

Képviselő-testületi előterjesztés

2026. május 20.

Tárgy: Beszámoló a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. 2025. évi tevékenységéről

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/337-1/2026

Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló, Kiegészítő melléklet, Könyvvizsgálói jelentés, FEB jegyzőkönyv, független értékbecslés

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makói székhelytelepülés hivatala - Pénzügyi Iroda

.....
Horváthné Harkai Rita
irodavezető

Témafelelős:

Horváthné Harkai Rita
irodavezető

Az előterjesztést látta:

.....

Véleményezésre megküldve: Makovecz Imre Bizottság
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság
Emberi Erőforrások Bizottsága

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

dr. Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz.: I/337-1/2026

Üi.: Horváthné Harkai Rita

Előterjesztés:

Tárgy: Beszámoló a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. 2025. évi tevékenységéről

Melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló, Kiegészítő melléklet, Könyvvizsgálói jelentés, FEB jegyzőkönyv kivonat, független értékbecslés, nyilatkozat apportérték meghatározásáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete
MAKÓ

Tisztelt Képviselő-testület!

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Társaság) vezérigazgatója elkészítette az előző évi tevékenységéről szóló beszámolóját a mellékletekkel együtt.

A Társaság 2025. évi értékesítés nettó árbevétele 2.334.690 e Ft, egyéb bevétele önkormányzati támogatással együtt 593.227 e Ft volt.

Az anyagjellegű ráfordítások 1.283.141 e Ft, a személyi jellegű ráfordítások 1.366.080 e Ft volt.

A Zrt. mérlegfőösszege 2025-ben 467.950 e Ft, adózás előtti eredménye 95.097 e Ft, adófizetési kötelezettsége 9.109 e Ft, **adózott eredménye 85.988 e Ft** volt.

Tárgyévben a saját tőke értéke -268.750 e Ft-ra nőtt, de annak értéke negatív, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. követelményeinek nem tesz eleget, ezért a 2013. évi V. tv. 3:133.§ (2) alapján a tulajdonosnak tőkerendezési kötelezettsége áll fenn a 2025. évi beszámoló elfogadását követően.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

1. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a **MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 10., adószám: 25430435-2-06; Cégjegyzékszám: 06-10-000498, képviseli: Bakos Tamás Gábor elnök-vezérigazgató) alapítója és tulajdonosi jogkört gyakorlója a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (2) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva a társaság vezérigazgatója által elkészített 2025. évi beszámolóját - figyelemmel a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló állásfoglalására is – 467.950 e Ft mérleg főösszeggel és 85.988 e Ft adózott eredménnyel jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Pénzügyi Iroda
- MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.
- Irattár

2. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

1. **Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete**, mint a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 10., képviseli: Bakos Tamás Gábor elnök-vezérigazgató) alapítója és tulajdonosa úgy határoz, hogy **a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.-nél ázsziós tőkeemelést hajt végre 299.247.500 Ft összegben (nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként)**, amelyből 1.000.000 Ft jegyzett tőkébe, a tőkeemelés további része, 298.247.500 Ft ázszióként tőketartalékba kerül.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban foglaltakra tekintettel, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:102. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. Alapszabályának III. pont 3./ 3.1. pontjának helyében az alábbi szövegezés lép:

„3./ Alaptőke, részvénnyek

3.1. A részvénytársaság alaptőkéje (jegyzett tőke):

21.000.000,- Ft, azaz huszonegymillió Forint mely

21 db 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió Forint névértékű névre szóló, törzsrészvényre oszlik.”

3. A képviselő-testület az 1. pontban meghatározott tőke rendezés forrásaként Makó Város Önkormányzata tulajdonában álló alábbi vagyonelemeket biztosítja az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével:

Ingatlan	Érték értékbecslés alapján
HRSZ 7122 Návay tér 5-7. tulajdoni hányad 2757/10000	48 247 500 Ft
HRSZ11475 Strand Kalandpart + Canopy pálya	161 000 000 Ft
HRSZ 012/6, 012/7 Maros-parti pálya	40 000 000 Ft
HRSZ 1/8 Magyarhertelendi Tábora	50 000 000 Ft
Mindösszesen:	299 247 500 Ft

4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 3. pont szerinti ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog átruházási szerződések aláírására.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az alapszabályt módosító okirat, valamint az egységes szerkezetű alapszabály aláírására.
6. A képviselő-testület felkéri a vezérigazgatót, hogy a változás cégnyilvántartási átvezetése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester, vezérigazgató

Határidő: azonnal

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Pénzügyi Iroda
- MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.
- Irattár

Makó, 2026. május 13.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

1. Cég neve: MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.
2. Cégjegyzékszám: 06-10-000498
3. Székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 10.
4. Adószám: 25430435-2-06
5. KSH jelzőszám: 25430435-9604-573-06

Egyszerűsített éves beszámoló 2025. év

1. Üzleti év mérlegfordulónapja: 2025.12.31


2. Beszámolási időszak kezdete és vége: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31.

3. Mérlegkészítés időpontja: : 2026.04.23

4. A beszámolót a Szt. 151. § (3) bek. szerinti
nyilvántartásban szereplő könyvviteli nyilván-
tásban szereplő személy készítette.

