

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a Bihar Községeiért Alapítvány ingatlan eladási ajánlatáról

Tisztelt Képviselő testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzatát megkereste a Bihar Községeiért Alapítvány elnöke (később Eladó), miszerint a Berettyóújfalu, Tardy u. 2. sz. alatti 305/1424 tulajdoni illetőségű, berettyóújfalui 951/2 hrsz-ú kivett irodaház 3 helyiségét (2 iroda és 1 körterem, összesen 79,9 m²) és a hozzájuk tartozó 4,6 m²-es előteret az Önkormányzat részére eladásra ajánlják fel.

Az ajánlott eladási ár bruttó 25.000.000 forint.

Az ingatlant felértékelítettük, s az így meghatározott ár nettó 17.100.00 Ft (bruttó 21.717.000.-Ft).

Az Eladó ajánlatát 2020. szeptember 30. napjáig tartja fenn, ezt követően az ajánlat érvényét veszti, s az ingatlant az ingatlanpiacon értékesíti.

Tekintettel az eladási ár nagyságára, javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az eladási ajánlatot ne fogadja el.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2020. szeptember 17.

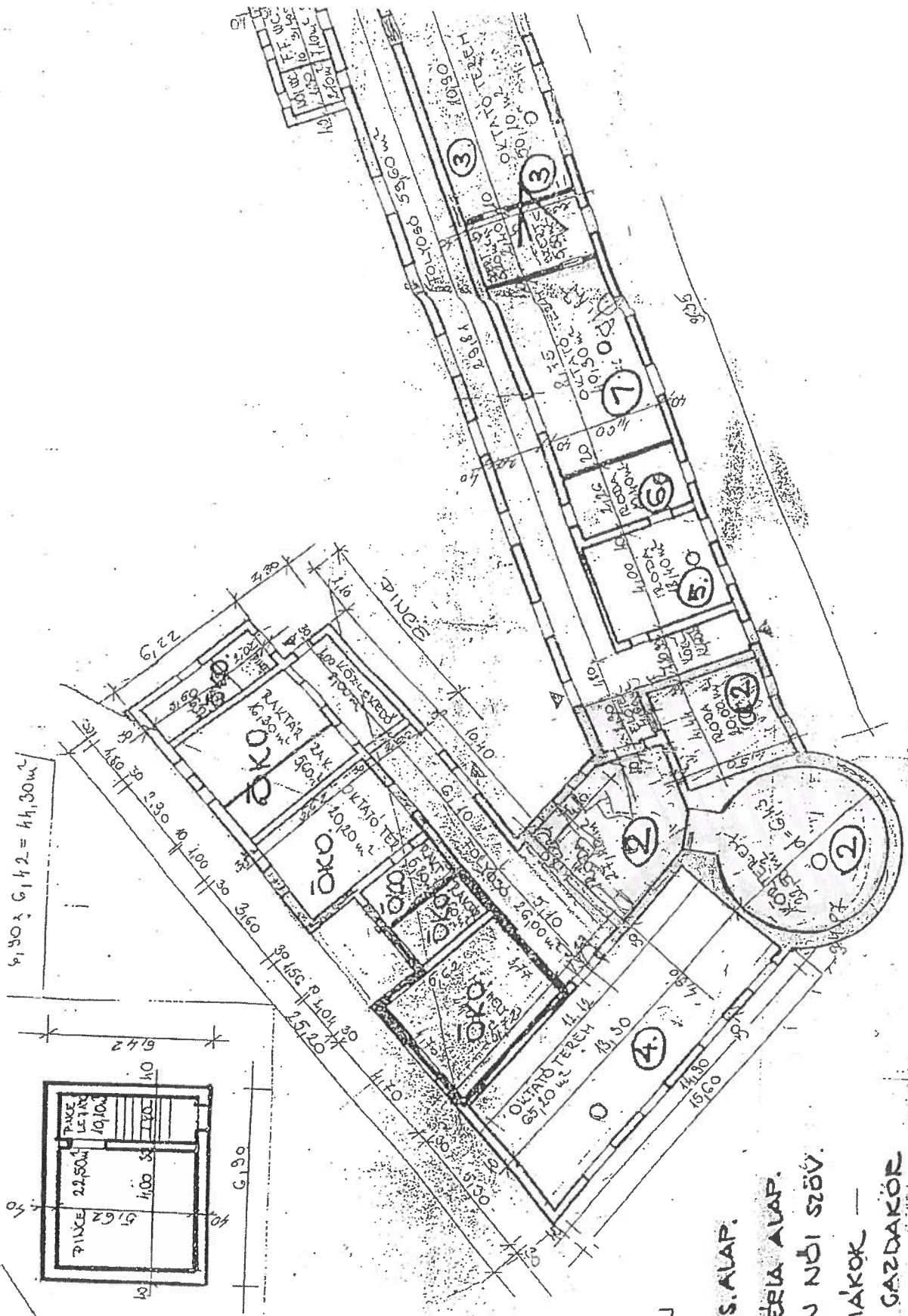

Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete nem támogatja, hogy a Berettyóújfalu, Tardy u. 2. sz. alatti 305/1424 tulajdoni illetőségű, berettyóújfalui 951/2 hrsz-ú kivett irodaház 3 helyiségét (2 iroda és 1 körterem, összesen 79,9 m²) és a hozzájuk tartozó 4,6 m²-es előteret az Önkormányzat a tulajdonos Bihar Közösségeiért Alapítvány által meghatározott bruttó 25.000.000-Ft összegű eladási áron megvásárolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester



- 1. FÜGGETLEN IFJÚSÁG
