromszorozódott, a zajterhelés pedig a megengedett határérték, 55 decibel kétszerese lett. A főutat tehermentesítő M43-as autópálya Szeged és Makó közötti 31,6 kilométeres szakaszának, valamint a Makót elkerülő 7 kilométeres, a sztrádát a 43-as főúttal összekötő szakasz építése 2008 júliusában kezdődött és 2011. április 20-án adták át a forgalomnak.

A 43-as főúton Makóhoz legközelebb eső települések Kiszombor és Apátfalva, de a városnak közvetlen közúti kapcsolata van Maroslelével, Földeákkal, Kövegyel és Csanádaltalattal is. Makóról ezenkívül a városhoz tartozó külterületeket is közúton lehet legegyszerűbben elérni. A településen hat körforgalom található a 43-as főút mentén; ezek azonkívül, hogy igen hatékonyan képesek szervezni a forgalmat, városképi jelentőségű zöldfelületeket is biztosítanak, illeszkedve a Virágos Makó programba.

Makó vasúti közlekedése a 130-as számú Szolnok–Szentés–Hódmezővásárhely–Makó, illetve a Békéscsaba–Kétegyháza–Mezőhegyes–Újszeged-vasútvonalon (121-es) történik. A Makó–Hódmezővásárhely vasútvonal üzemel, de a személyszállítás 2009. december 12. óta szünetel a pályaszakaszon. A 121-es vonalon vegyesen 6341-es Iker motorkocsik és a jellegzetes mellékvonali motorkocsik Bzmot-ok közlekednek, általában két vagy három mellék kocsival. A vasút árufuvarozása elenyésző, főleg gabonát és cirkot szállítanak, naponta 1 pár tolató tehervonattal.

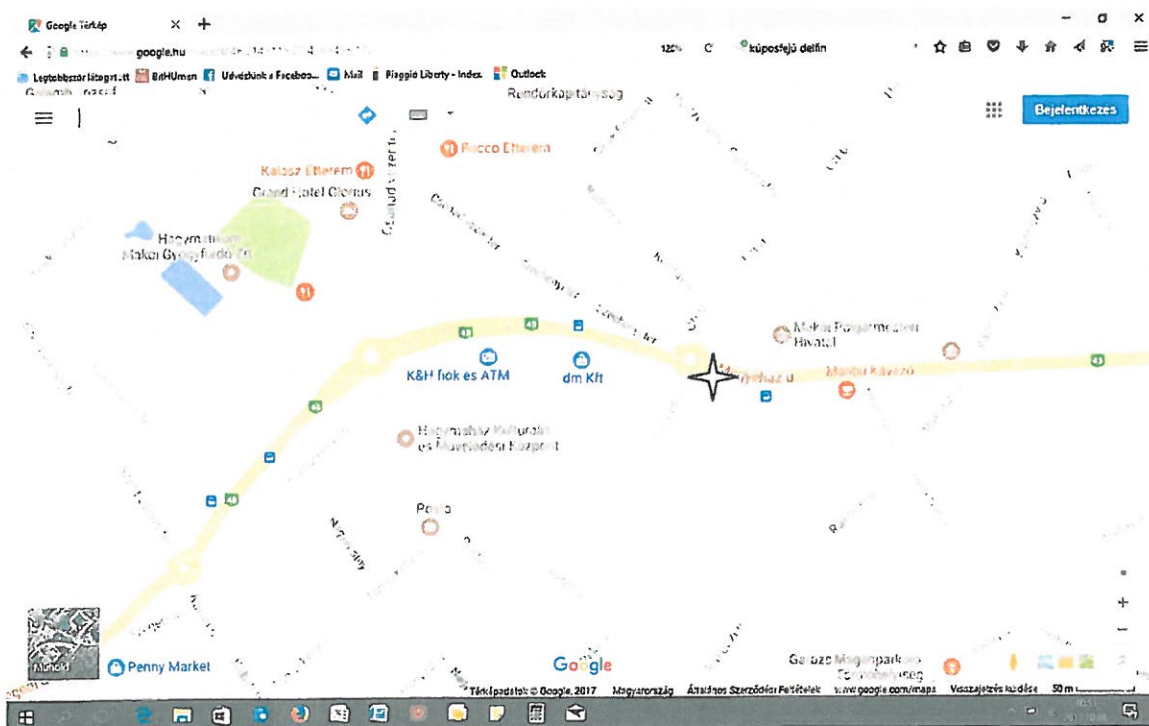
A helyközi közlekedésben, sajnos, a vasút helyett a környezetszennyezőbb és drágább autóbussz közlekedés dominál. A városban található autóbusz-pályaudvarról a kistérség összes településére indulnak buszjáratok. Szegedre, a megyeszékhelyre napszaktól függően negyedóránként, félóránként, illetve óránként. Ritkább időközökkel, de van autóbusz-összeköttetés a város és a hozzá tartozó külterületek között is.