5. A beszámolót készítő személy neve: Kristóné Kozák Erika
Regisztrációs száma: 213933

Kelt: Makó, 2026. 04.23


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.^(33.)
Sz.h.: 6900 Makó, Széchenyi tér 10.
Adószám: 25430435-2-06
Bsz.: 11735005-26096540

1. Cég neve:
2. Cégjegyzékszám:

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.
06-10-000498


Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

Fordulónap: 2025.12.31

Ezer Ft-ban

Tétel	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	215 069	0	268 942
I.	Immateriális javak	8 423		9 352
II.	Tárgyi eszközök	206 646		259 590
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B.	Forgóeszközök	179 083	0	190 611
I.	Készletek	33 291		42 242
II.	Követelések	112 245	0	75 017
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	33 547		73 352
C.	Aktív időbeli elhatárolások	6 990		8 397
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)		401 142	0	467 950
D.	Saját tőke	-354 738	0	-268 750
I.	Jegyzett tőke	20 000		20 000
II.	Jegyzett, de még be nem fiz. tőke (-)			
III.	Tőketartalék	266 960		266 960
IV.	Eredménytartalék	-270 312		-655 128
V.	Lekötött tartalék	13 430		13 430
VI.	Értékelési tartalék			
VII.	Adózott eredmény	-384 816	0	85 988
E.	Céltartalékok	49 800		49 800
F.	Kötelezettségek	660 649	0	563 416
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		160
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	660 649	0	563 256
G.	Passzív időbeli elhatárolások	45 431		123 484
FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)		401 142	0	467 950

Makó, 2026. 04.23


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.(33.)
Sz.h.: 6900 Makó, Széchenyi tér 10.
Adószám: 25430435-2-06
Rsz.: 11735005-26096540

0

1. Cég neve:

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.

2. Cégjegyzékszám:

06-10-000498


Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása
(összköltség eljárással)

Fordulónap: 2025.12.31

Ezer Ft-ban

Tétel	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 946 330	0	2 334 690
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	11 694	0	9 689
III.	Egyéb bevételek	517 160	0	593 227
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 354 814	0	1 283 141
V.	Személyi jellegű ráfordítások	1 250 045	0	1 366 080
VI.	Értékcsökkenési leírás	50 028	0	50 457
VII.	Egyéb ráfordítások	197 972	0	142 260
	Ebből: értékvesztés			
A.	Üzemi (üzl.) tevékenység eredménye (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-377 675	0	95 668
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 000	0	3 376
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 700	0	3 947
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII. - IX.)	-2 700	0	-571
C.	Adózás előtti eredmény (A+B)	-380 375	0	95 097
X.	Adófizetési kötelezettség	4 441		9 109
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C.-X.)	-384 816	0	85 988

Makó, 2026. 04.23


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.^(33.)
Sz.h.: 6900 Makó, Széchenyi tér 10.
Adószám: 25430435-2-06
Psz.: 11735005-26096540

Adószám: 25430435-2-06
Cégbíróság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 06-10-000498

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

6900 Makó, Széchenyi tér 10.

Kiegészítő melléklet


2025.

Fordulónap: 2025. december 31.

Beszámolási időszak: 2025. január 01. - 2025. december 31.

Makó, 2026. április 23.

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt.(33.)
Sz.h.: 6900 Makó, Széchenyi tér 10.
Adószám: **P.h.**30435-2-06
Bsz.: 11735005-26096540


A gazdálkodó képviselője

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. A gazdálkodó bemutatása

A Makói Gyógyfürdő Zrt. 2016. január 01. napjával társasági formaváltással, átalakulással jött létre.

Jogelőd: Makói Gyógyfürdő Kft.

Tevékenységet 2016. január 02-án kezdte meg zártkörűen működő részvénytársaságként.

A MAKÓI Gyógyfürdő Zrt. neve 2020. október 10. napjával a MAKÓI Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság névre változott.

Céggjegyzékszám: 06-10-000498

Cég adószáma: 25430435-2-06

2020. október 10-i dátummal kezdődően a MAKÓI Szolgáltató Zrt. három Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság beolvadását követően, MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. néven működik tovább.

Beolvadó cégek 2020. október 10-zel kerültek bejegyzésre:

Makói Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Céggjegyzékszám: 06-09-014398

Cég adószám: 14885642-2-06

Székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Makói Városi Televízió Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Céggjegyzékszám: 06-09-013783

Cég adószám: 18458628-2-06

Székhely: 6900 Makó, Hollósy Kornélia utca 2/a

Makó Városi Kulturális-Közművelődési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Céggjegyzékszám: 06-09-013772

Cég adószám: 18458642-2-06

Székhely: 6900 Makó, Posta u. 2.

Részvényes adatai: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete.

Üzleti év: 2025.01.01-2025.12.31.

Beszámoló: Egyszerűsített éves beszámoló

Eredménykimutatás módja: összköltség eljárás

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.2. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.3. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.4. Beszámoló választott formája és típusa

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget a változatban állította össze. A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik. A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve, regisztrációs száma: Kristóné Kozák Erika 213933

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Részvényes döntése értelmében a Társaság könyvvizsgálója a Kalkulus Controll Kft. (székhely: 6900 Makó, Úri u. 4 A lh. fsz. 2.; MKVK nyilvántartási szám: 007587; cégjegyzékszám: 06-09-024077). A személyében felelős könyvvizsgáló Molnár Viktor (lakcíme: 6900 Makó, Szent János tér 1/B IV.em.16.; anyja neve: Hegedűs Mária Magdolna).

2.5. Üzleti jelentés

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. üzleti jelentés készítésére nem kötelezett.

2.6. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 MFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.7. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - a jogszabályi előírások változásainak hatásain túl - nem változott.