- 2. BIHAR KÖZÖS. ALAP.
- 3. BIHARI GALÉRIA ALAP.
- 4. FÜGGETLEN NŐI SZÖV.
- 5. HARTAR DIÁKOK —
- 6. B. ÚJFALVI GAZDÁKÖR

Bihar Községeiért Alapítvány

4100 Berettyóújfalu, Tardy u. 2. sz.

(nyilvántartási szám:09-01-0000887, adószám: 18548303-1-09)

Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Muraközi István Polgármester Úr

Berettyóújfalu

Dózsa György utca 17-19.

4100

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kissné Pásztor Irma 4121 Szentpéterszeg Fekete Borbála u. 15/a. alatti lakos a **Bihar Községeiért Alapítvány** képviselőjeként eljárva tájékoztatom Önöket, hogy a Bihar Községeiért Alapítvány 2020. augusztus 3. napján a kuratóriumi ülésén, **2/2020. kuratóriumi határozattal egy eladási ajánlatot fogadott el, mely ajánlat címzettje Berettyóújfalu Város Önkormányzata.** Kérem, hogy az ajánlatban szereplő elérhetőségeken keressenek meg az ajánlattal kapcsolatban, mert a kuratóriumi döntés alapján az ajánlattételünk 2020. szeptember 30. napjáig érvényes.

Szervezetünk az ingatlan értékesítéséről döntött és 2020. szeptember 30. napja után az ingatlanpiacon értékesíti azt.

2/2020. BKA kuratóriumi határozat

Az alapítvány kuratóriuma hozzájárul előzetesen ahhoz, hogy az alábbi eladási ajánlatot tegye a kuratórium a Bihar Községeiért Alapítvány:

AJÁNLATTEVŐ: a Bihar Községeiért Alapítvány 4100 Berettyóújfalu, Tardy u. 2. sz. (nyilvántartási szám:09-01-0000887, adószám: 18548303-1-09)

AZ AJÁNLATOT KAPJA: Berettyóújfalu Város Önkormányzata (nyilvántartási szám: 00 15 728324, adószám: 15728324-2-09 4100 Berettyóújfalu, Dózsa György utca 17-19.