A város helyi közlekedésében elenyésző szerepet kapnak az autóbuszok. A Dél-alföldi Közlekedési Központ ma már mindössze egyetlen helyi járatot üzemeltet, amely menetrendi száma 5 (5B jelzéssel egy betétjárat közlekedik). Ezen kívül három iskolabusz is üzemel a városban, de azt csak a tanulók és a pedagógusok használhatják. Ezek az autóbusz-állomástól az önkormányzati általános iskola tagintézményei között közlekednek. A helyi járatok ritka közlekedése miatt a makói helyi járatos autóbuszberlet felhasználható a város belterületén a helyközi autóbuszokon való utazásra is. A városon belül a kerékpár közlekedés dominál. Makón 22,5 kilométernyi kerékpárút létezik, amelyek legújabb szakaszát 2012-ben adták át.

*WIKIPEDIA

7/ Az ingatlan fekvése

Az értékelt ingatlan Csongrád megye dél-keleti szélén, Makó város központjában, természetben a Megyeház, Úri, és Hunyadi utca kereszteződésében található. A megyeszékhelytől 20 km-re, az M43 autópályától 5 km-re helyezkedik el.

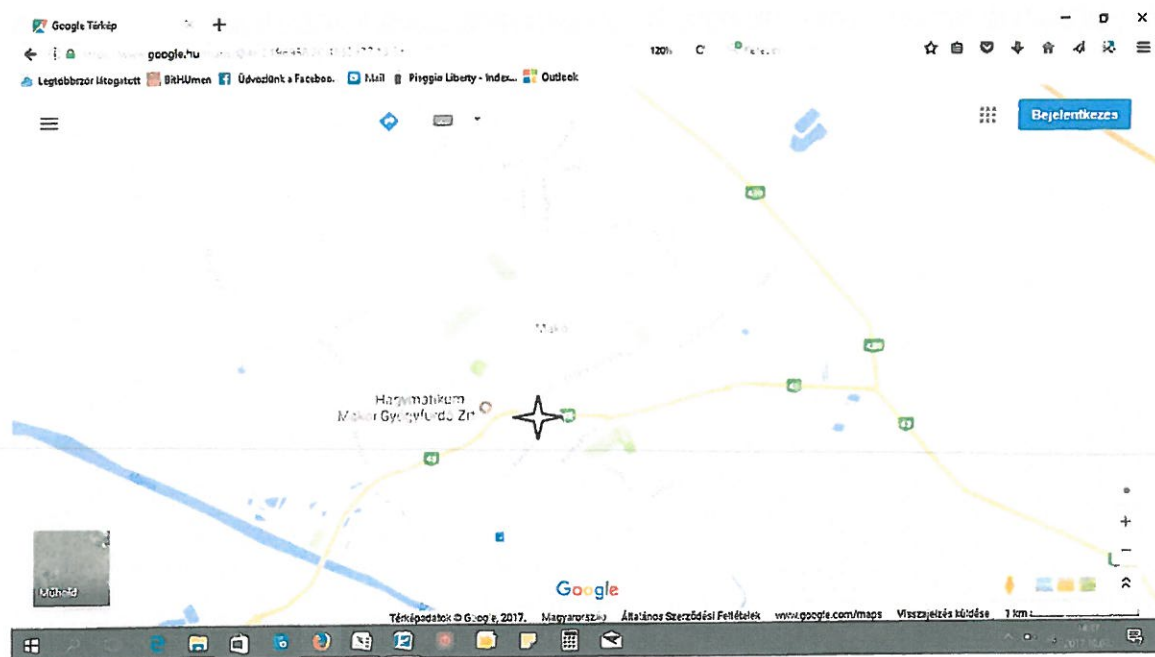


Szakértői jelentés ingatlan forgalmi érték megállapításáról. 6900 Makó, Megyeház u.3.szám alatti kivett, nyomda, és iroda”megnevezésű ingatlanról. Készítette: Kondacs Zsolt Ingatlan szakértő (0765-06) 5091 Tószeg, Liget u.11. zskondacs@gmail.hu; +36-20-9545-020

[Dátum]

8/ Az ingatlan megközelítése

Az ingatlan az Aradra vezető 43.sz. közútról - város központjában lévő Megyeház utcáról jobbra közvetlen lecsatlakozással érhető el.



9/ Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan központi fekvésű, átlagos méretű, szabályos alakú saroktelken, hagyományos építési móddal épült kb.150 éves nem lakás célú épület. Közös felépítményen külön bejárattal két külön egység található, egy egyik egy közjegyzői iroda, a vizsgált ingatlan rész – a volt nyomda – használaton kívül áll. Az épület jelenlegi állapotában műszakilag, és esztétikailag is felújítandó állapotban van. A felhasznált anyagok minősége megfelelő, az épület gépészeti berendezései működnek.

Az ingatlan rész jelenlegi állapotában korlátozottan hasznosítható, de felújítás után alternatív felhasználása lehetséges. Az ingatlan közművesítettsége teljes körű: vezetékes víz, ipari (380 V) áram, gáz, és csatornahálózat.

Az ingatlan övezeti besorolása Vk- városközponti vegyes. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása kereskedelmi, és lakás célú ingatlanok.