2.8. Értécsökkenési leírás elszámolása

Értécsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értécsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értécsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értécsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értécsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értécsökkenési leírása

A 200 eFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értécsökkenési leírásaként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értécsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értécsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Terven felüli értécsökkenés elszámolása

Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbség meghaladja a 100 eFt-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értécsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értécsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számviteli politikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.9. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbség tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 Eft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbség.

2.10. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értécsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.11. Céltartalék-képzés szabályai

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. az egyéb kötelezettségekre, várható jövőbeni költségekre céltartalékot képez, ha azok jelentősek.

2.12. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.13. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.14. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Vagyoni helyzet

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben és a tárgyévben sem fedezte (2024: -164,94%, 2025: -99,93%).

A saját tőke az előző évhez képest 85 988 eFt értékkel nőtt.

3.2. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 39 804 eFt értékkel növekedett.

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 26,80 %-ban fedezték a kötelezettségeket, mivel a Társaság rövid lejáratú kötelezettségei 2025. december 31-én meghaladták a forgóeszközök értékét. A Társaság vezetésének és tulajdonosának megítélése alapján a Társaság likviditása nincs veszélyben, a Társaság működése biztosított.

3.3. Jövedelmezőség

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 1 946 330 eFt, a tárgyévben 2 334 690 eFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 388 360 eFt értékkel nőtt.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 5 332 eFt, a tárgyévben 6 396 eFt volt.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.2. A mérleg tagolása

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

Tételek tovább tagolása a mérlegben

A mérleg tételei tovább tagolásának lehetőségével a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. a tárgyidőszakban nem élt.

4.3. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

4.4. Befektetett eszközök

Immateriális javak jelentős tételei

A mérlegben szereplő immateriális javak közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Immateriális javak jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
3. Vagyoni értékű jogok	752
4. Szellemi termékek	8 600

Tárgyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő tárgyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	185 180
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 130
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	66 214
4. Befejezetlen beruházások	4 066

4.5. Forgóeszközök

Készletek jelentős tételei

A mérlegben szereplő készletek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Készletek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Anyagok	33 974
2. Áruk	8 038
3. Készletekre adott előlegek	230

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Jogcím (1000HUF)	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
		elszámolás	visszaírás	
vevő követelés	40 460	0	0	0
vevőkövetelés értékvesztés		2 591		2 591
egyéb követelés	37 148	0	0	0
Összesen:	77 608	2 591		2 591

A belföldi vevőkövetelés 2025-ben 40 460 eFt, amelyből kapcsolt felekkel szemben 4 935 eFt merült fel (Makó Város Önkormányzata: 4 935 eFt, Makói Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 0 eFt).

A ONE Magyarország Zrt. (korábban Vodafone Magyarország Zrt.) 2023. és 2024. évi teljesítésű, ki nem egyenlített számláira tárgyévben a Zrt. értékvesztést számolt el, 2 591 eFt értékben. A számlák összegének behajtása ügyvédi eljárás alatt állnak.

Pénzeszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő pénzeszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Pénztár, csekkek	6 363
2. Bankbetétek	66 988

4.6. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásai

Aktív időbeli elhatárolás jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek aktív időbeli elhat.	1 246
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	7 151

A költség elhatárolására: az előre kifizetett bérleti vagy szolgáltatási díjból (bankköltség) a következő évre vonatkozó résszel csökkentjük a tárgyidőszak költségeit;

A bevétel elhatárolására: a tárgyidőszakra járó támogatást, árbevételt, amelynek a pénzügyi rendezése csak a következő évben esedékes, előre elszámoljuk bevételként.

4.7. Saját tőke

Jegyzett tőke alakulása

A Társaság saját tőkéje 2023. december 31-én -219 922 eFt összeget mutatott, amely a jegyzett tőke kétharmada alá csökkent (a társaság saját tőkéje nem érte el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét), így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. vonatkozó követelményeinek nem felelt meg. Ezért 2024.02.21-én a Tulajdonos 250 mFt-os ázsíós tőkeemelését hajtott végre a tőke rendezésről, melyből 1.000 eFt jegyzett tőkébe 249.000 eFt pedig tőketartalékba került. A tőkeemelés 2024.04.05-én bejegyzésre került a cégjegyzékben, mellyel a tulajdonos a 2023. december 31-én fennálló negatív saját tőke helyzetet rendezte.

A 2024. évi veszteség miatt 2024. december 31-én a saját tőke értéke -354 738 eFt összeget mutatott, amely ismét a jegyzett tőke kétharmada alá csökkent (a társaság saját tőkéje nem érte el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét), így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. ismét követelményeinek nem tett eleget. A Társaság vezetése ugyanakkor úgy vélte, hogy a Társaság gazdálkodása várhatóan önerőből rendezni tudja a saját tőke helyzetét a 2025-ös üzleti évben.

Tárgyévben a 85 988 eFt nyereségnek köszönhetően nőtt a saját tőke értéke, -268 750 eFt-ra, azonban továbbra is kijelenthető, hogy annak értéke negatív, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. követelményeinek nem tesz eleget, hiszen a társaság saját tőkéje nem éri el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét. Ezzel összefüggésben a 2013. évi V. tv. 3:133. § (2) alapján a tulajdonosnak haladéktalan tőkerendezési kötelezettsége áll fenn a 2025. évi beszámoló elfogadását követően.

A Tulajdonos elkötelezett a vállalkozás folytatásával kapcsolatban és a saját tőke rendezését a 2025. évi beszámoló elfogadásával egyidejűleg tervezi végrehajtani tőkeemelés formájában.