AZ AJÁNLATTAL ÉRINTETT INGATLANRÉSZ ADATAI:

az alapítvány tulajdonában levő 305/1424 tulajdoni illetőségű, Berettyóújfalu 951/2. hrsz-ú, ténylegesen 4100 Berettyóújfalu Tardy út 2. szám alatt fekvő kivett irodaház 3 irodája (27, 4 m² iroda, 32,5 m² körterem, 20,0 m² iroda) és a hozzájuk tartozó 4,6 m² előtér a melléklet alaprajz szerint, narancssárgával jelölve az érintett rész.

AJÁNLOTT ELADÁSI ÁR: 25 000 000,- Ft, azaz huszonötmillió forint, jelen vételi ár fizetési ütemezése egyösszegű.

Az Ajánlattevő tulajdonostársa Berettyóújfalu Város Önkormányzata, de amennyiben szükséges az Ajánlattevő biztosítja az ingatlan megtekintését.

AJÁNLATI KÖTÖTTség: Ajánlattevő jelen huszonötmillió forintos ajánlat érvényességét 2020. szeptember 30. napjáig határozza meg, ezen határidő után az ajánlat érvényességét veszti.

ÜGYBEN ELJÁRÓ KÉPVISELŐ: Kissné Pásztor Irma kuratóriumi elnök +36 30 280 8895
Berettyóújfalu, 2020. augusztus 13.

Kissné Pásztor Irma

Bihar Községeiért Alapítvány

**BIHAR KÖZSÉGEIÉRT
ALAPÍTVÁNY**
4100 Berettyóújfalu
Tardy u. 2.
Adószám: 18548303-1-09
Telefon: 54/401-563


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4100 Berettyóújfalu, Tardy út 2. szám alatti belterületi 951/2 helyrajzi számú kivett irodaház
540/1424 tulajdoni hányadról**



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894
tel: 06-70-239-4552
E-mail: bartalajosne50@gmail.com


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

Berettyóújfalu, 2020. szeptember 9.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-9
Értékmeghatározás	10-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-14
Költség alapú érték.....	15
Forgalmi érték.....	16
Melléklet__Térképek.....	17
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	18
Melléklet__ alaprajz.....	19
Melléklet__ fotok.....	20-35

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékelés típusa: értékbecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	951/2 hrsz
Utca:	Tardy út
Házszám, emelet-ajtó:	2.
Művelési ág:	kivett irodaház
Területe:	1408 m ²
Szolgálat:	-
Teherlap bejegyzés:	Elidegenítési és terhelési tilalom 15 évig terjedő időtartamra jogosult: Kincstári Vagyon Igazgatóság VezetékJog
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2020.08.27.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adás-vételi szerződés előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1408 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület(ek) összesen:

540/1424 tulajdoni hányadra eső rész: telek terület 528m²

Bruttó alapterülete: 101,00 m²
Melléképület bruttó alapterülete:-

Nettó alapterülete: 84,50 m²
Nettó alapterülete:-

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:


17.100.000,- Ft

azaz Tizenhétmillió-egyszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2020.09.09.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező: elhelyezkedése, tulajdoni hányad belső felújítása