10 / INGATLAN ÉRTÉKELÉS, MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Ingatlan értékelés

Az ingatlanértékelés iránti növekvő igény először a rendszerváltást követően jelent meg Magyarországon. Amíg a rendszerváltással együtt járó vagyonátrendeződés (privatizáció, kárpótlás) nem a nyílt piac szabályai szerint ment végbe, hanem a rossz hatékonysággal működő állami vagyon szükségszerű lebontása és társadalmi igazságszolgáltatás volt a cél, addig a tömeges privatizáció lezárása után a gazdaságpolitika egyre markánsabban követeli meg, hogy a gazdasági mozgások mögött a nyílt piacon megmért reális értékek álljanak. Ennek a követelménynek teremti meg a gazdaságpolitika a jogi háttérét és intézményi feltételrendszerét.

Az adó-, számviteli és illeték jogszabályok átalakítása és EU követelményekhez történő igazítása alapján ma már egyre inkább ellenőrizhető követelmény, hogy a vállalkozások könyveiben az eszközök reális értéken szerepeljenek és mozgásuk is szakértő által megállapított piaci értéken történjen (apportálás, maradványérték újraértékelése stb.). Az ingatlanértékelés iránti igény ugrásszerű növekedését hozta az 1997 évi XXX. Törvénnyel bevezetett jelzálog-hitelintézet és jelzáloglevél rendszere, melynek célja, hogy a jelzálog-hitelintézetek hosszúlejáratú pénzkölcsönt nyújtsanak ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett. A jelzálog-hitelezés egyik kulcsa a fedezetként szolgáló ingatlan értékének pontos, hiteles és egységes elveken alapuló meghatározása.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása iránti tömeges igény kielégítésére felgyorsult a szakemberek képzése és továbbképzése, s ebben tevékeny szerepet vállaltak az érintett hitelintézetek is. Az önkormányzatok gazdálkodásának fontos eleme a vagyongazdálkodás. A tervszerű vagyongazdálkodáshoz elengedhetetlen feltétel az egységes elvek szerint kidolgozott vagyonregiszter felállítása, melynek alapja a vagyon elemek nyílt piaci értékének meghatározása. Új eleme a magyar ingatlanpiacnak az intézményi befektetők megjelenése. Az 1999-től nagy számban megkötött üzletek (elsősorban fővárosi irodaépületekről van szó) jelentősen hozzájárulnak az ingatlanpiac stabilitásához, a strukturált, érett piac megteremtéséhez. Az intézményi befektetés tipikusan olyan piaci tranzakció, ahol a reális piaci érték alapozza meg a befektetői döntést, a hozamalapú értékelés ad támpontot a befektető számára. Összefoglalva megállapíthatjuk, hogy a gazdaságpolitika markáns követelménye – ami egybeesik a gazdaság szereplőinek és a társadalom egészének igényével is – a vagyonelemek értékalapú mozgásának és szerepének erősítése, ami a hagyományos igények mellett (tulajdonos váltás, biztosítás, kisajátítás stb.) új, tömeges feladatot és ezzel együtt járó felelősséget jelent az ingatlanértékelő szakemberek számára. Az értékbecslő felelőssége eldönteni, hogy piaci ismereti alapján melyik ingatlanhoz, illetve értékformához melyik módszer alkalmazását tekinti helyesnek. Az értékbecslés olyan folyamat, amely az értékbecslőktől széles körű ismereteket igényel. Ismernünk kell az ingatlanok műszaki jellemzőin túl az adott szegmensben jellemző ingatlanpiaci folyamatokat és tendenciákat, amelyek az értékelt ingatlanok piaci pozícióját és ezzel együtt értékét is befolyásolhatják.

Forrás: Mizselné Dr. Nyíri Judit

Piaci érték: Az a becsült összeg, melyért az ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az adatok szűkössége miatt meghirdetett ingatlanok paraméterei is felhasználhatók, megfelelő korrekcióval, tekintettel az alkufolyamatokra. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

A módszer lépései:

- 1, Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése, fajlagos alapérték meghatározása.
- 2, Az értékmódosító tényezők elemzése: (műszaki, építészeti, használati, telek adottságok, infrastruktúra, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi szempontok, hatósági szabályozás), a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- 3, Forgalmi érték számítása: a fajlagos alapérték x az ingatlan alapterületével

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

Módszerei:

- DCF analízis
- Direkt tőkésítés

A módszer lépései:

- 1, Az ingatlan lehetséges használati módjának elemzése
 - 2 A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. A jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak ún. reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása

Költség alapú értékelés:

Az eljárás lényege, hogy a felépítmények újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a telek értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesebé a tényleges piaci viszonyokat. Ezen módszert alkalmazzuk építés alatt álló létesítményeknél, károsodott épületeknél, takart műtárgyak esetén, illetve minden olyan esetben, mikor más módszer nem áll a rendelkezésünkre.