A Társaság tulajdonosai írásban megerősítették, hogy gondoskodnak a Társaság pénzügyi támogatásáról annak érdekében, hogy biztosítsák a Társaság további működésének fenntartásához szükséges pénzügyi erőforrásokat a későbbiekben is.

Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke

A jegyzett tőke kapcsolt vállalkozások által jegyzett összeget nem tartalmaz.

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. beszámolójában jegyzett, de be nem fizetett tőke nem szerepel.

Részvénykibocsátás

A tárgyévben részvény, átváltoztatható kötvény kibocsátás nem történt.

Lekötött tartalék jogcímei

A lekötött tartalék jogcímei - külön jelölve a tőketartalékból illetőleg az eredménytartalékból lekötött összegeket, valamint a veszteség fedezetére kapott pótbefizetéseket - az alábbiak:

Lekötött tartalék pótbefizetésből

	Pénzmozgás dátuma	Összeg (1000HUF)
Veszteség fedezetére pótbefizetés	2011.08.26	11 395
Makói Városi Televízió Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság beolvadása	2020.10.10	2 035
Összesen:		13 430

Értékhelyesbítések alakulása

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

4.8. Céltartalékok

Céltartalékok - várható kötelezettségekre

A mérlegben várható kötelezettségekre képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

Céltartalékok - jövőbeni költségekre

A társaság 2024-ben a várható jövőbeni költségekre 49 800 eFt céltartalékot képzett, mely a fürdő üzletághoz kapcsolódott. Ez az összeg 2025.12.31-én még a céltartalék részét képezi, a teljesítés a 2025-ös évben likviditási okok miatt elmaradt, a céltartalék képzés alapjául szolgáló körülmény továbbra is fennáll, felhasználására várhatóan 2026. évben kerül sor.

Céltartalékok - egyéb címen

A mérlegben egyéb címen képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

4.9. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több mint öt év.

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

A mérlegben törvényi rendelkezés, illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyont részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	354 021
2. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (bér + járulék, egyéb adók)	209 234

A szállítói kötelezettség 2025-ben 354 021 eFt, amelyből a kapcsolt felekkel szemben 66 263 eFt merült fel (Makó Város Önkormányzata: 61 613 eFt, Makói Városgazdálkodási Nonprofit Kft.: 4 650 eFt, Matern Kft. 0 eFt).

4.10. Passzív időbeli elhatárolások

A mérlegben szereplő passzív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Passzív időbeli elhatárolás jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek passzív időbeli elhat.	27 833
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhat.	989
3. Halasztott bevételek	94 662

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Össze nem hasonlítható adatok

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. eredménykimutatásában az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző tüzleti év megfelelő adatával.

5.2. Az eredménykimutatás tagolása

Új tételek az eredménykimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

Tovább tagolt tételek az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatás tételei tovább tagolásának lehetőségével a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. a tárgyidőszakban nem élt.

5.3. Bevételek

Bevételek alakulása

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevételek alakulása és megoszlása

A tétel megnevezése	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Nettó árbevétel	1 946 330	78,54%	2 334 690	79,38%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0,00%	0	0,00%
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	11 694	0,47%	9 689	0,33%
Pénzügyi műveletek bevételei	3 000	0,12%	3 376	0,12%
Egyéb bevétel	517 160	20,87%	593 227	20,17%
Bevétel összesen:	2 478 184	100,00%	2 940 982	100,00%

Egyéb bevételek jelentős tételei

Az egyéb bevételekben a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
1. Önkormányzati támogatás	520 000
2. Fejlesztési és pályázati támogatások	30 205
3. Bértámogatás	13 070
4. Utólag kapott engedmény, kártérítés, egyéb bevételek	29 952

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek bevételei sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

5.4. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
1. Anyagjellegű ráfordítások	1 354 814	47,40%	1 243 141	45,09%
2. Személyi jellegű ráfordítások	1 250 025	43,73%	1 366 080	48,00%
3. Értécsökkenési leírás	50 028	1,75%	50 457	1,77%
4. Egyéb ráfordítások	197 972	6,92%	142 260	5,00%
5. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 700	0,20%	3 947	0,14%
Ráfordítások összesen	2 858 539	100,00%	2 845 885	100%

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei

Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Anyagköltség	709 257
2. Igénybe vett szolgáltatások értéke	413 072
3. Egyéb szolgáltatások értéke	57 522
4. Eladott áruk beszerzési értéke	94 629
5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	8 661

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bérköltség	1 149 871
2. Személyi jellegű egyéb kifizetések	83 494
3. Bérjárulékok	132 715

Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt

Kiegészítő melléklet

Költségek költségnemenkénti megoszlása, alakulása

Költségnem	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
1. Anyagjellegű ráfordítások	1 354 814	51,04%	1 283 141	47,53%
2. Személyi jellegű ráfordítások	1 250 045	47,08%	1 366 080	50,60%
3. Értékcsökkenési leírás	50 028	1,88%	50 457	1,87%
Költségnem összesen:	2 654 887	100,00%	2 699 678	100,00%

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
1. Eredményt terhelő áfa	35 393
2. Turizmusfejlesztési hozzájárulás	21 108
3. Káresemény	5 410
4. Bírság, kötbér, késedelmi kamat	13 599
5. Iparűzésiadó bevételi számla	30 443
6. Vízkészletjárulék	9 436
7. Élelmiszerlánc felügyeleti díj	686
8. Térítés nélkül nyújtott szolgáltatások	11 762
9. Innovációs járulék	4 566
10. Gépjárműadó, cégautóadó	228
11. Sajátos egyéb ráfordítás	3 224

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek ráfordításai sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

5.5. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

A társasági adó megállapítása az 1996. évi LXXXI. törvény (Tao. tv.) alapján történt.