Értéknövelő tényező: - építési éve, műszaki állapota

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

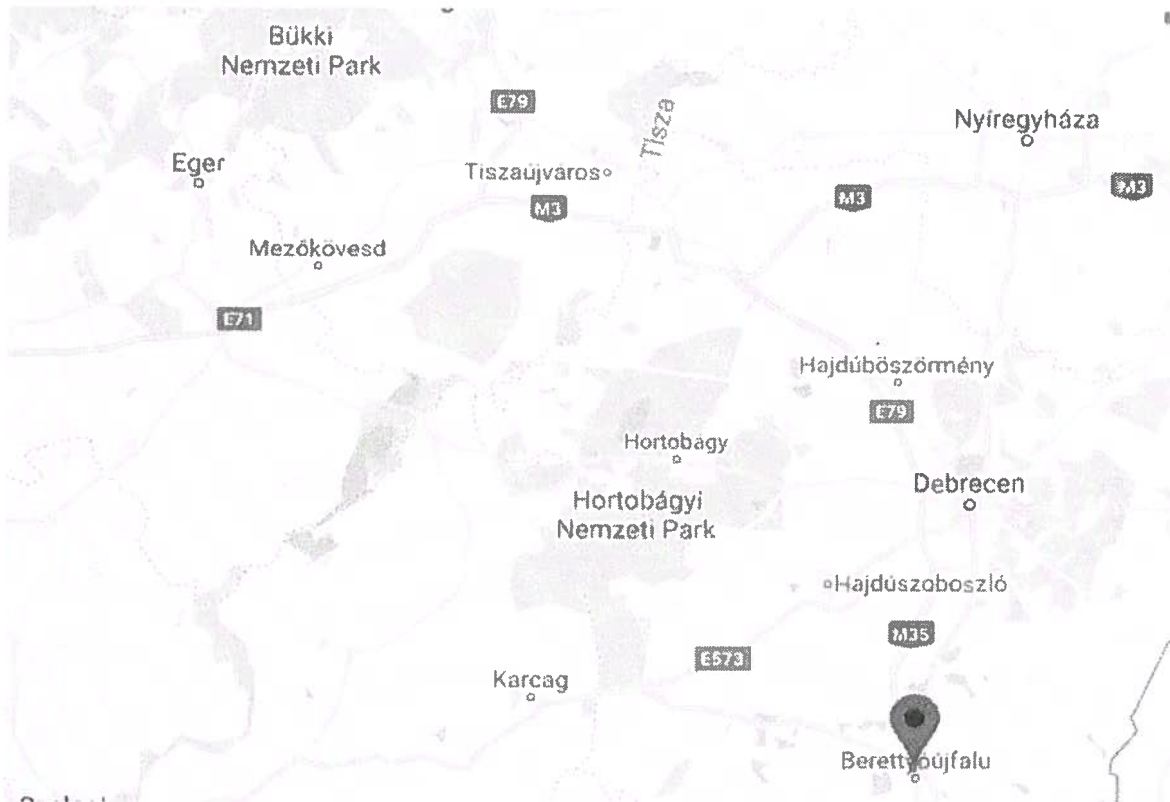
Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km -re a 47 sz. főútvonal mentén. Lakóinak száma kb. 14.500 fő. 2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar 2%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

Település területi elhelyezkedése:



A közúti közlekedést tekintetében a város kiemelkedően fontos helyen fekszik, ugyanis itt találkoznak a nemzetközi tranzitforgalom lebonyolításában nélkülözhetetlen 42. sz. és 47 sz. főutak.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás

Berettyóújfalu város a Bihari régió központja. Az Alföld keleti részének közepén helyezkedik el, a Berettyó folyó partján, Debrecentől 43 km-re a magyar- román határtól 25 km-re.

Elhelyezkedését tekintve a fővárostól 220km-re, az Alföld keleti részének közúti és vasúti csomópontjában fekszik. Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

Település jellemzése:

A város kedvező fekvése és az itt élő emberek szorgalma nyomán Hajdú-Bihar megye Bihari térségének gazdasági-, kulturális-, egészségügyi-, és oktatási központjává vált. A politikai rendszerváltás óta gazdasági, infrastrukturális és kulturális fejlődése jelentős lendületet vett.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás. Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részekben találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül lakótelepekkel, új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Berettyóújfalu ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan a település központjától keleti irányban fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról balra lefordulva a Bajcsy Zsilinszky utcán keletre haladva kb. 300 m után érjük el. Kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el. Értékelt tulajdoni hányad 540/1424 tulajdoni hányad a Bihari Közösségért Alapítvány tulajdona.