Módszerei: Nettópótlási érték meghatározás
 Helyettesítési érték meghatározás

A módszer lépései:

- 1.A telekérték meghatározása: piaci összehasonlító módszerrel
- 2.A felépítmény pótlási költségének meghatározása
- 3.Avulások számítása (fizikai, funkcionális, környezeti, technikai)
- 4 Érték meghatározása: $\text{Érték} = \text{Pótlási költség} - \text{avulások} + \text{telekérték}$

Az ingatlanra vonatkozó adatokat a megbízó szolgáltatta, a méretek ellenőrzése a helyszínen 2017. október 02 napján történt és az értékelési eljárás 2017.október 07-én fejeződött be. A helyszíni szemlén, és a mérésnél részt vett Kurunczi Péter vagyongazdálkodási előadó.

11/ Értékelés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító adatok beszerzése érdekében a megye hasonló adottságú településein jelenleg meghirdetett ipari ingatlanok adatait használtam fel, mert elegendő számú összehasonlító adat állt rendelkezésre. A számított alapértéket 10 %-kal csökkentettem, tekintettel az alkufolyamatokra.

A mellékelt táblázat alapján az ingatlan fajlagos értéke piaci összehasonlító módszerrel:

10,095,-Ft/m². A forgalmi érték = a fajlagos érték x a hasznos alapterülettel.

Azaz: 10,000,- Ft/m² x 264 m² = 2,640,00-Ft, kerekítve: 2,640,000,-Ft.

12/ Az épület bemutatása

Az ingatlan rész ötfunkciójú – műhely, iroda, raktár, szociális, és közlekedő – helyiségeket foglal magába. A tervezés és kivitelezés a kor akkori szabványainak megfelelt, azonban manapság esztétikailag, és funkcionálisan is avultnak mondató, szerkezeti hiba szemrevételezéssel nem volt megállapítható, de a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt a főfalak körben felnedvesedtek. A hőszigetelés, és az egyrétegű üvegezés miatt az épület fűtése- hűtése gazdaságtalan.

A felhasznált anyagok minősége megfelelő, az épület gépészeti berendezései működnek.

Az ingatlan rész jelenlegi állapotában korlátozottan hasznosítható, de felújítás után alternatív felhasználása lehetséges. Az ingatlan közművesíttetsége teljes körű: vezetékes víz, ipari (380 V) áram, gáz, és csatornahálózat.

Az épületbe történő bejutást 2 db személybejáró biztosítja.

MŰSZAKI LEÍRÁS

1.) Alapozás:	tégla sávalap
2.) Talajvíz elleni szigetelés:	ismeretlen
3.) Teherhordó födtartók:	km téglaválaszfalak: 10-12 cm válaszfal lap
4.) Födémek:	deszkaborítású fafödém
5.) Tetőszerkezet:	fa-szerkezetű nyeregtető
6.) Tetőfedés:	hódfarkú cserép
7.) Homlokzat:	vakolt és festett
8.) Nyílászárók	egyedi acél-alumínium szerkezetűek 1 rtg.üveg
9.) Felületképzések:	
falburkolatok:	vakolt, meszelt
padlóburkolat:	simított beton, PVC, MM lap,
vizes helyiségek:	MM lap, csempe burkolat
10.) Bádogos szerkezet:	ereszcsatorna klépfűtve
11.) Villamos energia:	380 V ipari áram
12.) Vízellátás:	városi hálózatról
13. Szennyvízelvezetés:	hálózatba
14.) Fűtés:	gáz-központi fűtés öntöttvas radiátorokkal
15.) Hasznos alapterület:	264,00 m ²
16.) Hozzá tartozik még:	-
17.)Egyéb épületgépezészet:	neon világítás, ventilátor
18.)Műszaki állapot:	20 %

Helyiségek:

1, Műhelyek-raktár:	170,95 m ²
2, Irodák:	39,70 m ²
3, Közlekedő-szociális helyiségek:	53,35 m ²
összesen:	264,00 m ²

14/ ÖSSZEFOGLALVA:

Az épület átlagban az életkorának megfelelő műszaki állapotban van. Az épület főbb szerkezeti elemein jelentős hibára, károsodásra utaló jelek nem tapasztalhatóak, de a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt a főfalak körben felnedvesedtek.

A továbbiakban gazdaságosan csak teljes – műszaki, esztétikai és hőtechnikai – felújítás után hasznosítható, fekvése miatt kereskedelmi- vendéglátás célú létesítménnyel. A gazdaságos hasznosíthatóság érdekében elkerülhetetlen a hőszigetelés kiépítése, és a fűtés korszerűsítése.

15/ Az épület fajlagos értékének, és piaci értékének számítása költségalapú módszerrel:

hasznos alapterület m ²	nettó pótlási érték Ft/m ²	avultság %*	figyelembe vehető fajlagos érték Ft/m ²	épületrész értéke Ft
264	125,000,-	90	12,500,-	3,300,000,-

*Fizikai+funkcionális+erkölcsi (szabványok, felhasznált anyagok)

16 /Értékbecslés összesítő

Az értékre vonatkozó tényadatok megvédhetősége érdekében az értékbecslések összesítőjében a felépítményeket minden esetben célszerű az alábbi szempontok szerint vizsgálni, mert ez az eljárási mód szinte minden ügyben alkalmas lehet a becseréltéssel kapcsolatban felmerülő kétségek eloszlására is.