Adófizetési kötelezettség változása

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. adófizetési kötelezettsége körében - a jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánná.

5.6. Eredmény

Lezárt származékos ügyletek az eredményben

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban származékos ügyletei nem voltak.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők munkadíja

A vezérigazgató bruttó 14 147 eFt megbízási díjban részesült 2025. június 03 – december 31-ig. A felttyelő bizottság tagjai tevékenységükért az üzleti évben járandóságban nem részesültek.

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. a tárgyidőszakban vezető tisztségviselői részére bemutatást kívánó előleget, kölcsönt nem folyósított, ilyen visszafizetésre, és nevükben garancia vállalására nem került sor.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege: nettó 3.500 eFt.

6.2. Bér- és létszám adatok

Létszám adatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 216 fő.

Béradatok

Béreköltség alakulása

1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.Béreköltség	1 052 224	1 149 870

Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók egyéb személyi jellegű kifizetéseinek állomány csoportonkénti bontása nem értelmezhető, az összesített személyi jellegű kifizetéseket mutatja be az alábbi táblázat:

Személyi jellegű egyéb kifizetések

Jogcím (1000HUF)	Kifizetések
1 .béren kívüli juttatás, béren kívülinek nem minősülő juttatás	37 668
2. betegszabadság	9 728
3. reprezentációs ktg, üzleti ajándék	13 577
4. 1/3 táppénz	3 286
5 telefon, repr, üzl. szja	11 062
6. munkába járás	1 536
7. gépjármű használat	6 182
8. végkielégítés	455
Összesen:	83 494

Bérbírlékok jogcímenként

A tárgyidőszakban elszámolt bérbírlékokat mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Bérbírlék (1000HUF)	Összeg
1.Szociális hozzájárulási adó	100 317
2.Egyszerűsített foglalkoztatás közterhe	32 394
3.TB járulék magánszemély után, egyéb bérbírlék	4
4. Rehabilitációs hozzájárulás	0
Összesen	132 715

6.3. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. közvetlenül nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot, a tevékenység során keletkező, környezetre káros anyagok elenyészők.

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettség a fordulónapon nem állt fenn.

Fürdőfejlesztés

A Társaság tevékenységei között meghatározó szerepet tölt be a Makói Hagymatikum Gyógyfürdő üzemeltetése. A fürdő jelentős fejlesztése 2024-ben elkészült kiemelt állami támogatás felhasználásával. A fejlesztés átadása után láthatóan megemelkedett a vendégszám és az árbevétel, amely magasabb költségek megjelenését vonta maga után.

Egyéb események: A Társaság vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása stb.) a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek a Társaságnak az egyszerűsített éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve a Társaságnál nem sérül.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Makói Szolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. ("a Társaság") 2025. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 467.950 eFt, az adózott eredmény 85.988 eFt (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhez.

A vállalkozás folytatásához kapcsolódó lényeges bizonytalanság

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámoló kiegészítő mellékletének „4.7. Saját tőke”, pontjára, amely alapján bemutatásra kerül, hogy a Társaság saját tőkéje 2025. december 31-én -268.750 eFt, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. követelményeinek nem tesz eleget, hiszen a társaság saját tőkéje nem éri el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét, illetve a saját tőke a jegyzett tőke kétharmada alá csökkent. Ezzel összefüggésben a 2013. évi V. tv. 3:133. § (2) alapján a tulajdonosnak haladéktalan tökerendezési kötelezettsége áll fenn a 2025. évi beszámoló elfogadását követően. Bemutatásra kerül továbbá, hogy a Tulajdonos elkötelezett a vállalkozás folytatásával kapcsolatban és a saját tőke rendezését a 2025. évi beszámoló elfogadásával egyidejűleg tervezi végrehajtani tökeemelés formájában.

A Társaság tulajdonosa írásban megerősítette, hogy gondoskodik a Társaság pénzügyi támogatásáról annak érdekében, hogy biztosítsák a Társaság további működésének fenntartásához szükséges pénzügyi erőforrásokat az elkövetkező 12 hónapban, illetve a későbbiekben is.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet a kiegészítő melléklet „3.2. Likviditás és fizetőképesség” című pontjára, amelyben bemutatásra kerül, hogy a Társaság rövid lejáratú kötelezettségei 2025. december 31-én meghaladták a forgóeszközök értékét. Bemutatásra kerül továbbá, hogy a Társaság vezetésének és tulajdonosának megítélése alapján a Társaság likviditása nincs veszélyben, a Társaság működése biztosított.

Véleményünk nincs minősítve e két kérdés vonatkozásában.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó egyszerűsített éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a

kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint.

Molnár Viktor
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 007587
Kalkulus Control Kft.
6900 Makó, Úri utca 4.a.fszt.2.
nyilvántartási szám: 004478

Kivonat

a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. Felügyelőbizottsága 2026. május 5. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Helyszín: 6900 Makó, Széchenyi tér 10., Korona Konferencia központ Pulitzer terem
Időpont: 2026.04.23. 9:30

06./2026. (05.05.) FB h.