A telken elhelyezkedő irodaház egy osztatlan közös tulajdon. Az irodaház hagyományos építési móddal készült, földszintes épület, beton alappal, téglafalazattal, gerendás födémmel, nyeregtetős, palafedéses kivitelben épült meg. Az épület külső homlokzata nem hőszigetelt, kőporral vakolt. A Bihar Közösségeiért Alapítvány beruházásokat hajtott végre a Tardy u. 2. szám alatti ingatlanon 2006-2011 között. Mozgáskorlátozott wc-t alakítottak ki, a női-férfi mosdót felújították, a folyosó hibáinak javítási munkái láthatóak. A használati meleg vizet bojler szolgáltatja. Az udvar felől akadálymentes rámpát, a hátsó bejáratnál fedett dohányzóterületet építettek ki. 2015-ben fedett esővédő teraszt építettek ki, és az esőcsatornákat cserélték az udvar felőli részen. A beruházásokat saját költségen végezték.

Az ingatlanrész előtérből, irodából és 2 tanteremből áll.

Az iroda bejárati ajtaja műanyag szerkezetű, a belső ajtók és nyílászárók fa szerkezetűek. Fűtést a helyiségekben elhelyezett gázkonvektorral biztosítják. Az előtér járólappal, a tantermek és az iroda laminált padlóval burkolt. Az értékelt ingatlanrész akkreditált intézményként működött, szabványoknak megfelelően építettek ki, és szerelték fel a tantermeket. Az ingatlanrész teljes felújítására került sor. Az elektromos hálózatot teljesen cserélték, villanyórát felújították, új világítótesteket szereltek fel. Állmennyezet került kiépítésre. A helyiségekben új laminált padló került lerakásra amely alá hőszigetelést is tettek le. Kiépítették a gázhálózatot és új konvektorokat szereltek fel. A falat javították és parafával burkolták. A helyiség riasztóval és klímával felszerelt.

A körterem egy 20 fős informatika terem, ahol egyesével kiépítették az internet hálózatot a gépekhez. A kisterem 16 fős. Mind a két tanterembe vetítő vászon került elhelyezésre.

Az irodarészben külön villanyóra került bekötésre. A vízóra közös.

Az épület oldalhatáron került elhelyezésre.

Az épület közmű ellátása, villany, víz, gáz, szennyvízcsatorna (2010-ben kötötték rá).

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az irodaház műszaki állapota szemrevételezéssel – feltárási munka elvégzése nélkül – korának megfelelő, a lakóépület homlokzatán repedések láthatók. Az épület külső homlokzata elhanyagolt, a karbantartás hiánya látható.

540/1424 tulajdoni hányad irodaház nettó területe: 84,50 m²

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, kereskedelmi ingatlanok
Jelenlegi hasznosítás:	irodaház,
Legcélszerűbb hasznosítás:	irodaház,
Építési övezet:	kertségi
Építési övezet típusa:	településközponti vegyes zóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

Megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a település központjától, keleti irányban kb. 320 m-re fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról balra lefordulva a Bajcsy Zsilinszky utca és a Tardy utca kereszteződésénél található. Kiepített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 360 m-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	951/2 hrsz
Utca:	Tardy út
Házszám, emelet-ajtó:	2.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2020.08.25.
Telek területe:	1408 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Tardy út
Házszám, emelet-ajtó:	2.
Művelési ág:	kivett irodaépület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 274/1424 tulajdoni hányad Berettyóújfalui Gazdakör 112/1424 tulajdoni hányad Bihari Közösségért Alapítvány 540/1424 Magyar Állam 450/1424 Béldeki Beáta 48/1424

Belterületi földrészlet



Azonosítás

Telek alapterülete: 1408 m²
540/1424 tulajdoni hányad területe: 528m²

Jellemzés

Telek kialakítása: szabályos
Telek alakja, formája: téglalap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Telek határai:	közbenső telek
Telek kerítettség:	kerített
Kerítés típusa:	vaskapu
Beépítés módja:	zárt sorú, általános
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Fák, felépítmények:	Irodaház
<u>Közművesítettsége</u>	
Közművek: elektromos energia, ivóvíz, gáz, szennyvízcsatorna	

Épület, felépítmény adatok

Azonosítás

Épület típusa:	Irodaház
Épület jellege:	Irodaház
Bruttó alapterülete:	101,00 m ²
Nettó alapterülete:	84,50 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	nem ismert, 2001-2015 között felújítva
Építési mód:	hagyományos
Kivitelezés minősége:	megfelelő
Építészet kialakítás:	irodaház
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fizikai állapot:	megfelelő állapotú
Leírás:	hagyományos építési módú, földszinti