Hasznos alapterület:

amely magában foglalja az összes helyiség tételes és pontos felsorolását, a belső tereket határoló falak között mért távolsági értékek alapján számított négyzetmétert, amelynél az építési szabályokban, szabványokban foglaltak szerint kell eljárni.

Műszaki avultság:

a teljesen kész, az új, vagy a számított újraelállítási értékéhez képest %-os arányban határozza meg azokat a körülményeket, amelyek miatt szükséges csökkentést alkalmazni, a teljeset 100 %-osnak számítva,

Erkölcsi avulás:

az ingatlan típusára, jellegére, a kivitelezés technológiájára vonatkozó olyan arányszám, amely az építési divat elvárásait tükrözi az eltelt idő függvényében, ami vonatkozhat a típusra, formára, de az anyagokra is.

Mint negatív tényező hathat a műszaki értékre-, és szerepet játszhat a piaci forgalmi értékben egyaránt, azonban inkább ez utóbbinál célszerű figyelembe venni, hiszen a "lefutott" típus, elavult technológia az esetleges későbbi értékesíthetőséget nehezíti meg.

Forgalmi viszonyok változásának hatása:

az értékbecslés szempontjából legfontosabb tényező, amely kifejezi, hogy az adott környéken, környezetben változtak-e az értékesítés feltételei?

Meg kell vizsgálni, hogy az adott ingatlan-típusra vonatkozó keresleti-kínálati viszonyok hatása miképpen érződik a szabadpiacon. A vásárlóerő mennyiségében és minőségében milyen átalakulások, átrendeződések történtek, az értékesíthetőség esélyei hogyan valószínűsíthetők.

Itt célszerű részletesen kitérni arra is, hogy maga az ingatlan milyen funkciót tölt be, milyen tevékenység folyik benne, ennek van-e piaca, a foglalkoztatás öncélú vagy haszonteremtő.

Értékcsökkenés (vagy növekedés) összesen:

a fenti értékbecslésről rögzítése és súlyozása alapján a mértéküket %-os arányban kell összegezni.

Újraelállítási költség:

az egységnyi-, vagy a teljes területre vonatkoztatott olyan ár, amely alapján feltételezzük, hogy a vizsgált ingatlant ugyanazokból (vagy hasonló) anyagokból, azonos technológiával, építési móddal, milyen összegért lehetne megépíteni, megvalósítani. Ez szintén fontos eleme az össz-becsértéknek, **meghatározása azért is elkerülhetetlen**, mert vannak olyan ingatlantípusok, amelyek ennek számítása nélkül korrektül nem is minősíthetők.

Fajlagos műszaki érték:

az újraelállítás fajlagos költsége, valamint és a műszaki állapot szerinti negatív hatások levonása után kialakult aktuális állapot minősítése, amely a fizikai hibákat, avultságot, az életkorhoz képest kisebb-nagyobb elhasználtságot (vagy állapotjavítást) magában foglaló tényadat, százalékos arányban,

Becsült műszaki érték:

a fajlagos műszaki érték és a vizsgált ingatlan alapterületének szorzata, amelyhez még pozitív vagy negatív értelemben figyelembe lehet venni a mérleg szerinti, nyilvántartási értéket is,

Fajlagos forgalmi érték:

a műszaki paraméterekre alapozott, egységre (pl. egy négyzetméterre) vonatkozó megállapítás, amelyhez az erkölcsi avulás és a forgalmi viszonyok változásának ráhatása következtében kialakítható egy természetes számmal kifejezhető összeg.

Becsült szabadpiaci forgalmi érték:

A becsült fajlagos forgalmi érték és a hasznos alapterület szorzata, a szakmai szabályok szerint pénzügyi tranzakciókban 1-5 millió forintig 50 ezer forintos pontossággal, 5-15 millió forint felett 100 ezer forintos pontossággal, ennél magasabb becsértéknél 500 ezer forintos pontossággal célszerű meghatározni.

19/ Összefoglaló táblázat

Ingatlan érték piaci módszerrel	Ingatlan érték költség alapú megközelítéssel	súlyozás (50-50 %)
2,640,000,-Ft	3,300,000,-Ft	2,970,000,-Ft

Összefoglalva a 6900 Makó, Megyeház u.3.szám alatti ingatlanrész forgalmi értékét* kerekítve 3,000,000,-Ft-ban határozom meg.

*A megállapított érték csak a 8/10 tulajdoni hányadra eső földterület értékét tartalmazza.

20/ Fenntartási nyilatkozat:

A (3.) pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok.
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.
- A szakvélemény csak egészében értelmezhető, részleteket önállóan kiragadni nem lehetséges, mert az torzításhoz vezethet.
- Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése alapján készült.
- Kijelentem, hogy a megbízóval és a tulajdonossal sem anyagi, sem pedig jogi függőségben nem állok.
- Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
- Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem, de a szerkezetek megtekintésekor semmi olyan elváltozást, hibát nem találtam, amely statikai problémákra utalna.
- Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
- Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határoztam meg, a változó piaci viszonyok, és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
- A tényleges érték a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.