Tárgy: MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt 2025. évi beszámolója

HATÁROZAT

A MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. Felügyelőbizottsága a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zrt. 2025. évi üzleti beszámolóját megismerte, megtárgyalta és Makó Város Önkormányzat Testületének elfogadásra javasolja.

Makó, 2026. 05.05.

Dr. Bartha Béláné Dr. Farkas Margit Ida
Felügyelőbizottság Tagja

Kószó Ferencné
Felügyelőbizottság Tagja

Dr. Nagy Jenő
Felügyelőbizottság Elnöke

Kiadmány hitelül



VEZETŐI NYILATKOZAT

Alulírott Dr. Bakos Tamás Gábor, a MAKÓI Szolgáltató Nonprofit Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Társaság) vezérigazgatója kijelentem, hogy az általam vezetett Társaság belső kontrollrendszerével összefüggésben a 2025. évre vonatkozóan a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározottak szerint, a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelően jártam el.

Kijelentem továbbá, hogy a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. §-ának, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak történő megfeleléséről az alábbiak szerint gondoskodtam:

a) Kontrollkörnyezet:

A társaság rendelkezik a vonatkozó előírások szerinti hatályos alapító okirattal, a jogszabályok alapján kötelezően elkészítendő szabályzatokkal:

- Számviteli törvény által előírt szabályzatok: Számviteli politika, Számlarend, Számlatükör, Bizonylati rend, Pénzkezelési szabályzat, Leltárkészítési és leltározási szabályzat, Selejtezési szabályzat, Eszközök és források értékelési szabályzat,

- Kbt. által előírt: Közbeszerzési szabályzat, melynek aktualizálása és a feladatkörök pontosítása szükséges,

- egyéb vonatkozó jogszabályok által előírt: Beszerzési szabályzat, Belföldi és külföldi kiküldetési szabályzat, Reprezentációs szabályzat, Belső kontrollrendszer szabályzat, Integrált kockázatkezelési szabályzat, Etikai szabályzat, Adatvédelmi szabályzat.

A belső szabályzatok, működési- és eljárás rendek tartalmazzák a folyamatokat és a hozzá kapcsolódó dokumentáltság elemeit, továbbá rendezettek a működéshez kapcsolódó pénzügyi kihatással bíró, jogszabályban nem szabályozott kérdések.

b) Integrált kockázatkezelési rendszer:

A társaságnál működik integrált kockázatkezelési rendszer a belső kontrollrendszer részeként, mely tevékenység részleteit az integrált kockázatkezelési szabályzat határozza meg.

c) Kontrolltevékenységek

A belső szabályzatokban a felelősségi körök meghatározása, jóváhagyás, kontrolleljárások és beszámolási eljárások szabályozása megtörtént.

A kontrolltevékenységek részeként biztosított volt a szabályszerű, gazdaságos, hatékony és eredményes gazdálkodás, a beszámolási és adatszolgáltatási kötelezettségek szabályszerű teljesítése, a pénzügyi döntések dokumentumainak elkészítése, jóváhagyása, ellenőrzése során.

d) Információs és kommunikációs rendszer:

A társaság információellátottsága megfelelően működik, időben és illetékességtől függően rendszeresen történik értekezletek összehívása és megtartása, valamint tájékoztató levelek megküldése.

e) Nyomon követési rendszer (monitoring):

Az operatív tevékenységektől független belső ellenőrzési tevékenység végzése 2025. évben folyamatosan biztosított volt.

A fentiekkel összefüggésben fejlesztendő területekre vonatkozó intézkedési terv készítése indokolt.

Fejlesztendő terület	Intézkedés	Felelős	Határidő
Közbeszerzési szabályzat aktualizálása, szabályzat szerinti feladatkörök pontosítása	Közbeszerzési szabályzat véglegesítése	vezérigazgató	2026.06.30.

Makó, 2026.05.13.



.....
Dr. Bakos Tamás Gábor



ÉRTÉKFENNTARTÓ JELENTÉS

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott az **Estate Capital Vagyontértékelő Kft.** (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a **6900 Makó, Návay Lajos tér 5-7. faliszámú, belterület 7122 hrsz. alatti „kivett ipartelep”** megnevezésű ingatlan jelenlegi forgalmi értékének aktualizálására.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, közművesítettségét, övezeti besorolását, hasznosíthatóságát, műszaki és építészeti paramétereit, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Tárgyi ingatlanról 2025. október 29-én részletes szakértői véleményt készítettünk, melynek jelenlegi aktualizálása során piaci helyzetelemzést tartottunk, mely alapján megállapítottuk, hogy a piaci viszonyok az elmúlt időszakban nem változtak, az ingatlan tekintetében értékcsökkenés nem tapasztalható, így az abban foglalt értéket változatlanul továbbra is fenntartjuk, ez alapján a Makó, Návay Lajos tér 5-7. faliszámú, belterület 7122 hrsz. alatti „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét változatlanul

175.000.000,- Ft

összegben továbbra is fenntartjuk.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki, a hivatkozott részletes szakértői véleménnyel együtt használható fel, a kiállítás napjától 180 napig érvényes.

Szeged, 2026. április 30.