Közművesítettsége

Összközműves:
Elektromos energia, vízellátás, szennyvízcsatorna, gáz

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla
Alapozás állapota:	sallétromos
Alapozási hiba leírása:	nem látható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	részleges
Szigetelés állapota:	javítást igényel
Szigetelési hiba leírása:	sallétromos

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: tégla
 Vízsintes: fa gerendás
 Teherhordó szerk. állapota: kornak megfelelő
 Szerkezeti hiba leírása: nem látható

Válaszfalak

Válaszfalak: tégla

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű
 Ablakok üvegezése: nem hőszigetelt üvegezés
 Ajtó szerkezetek: műanyag és fa
 Nyílászárók jellemzése: részben

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi
 Fűtési mód típusa: konvektor
 Egyéb jelentős értékű berendezések: -
 Épületgépészet állapota: kornak megfelelő
 Épületgépészet állapotának jellemzése: jó állapotú
 Meleg vízellátás: bojler
 Hő leadó felületek: konvektor

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/ Tetőfedés állapota
nyeregtető	fa tetőszerkezet	pala	kornak megfelelő

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése: kornak megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőporos, meszelt	javítandó, hiányos	vakolt

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értékbecslés:

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A költség alapú megközelítés esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Előrejelzés

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintetem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionalitása, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Heliséglista

Irodaház	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező %	Redukált alapterület (m ²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság (m)	Fűtési mód
Iroda	27,40	27,40	100	27,40	laminált parketta	festett	2,70	konvektor
körterem	32,50	32,50	100	32,50	laminált parketta	festett	2,70	konvektor
terem2	20,00	20,00	100	20,00	laminált parketta	festett	2,70	-
előtér	4,60	4,60	100	4,60	járólap	festett	2,70	konvektor
Összes kerekített terület	84,50	84,50		84,50				

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	1.)		2.)		3.)		4.)		5.)	
Leírás										Derecske	
Nettó / Redukált alapterület	85 m ²	434 m ²	434 m ²	295 m ²	295 m ²	47 m ²	47 m ²	82 m ²	82 m ²	80 m ²	80 m ²
	85 m ²										
Telekterület	528 m ²	885 m ²		n.a.		n.a.		400 m ²		n.a.	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		95 250 000 Ft		79 900 000 Ft		12 990 000 Ft		42 000 000 Ft		27 500 000 Ft	
Fajlagos érték		219 470 Ft/m ²		270 847 Ft/m ²		276 383 Ft/m ²		512 195 Ft/m ²		343 750 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2020. júl.		ingatlanajelo.hu 2020. júl.		ingatlanajelo.hu 2020. júl.		jofogas.hu 2020. júl.		ingatlanajelo.hu 2020. júl.	

Korrekciók:




Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-10%	-10%	5%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	-5%	5%
Műszaki állapot	0%	0%	0%	0%	0%
Telekadottságok	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
Szerkezet	-10%	-5%	-10%	-10%	-5%
építés éve	-5%	-5%	-20%	-25%	-20%
Összes korrekció:	-35%	-30%	-35%	-50%	-30%
Módosított alapár:	142 656 Ft/m²	189 593 Ft/m²	179 649 Ft/m²	256 098 Ft/m²	240 625 Ft/m²
Módosított alapár átlaga:	201 724 Ft/m²				


Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
85 m ²	201 724 Ft/m ²	17 146 544 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	17 146 544 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	17 100 000 Ft