Mellékletek: számítási melléklet, tulajdoni lap másolat, térképmásolat, fotók

Az értékelt ingatlan adatai:Település: **Makó**Helyrajzi szám: **5587**Telek területe (m²) **728**Címe: **6900 Makó, Megyeház u.3.**Megnevezése **kivett nyomda, és iroda**Ingatlan elhelyezkedése: **Makó belterület**Övezeti besorolása: **Vk városközponti vegyes****A) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint:****Összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatai**

	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	4. ingatlan	5. ingatlan
Település	Szentés	Hmvhely	Makó	Hmvhely	Hmvhely
Fekvése	Ady E.u	Metripond gyár	belterület	ipari park	központ közeli
Megnevezése	irodaház	műhelycsarnok	üzemi épület	üzemi épület	ipari-kereskedelmi
Hasznos alapterület:	1705	1528	4340	715	12198
Vételi ár	61163000	78000000	110000000	33600000	246367000
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Hirdetve	október	szeptember	szeptember	augusztus	október
	35 873	51 047	25 346	46 993	20 197
	Alkalmazott korrekciós tényezők (%)				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	10	10	10	10	5
Terület	-10	-10	-10	-10	-15
Közművesítettség					
Komfort fokozat	-5	-10		-10	
Hőszigetelés	-5	-10		-10	
Gazdaságosság		-10		-10	
Esztétikai állapot	-10	-10		-10	
Funkcionalitás	-15	-25	-10	-10	-10
Alternatív hasznosíthatóság	-5	-10		-10	
Eltérő összehasonlítás					
Műszaki állapot	-5	-5	-5	-5	-5
Felszereltség	-10	-10	-5	-10	
Egyéb(hirdetés)	-10	-10	-10	-10	-10
Alkalmazott korrekciók összesen	-65	-100	-30	-85	-35
Korrigált forgalmi érték (Ft/m ²)	12 555	0	17 742	7 049	13 128

A) módszer szerinti összesített korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²):**10 095**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Makó 6900 Makó, Hollósy Kornélica u. 2/A. Pf:52

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/18736/2017

2017.09.29

MAKÓ

Szektor : 52

Belterület 5587 helyrajzi szám

6900 MAKÓ Megyeház utca 3.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

728 (m2) törölő határozat: 42396/2002.09.12

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.adó
ha m2adatok
kat.jöv.
k.fill.

. Kivett nyoma és iroda

0

728

100

2. bejegyző határozat 369240/1992.12.18

Illetli a MAKÓ Belterület 5586 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 42396/2002.09.12

Megnevezése lakóház udvarról nyoma és irodára változott.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 8/10

törölő határozat: 34014/1995.06.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 30977/1992.02.27

törölő határozat: 34014/1995.06.27

jogcím: 1990. évi LXXV. számú tv. 107. par./2/

jogállás: tulajdonos

név: MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6900 MAKÓ Széchenyi tér 22.

törzsszám: 15726913

5. tulajdoni hányad: 1/10

bejegyző határozat, érkezési idő: 31026/1993.03.22

jogcím: házastársi vagyonszövetség

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bartha Béla

szül. : 1936

a név : Turi Lidia

cím : 6900 MAKÓ Raday utca 43

6. tulajdoni hányad: 1/10

törölő határozat: 43035/2005.10.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 32082/1993.03.31

törölő határozat: 43035/2005.10.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bartha Attila Viktor

szül. : 1977

a név : Farkas Margit Ida

cím : 6900 MAKÓ Erdei Ferenc tér 8

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Makó 6900 Makó, Hollósy Kornélia u. 2/A. Pf52

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 30005/18736/2017

2017.09.29

MAKÓ

Szektor : 52

Belterület 5587 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 8/10 törölő határozat: 34549/1997.06.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 34014/1995.06.27

törölő határozat: 34549/1997.06.04

jogcím: apport
jogállás: tulajdonos
név: VÁROSGAZDALKODÁSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 6900 MAKÓ Náway L. tér 5-7
törzsszám: 11090146

8. tulajdoni hányad: 8/10 törölő határozat: 35144/2009.05.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 34014/1995.06.27

törölő határozat: 35144/2009.05.08

jogcím: apport
jogállás: tulajdonos
név: MAKÓI TÁVÉRTÉKSZOLGÁLTATÓ KFT
cím: 6900 MAKÓ Tömörkény utca 1/B-1
törzsszám: 11399861
átalakulás 34549/1997.

10. tulajdoni hányad: 1,10
bejegyző határozat, érkezési idő: 43035/2005.10.05

jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Bartha Béla
szül: 1936
a.név: Turi Lidia
cím: 6900 MAKÓ Ráday utca 43

11. tulajdoni hányad: 8/10 törölő határozat: 34147/2013.07.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 35144/2009.05.08

törölő határozat: 34147/2013.07.10

eredeti határozat: 34014/1995.06.27
jogcím: apport 34014/1995.06.27
jogállás: tulajdonos
név: MAKÓI VÁROSGAZDALKODÁSI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: 6900 MAKÓ Náway L. tér 4-7.
törzsszám: 18458635
átalakulás.