ESTATE CAPITAL KFT.
6720 Szeged,
Takaréktár u. 6., III/17.
Adószám: 23509823-2-06


Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász ingatlanszakértő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyontértékelői névjegyzék: E/2/IVGF



ÉRTÉKFENNTARTÓ JELENTÉS

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott az **Estate Capital Vagyontértékelő Kft.** (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a **6900 Makó, Strand krt. 62. faliszámú, belterület 11475 hrsz. alatti „kivett strandfürdő”** megnevezésű ingatlan jelenlegi forgalmi értékének aktualizálására.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, közművesítettségét, övezeti besorolását, hasznosíthatóságát, műszaki és építészeti paramétereit, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Tárgyi ingatlanról 2025. október 31-én részletes szakértői véleményt készítettünk, melynek jelenlegi aktualizálása során piaci helyzetelemzést tartottunk, mely alapján megállapítottuk, hogy a piaci viszonyok az elmúlt időszakban nem változtak, az ingatlan tekintetében értékcsökkenés nem tapasztalható, így az abban foglalt értéket változatlanul továbbra is fenntartjuk, ez alapján a 6900 Makó, Strand krt. 62. faliszámú, belterület 11475 hrsz. alatti „kivett strandfürdő” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét változatlanul

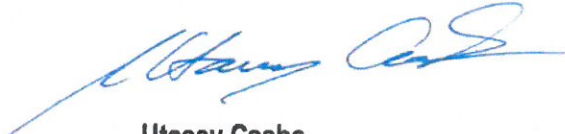
161.000.000,- Ft

összegben továbbra is fenntartjuk.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki, a hivatkozott részletes szakértői véleménnyel együtt használható fel, a kiállítás napjától 180 napig érvényes.

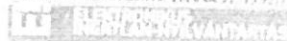
Szeged, 2026. április 30.

ESTATE CAPITAL KFT.
6720 Szeged,
Takaréktár u. 6., III/17.
Adószám: 23509823-2-06


Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász ingatlanszakértő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyontértékelői névjegyzék: E/2/IVGF

TULAJDONI LAP

2024.04.22. 13:32:33



Csongrad-Csanád Vármegye
Kormányhivatal Földhivatal
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 6900 Makó, He'ldösy
Kornélia utca 2/A.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Kezelt: 2024.04.22. 13:32:33
Tulajdonos: 2024.04.22. 13:32:33

Makó
Belterület, 11475 helyrajzi szám

6900 MAKÓ, STRAND KÖRÜ" 62. "FELÜLVIZSGÁLAT AJÁTT"
Makó, Belterület, 11475

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat érkezési idő:
31213/2013.02.13

AZ IRVÁTI AN ADATA: ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet neve	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Mérséklet osztályok	Terület (ha/m ²)	Katasztrteri jövedelem (AK)
			23255	

2. Bejegyző határozat érkezési idő:
32487/1997.03.13

Jogi jelleg: Ártérület

3. Bejegyző határozat érkezési idő:
40400/2006.09.13

Önálló szöveges bejegyzés

6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

4. Bejegyző határozat érkezési idő:
31213/2013.02.13

Önálló szöveges bejegyzés

6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

5. Bejegyző határozat érkezési idő:
31213/2013.02.13

Jogi jelleg: Natura 2000 terület

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat érkezési idő:
3228 /1992.06.01

Tulajdonjog

Jogi jelleg: FÖLHASZNÁJÁS

Területi szám: 1/1

2024.04.22. 13:32:33

Makó, 6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

Jogi jelleg: 6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

2. Törli határozat
34014/1995.06.27

4. Bejegyző határozat érkezési idő:
3401 /1995.06.27

Tulajdonjog

Jogi jelleg: FÖLHASZNÁJÁS

Területi szám: 1/1

2024.04.22. 13:32:33

Makó, 6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

Jogi jelleg: 6900 Makó, 11475/1-es helyrajzi számú terület

5. Törli határozat
34549/1997.08.04

Csongrád-Csanád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 5900 Makó, Hollósy
Kornélia utca 2/A.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Jegyző kód: 6
MKB/RT/114P/2025/0420/18390
2025.04.20.

Makó
Beírási terület, 11475 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34014/1995.06.27

(x) Törölő határozat
36123/1997.08.13

Tulajdonjog

Magyarországi Állam
Tulajdonosi jogok köre:
szóbeli jogok: 34014/1995.06.27
írásbeli jogok: 34014/1995.06.27
Makó, 11475 helyrajzi számú terület
MKB/RT/114P/2025/0420/18390/1

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36123/1997.08.13

Tulajdonjog

Magyarországi Állam
Tulajdonosi jogok köre:
szóbeli jogok: 36123/1997.08.13
írásbeli jogok: 36123/1997.08.13
Makó, 11475 helyrajzi számú terület
MKB/RT/114P/2025/0420/18390/2

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30490/2009.08.13

(x) Törölő határozat
35990/2011.08.11

Vagyonszerzési jog

Magyarországi Állam
Vagyonszerzési jogok köre:
szóbeli jogok: 30490/2009.08.13
írásbeli jogok: 30490/2009.08.13
Makó, 11475 helyrajzi számú terület
MKB/RT/114P/2025/0420/18390/3

11/10/05

MKB/RT/114P/2025/0420/18390/3

11/10/05: Ez a dokumentum a Makó, 11475 helyrajzi számú terület tulajdonosi jogainak részletes leírását tartalmazza. A dokumentum a Makó, 11475 helyrajzi számú terület tulajdonosi jogainak részletes leírását tartalmazza. A dokumentum a Makó, 11475 helyrajzi számú terület tulajdonosi jogainak részletes leírását tartalmazza.

TULAJDONI LAP VÉGE



ÉRTÉKFENNTARTÓ JELENTÉS

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott az Estate Capital Vagyonértékelő Kft. (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a 6900 Makó, Homok part 1. faliszámú, külterület 012/6 hrsz. alatti „kivett épület, sporttelep, erdő, legelő” megnevezésű és a külterület 012/7 hrsz. alatti „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének aktualizálására.

Az ingatlanok piaci értékének megállapításánál azok fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, közművesítettségét, övezeti besorolását, hasznosíthatóságát, műszaki és építészeti paramétereit, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálatti viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Tárgyi ingatlanokról 2025. október 31-én részletes szakértői véleményt készítettünk, melynek jelenlegi aktualizálása során piaci helyzetelemzést tartottunk, mely alapján megállapítottuk, hogy a piaci viszonyok az elmúlt időszakban nem változtak, az ingatlanok tekintetében értékcsökkenés nem tapasztalható, így az abban foglalt értéket változatlanul továbbra is fenntartjuk, ez alapján a Makó, Homok part 1. faliszámú, külterület 012/6 és 012/7 hrsz. alatti ingatlanok forgalmi értékét változatlanul

40.000.000,- Ft

összegben továbbra is fenntartjuk.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki, a hivatkozott részletes szakértői véleménnyel együtt használható fel, a kiállítás napjától 180 napig érvényes.

Szeged, 2026. április 30.

ESTATE CAPITAL KFT.
6720 Szeged,
Takaréktár u. 6., III/17.
Adószám: 23509823-2-06


Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász ingatlanszakértő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyonértékelői névjegyzék: E/2/IVGF



Csongrád-Csanád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 6900 Makó, Hollósy
Kornélia utca 2/A.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Cikkszám: 1

Magyarországi
Kormányhivatali Földhivatali Osztály 4.
6900 Makó, Hollósy Kornélia utca 2/A.

Makó
Kulterület, 12/7 helyrajzi szám

Makó, Kulterület, 012/7

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33802/6/2018.07.16

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jelölés	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri övezetlem (AK)
	K. zell / Terület jelölés		Teljes	II

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Jogi jelleg: Árterület

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35994/2006.07.03

Jogi jelleg: Natura 2000 terület

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32537/1991.05.28

Tulajdonjog

Jogcímszám: 1854/2006/001
Tulajdoni jog: 1/1
Jogkor: 1991.05.28-2006.07.03 közötti időtartamra 2/3
Jog: Makó Város Önkormányzatának
Jogcímszám: 1854/2006/001, 2006.07.03.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33802/6/2018.07.16

Önálló szöveges bejegyzés

Földhivatal

Az 1. táblázat jogviszonyaival szemben a tulajdonosi jogviszony megjelölésükkel az ingatlanról a földhivatali nyilvántartásban szereplő jogviszonyokat. A táblázatban a tulajdonosi jogviszonyok az ingatlanról a tulajdonosi jogviszony bejegyzési hatálya alatt. Ez az elektronikus nyilvántartásba történő bejegyzés nem jelenti a tulajdonosi jogviszonyok jogviszonyait.

TULAJDONLAP VÉGE



ESTATE CAPITAL
Vagyontértékelő Kft.

6720 Szeged, Takaréktár u. 6. II/17.
Tel.: 06 (30) 295-0237, e-mail: csaba.utassy@gmail.com
web: <http://estatecapital.hu/>



ÉRTÉKFENNTARTÓ JELENTÉS

Makó Város Önkormányzata (6900 Makó, Széchenyi tér 22.) megbízást adott az **Estate Capital** **Vagyontértékelő Kft.** (6720 Szeged, Takaréktár u. 6.) részére a **7394 Magyarhertelend, Tábor u. 1. faliszámú, belterület 1/8 hrsz. alatti „kivett úttörőtábor”** megnevezésű ingatlan jelenlegi forgalmi értékének aktualizálására.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, környezeti szempontjait, közművesítettségét, övezeti besorolását, hasznosíthatóságát, műszaki és építészeti paramétereit, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

Tárgyi ingatlanról 2025. október 8-án részletes szakértői véleményt készítettünk, melynek jelenlegi aktualizálása során piaci helyzetelemzést tartottunk, mely alapján megállapítottuk, hogy a piaci viszonyok az elmúlt időszakban nem változtak, az ingatlan tekintetében értékcsökkenés nem tapasztalható, így az abban foglalt értéket változatlanul továbbra is fenntartjuk, ez alapján a Magyarhertelend, Tábor u. 1. faliszámú, belterület 1/8 hrsz. alatti „kivett úttörőtábor” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét változatlanul


50.000.000,- Ft

összegben továbbra is fenntartjuk.

Jelen egyszerűsített jelentést Megbízó kérésére saját célú felhasználásra, egy eredeti példányban állítottuk ki, a hivatkozott részletes szakértői véleménnyel együtt használható fel, a kiállítás napjától 180 napig érvényes.

Szeged, 2026. április 30.

ESTATE CAPITAL KFT.
6720 Szeged,
Takaréktár u. 6., II/17.
Adószám: 23509823-2-06


Utassy Csaba
ügyvezető
közgazdász ingatlanszakértő
(GTK-00283/2014/OKL; U/1)
vidékfejlesztési agrármérnök
(MGK-00038/2020/OKL)
felelős műszaki vezető (MV-Ép/B-MÉK 06-10.486)
építési műszaki ellenőr (234594)
ESTATE CAPITAL Kft.
6720 Szeged, Takaréktár u. 6.
Vagyontértékelői névjegyzék: E/2/IVGF