12. tulajdoni hányad: 8/10
bejegyző határozat, érkezési idő: 34147/2013.07.10

jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6900 MAKÓ Széchenyi tér 22.
törzsszám: 15726913

II. RÉSZ
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Makó 6900 Makó, Hollosy Kornélia u. 2/A. Pf.52

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/18736/2017

2017.09.29

MAKÓ

Szektor : 52

Belterület 5587 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31926/1993.03.22

Elidegenítési és terhelési tilalom
utalás: II /5.

jogosult:

név : Dr. Bartha Béláné dr. Farkas Margit Ida

sz.név: Farkas Margit Ida

szül. : 1949

a.név : Kallós Margit Viktória

cím : 6900 MAKÓ Ráday utca 43.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32082/1993.03.31

Elidegenítési és terhelési tilalom
utalás: II /6.

jogosult:

név : Dr. Bartha Béláné dr. Farkas Margit Ida

sz.név: Farkas Margit Ida

szül. : 1949

a.név : Kallós Margit Viktória

cím : 6900 MAKÓ Ráday utca 43.

törölő határozat: 43035/2005.10.07

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36122/1997.08.13

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
utalás: II /8.

jogosult:

név: MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 15726913

cím : 6900 MAKÓ Széchenyi tér 22.

törölő határozat: 36122/2/1997.08.13

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43035/2005.10.07

eredeti határozat: 32082/1993.03.31

Elidegenítési és terhelési tilalom

jogosult:

név : Dr. Bartha Béláné dr. Farkas Margit Ida

sz.név: Farkas Margit Ida

szül. : 1949

a.név : Kallós Margit Viktória

cím : 6900 MAKÓ Ráday utca 43.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35171/2010.05.11

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 3 m²-re. Eng.szám: VH-011/2010.

jogosult:

név: DÉKÁNYI HALÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszáma: 13792679

cím : 6728 SZEGED Kosuth Lajos sugárút 64-66.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

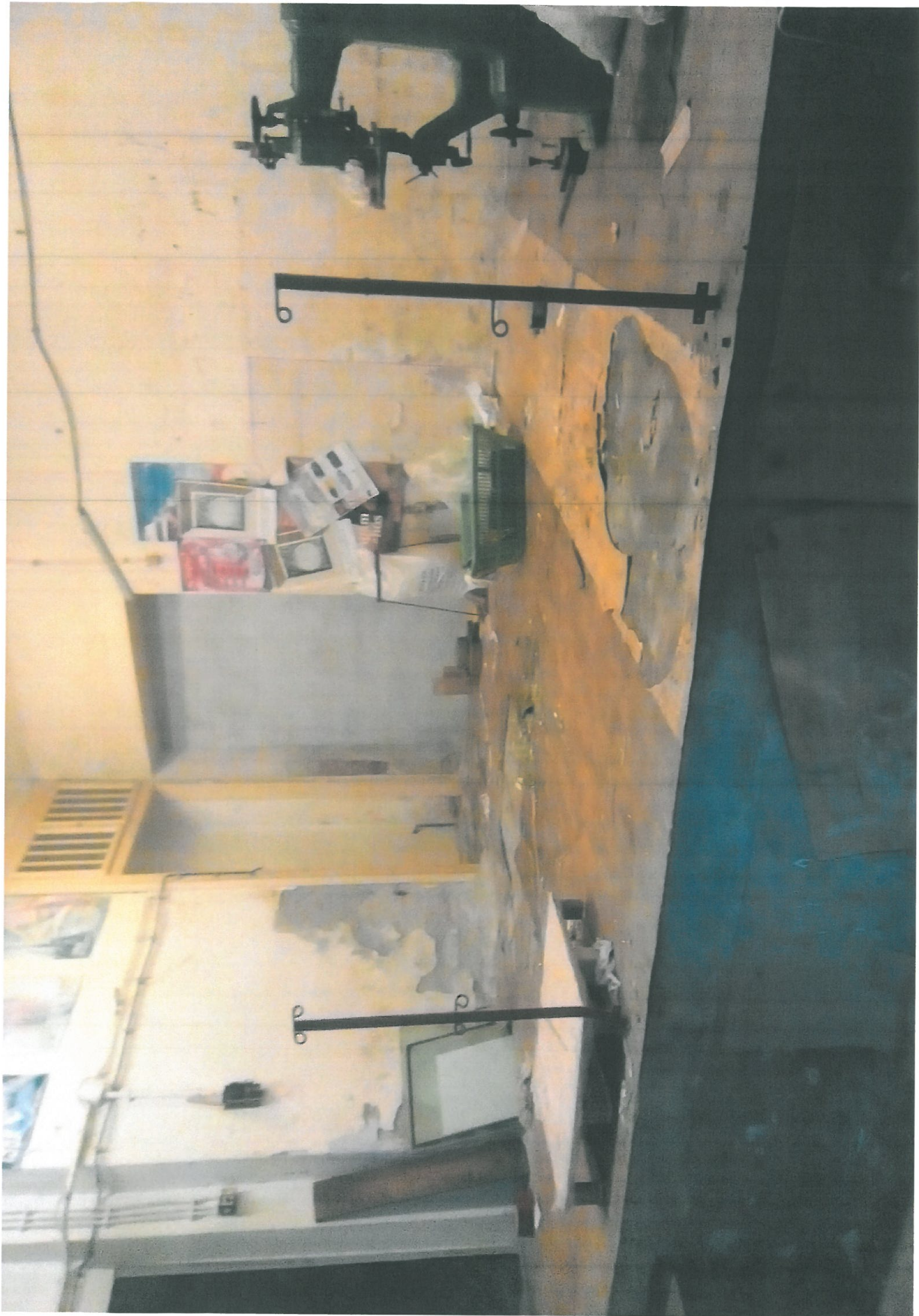
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

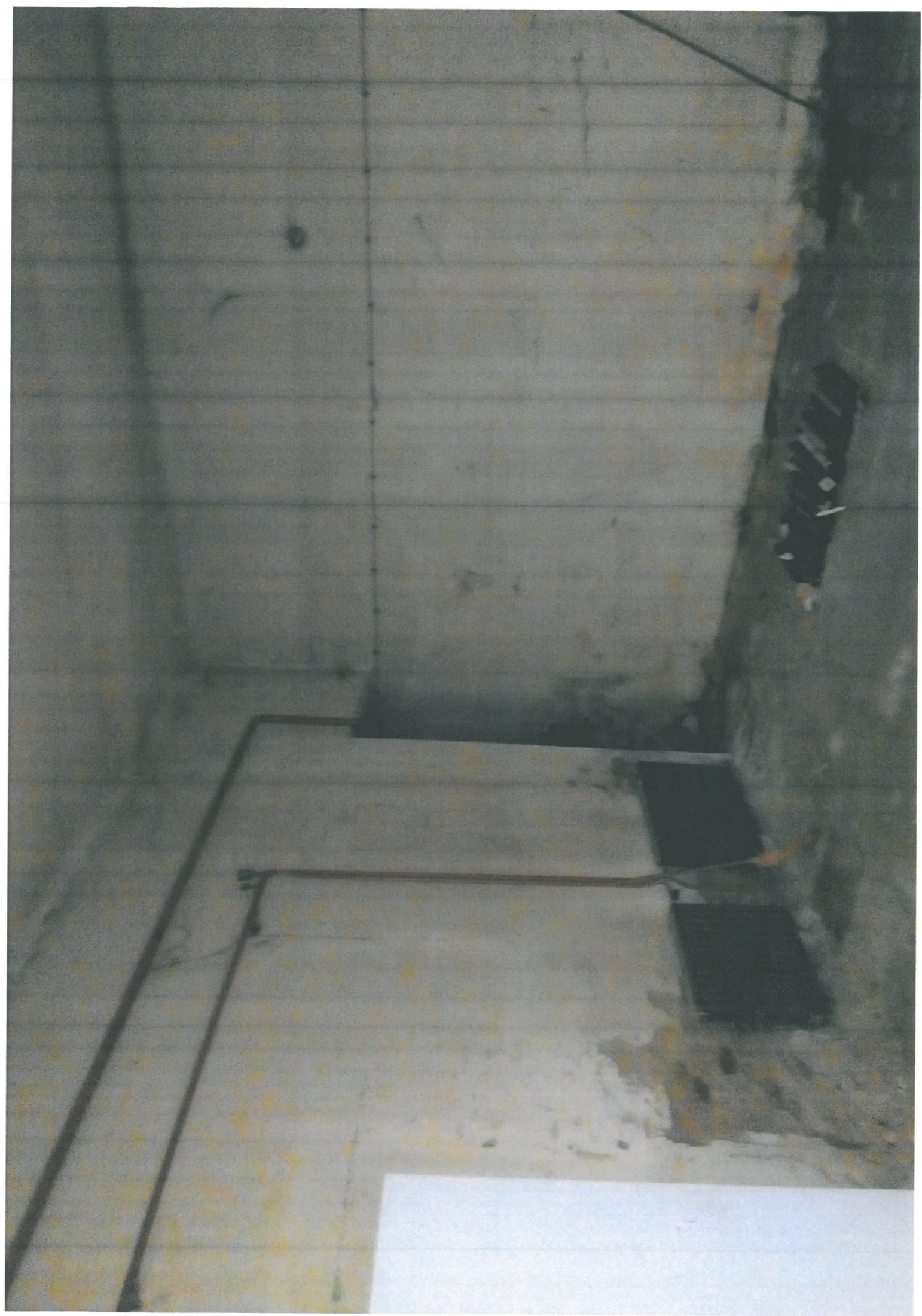
























VII. ÉS EROÁTV. BIZT. SZERK.