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p>2 db 855 m² 111 403 Ft/m²</p> <p>Ar. 95 250 000 Ft</p> <p>https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_telek_es_uzlethelyiseg_101286124.htm</p>	üzlet: 434 telek: 855	95.250.000,-	jofogas.hu
2.	 <p>2007-ben épület. A város központjában, bármilyen célra alkalmas utcafronti üzlet eladó. Az üzlethez szociális helyiségek és raktár tartozik! Modern fűtési és ajtónyitó rendszerrel szerelt.https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+uzlet+berettyoujfalu+dozsa-gy-u/6984486?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic#.XxKtj4zZPY</p>	üzlet: 295 telek: n.a	70.000.000,-	ingatlantajolo.hu
3.	<p>Alsó szint: 26 m² Utcafronti bejárat.Nagy kirakat.Kerámia burkolatos.- WC, kézmosó- Légh kondícióval felszerelt- Telefon. riasztó- Külön villanyóra, külön gázóra- Felső szint: 21 m² (Tetőtér)- Fa ablakok, de álló (nem tetőtéri bukó)- Laminált padlózat - Fedett aulából nyílik- Lépcső feljáró ráccsal lezárt, ami kulccsal nyílik- Közös térnél az emeleten üvegkupola, amitől szép világos, igényes- Szépségszalon működik jelenleg. https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+uzlet+berettyoujfalu/6349091?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic#.XxLju54zZPY</p>	üzlet: 47 telek: n.a.	12.990.000	ingatlantajolo.hu
4.	 <p>14 db 82 m² 4 szobás 512 195 Ft/m²</p> <p>Ar. 42 000 000 Ft</p> <p>Berettyóújfaluban családi ház + jól működő falusi szálláshely (Falusi turizmuson belüli betegség miatt ELADÓ! A Vendégház adatai: - 2 db 4 fős és 1 db 3 fős önálló fürdőszobával, WC - vel rendelkező szoba - 30 fő befogadására alkalmas rendezvényház kemencével, sparthelppel, gáztűzhellyel, mosogatóval felszerelt+szociális helyiségek.Bővebben: A vendéglátós rész külön bejárattal, külön fűtésű a lakástól. A családi ház adatai:- Ytongból épült - 4 szoba, nappali, ebédlő, konyha, fürdőszoba, 2 WC, kamra, kazánház, 2 garázs, a ház előtt 2 parkoló, az udvaron kocsibeálló, parkosított kert -</p>	üzlet: 82 telek: 400	42.000.000,-	jofogas.hu

	gázfűtés, - ipari áram, összközműves - lakásiasztó, elektromos beléptető, kapunyitó https://ingatlan.fofogas.hu/hajdu_bihar/Berettyoujfaluban_cs_aladi_haz_jol_mukodo_falusi_szallashely_25405277.htm			
5.	 <p>Eladó Derecskén volt vállalkozó telephelye, irodával. Az újonnan kialakított épületben az irodán kívül tea konyha, külön wc is készült. Az épület meghosszabított részében kialakításra került pince, kazánház, raktárak és tárolók, ezek egy fedett nyitott teraszra nyílnak. Különálló épületként készült közel 50 m²-es garázs, műhellyel. A jól elkészített új épületek kiválóan alkalmasok bármilyen vállalkozói tevékenység folytatására. Az ingatlan karbantartott, jól megközelíthető, Derecskén a forgalmas Kabai útfélen található, és minden közművel ellátott https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+iroda-irodahaz+derecske+rakoczi-ut/6979981?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic#.XxLgQJ4zZPY</p>	üzlet: 80 telek: n.a.	27.500.000,-	ingatlantajol o.hu

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés

Telek értékének (TÉ) meghatározása

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan					
Műv.-i ág, bes.	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Közművesítség	összközmű	gáz	csatorna	villany	ipari áram	víz,gáz,villany
Megközelíthetős.	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	n.a.
Telek területe	528 m ²	3 977 m ²	1 200 m ²	3 565 m ²	2 384 m ²	1 046 m ²
Tranzakciós ár/		110 000 000 Ft	4 500 000 Ft	30 000 000 Ft	19 900 000 Ft	6 000 000 Ft
Fajlagos érték		27 659 Ft/m ²	3 750 Ft/m ²	8 415 Ft/m ²	8 347 Ft/m ²	5 736 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2020.júl.	jofogas.hu 2020.ápr.	ingatlan.com 2020.júl.	ingatlan.com 2020.júl.	ingatlan.com 2020.júl.

Korrektciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-15%	5%	-15%	-10%	5%
Elhelyezkedés	10%	10%	10%	10%	10%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrektúra:	-20%	0%	-20%	-15%	0%
Módosított alapár:	22 127 Ft/m ²	3 750 Ft/m ²	6 732 Ft/m ²	7 095 Ft/m ²	5 736 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	9 088 Ft/m ²				

TÉ= 528 m² × 9 088 Ft/m² = 4 798 538 Ft kerekítve: 4 800 000 Ft


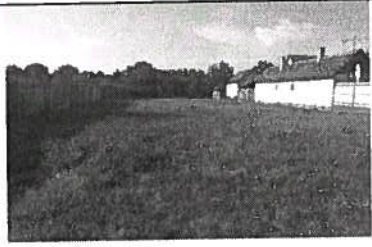


Felépítmények (FÉ) értékének megállapítása

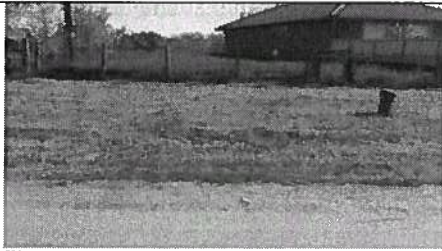
megnevezés	Nettó alap-terület m ²	Pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség Ft
		Ft/m ²	eFt	Fizikai %	Erkölcsei %	Piaci %	
épület	85	240 000	20 280	25%	0%	10%	13 689 000
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
összesen	85		20 280				13 689 000

FÉ= 13 689 000 Ft kerekítve: 13 700 000 Ft

Az ingatlan értéke kerekítve, költség módszerrel (TÉ + FÉ): 18 500 000 Ft

Piaci összehasonlító adatok

Sor szám	Helyszín	Terület / m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p>Berettyóújfalú, Hajdu-Bihar megye</p> <p>3 977 m² 110 millió Ft</p> <p>Vállalkozások, cégek, befektetők számára kedvező lehetőség. Berettyóújfalú frekventált, forgalmas részén, a 42-es és 47 főutak közelében eladó 3977 nm-es beépítetlen ipari terület.-50% beépíthetőség -gázcsomk a telken. Referencia szám: TK469512 https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/egyeb-telek/29091557</p>	telek: 3977	110.000.000,-	ingatlan.com
2.	 <p>1 200 m² 3 750 Ft/m²</p> <p>4 500 000 Ft</p> <p>A belvároshoz nem messze, felepitmény nélküli, rendezett építési telek eladó!https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_Epitési_telek_Berettyoujfalu_Wesselényi_u_94518324.htm</p>	telek: 1200	4.500.000,-	jofogas.hu
3.	 <p>30 M Ft Berettyóújfalú 3 565 m² telek</p> <p>Berettyóújfalú frekventált részén, a Dózsa György út közelében eladó 3565 nm-es építési telek. Jellemzők: 40%-os beépíthetőség, aszfaltozott utca, villany a telken, az utcában az összes közmű elérhető, Kiváló elhelyezkedés, jó közlekedés, mégis csendes kertvárosi környezet ingatlan.com 2918666</p>	telek: 3565	30.000.000	ingatlan.com
4.	 <p>Berettyóújfaluban építési telek eladó. Berettyóújfaluban közművesített, környezetvédelmi illetve építési engedéllyel rendelkező 700m²-es telek ELADÓ!A telken az ipari áram is be van vezetve. Utcafront:25m.https://ingatlan.com/berettyoujfalu-volgykoz/elado+telek/lakoovezeti-telek/31514987</p>	telek: 700	19.900.000,-	ingatlan.com
5.		telek: 1046	6.000.000,-	ingatlan.com



Eladó Berettyóújfaluban a Hétvezér utca 27 alatt, aszfaltozott út mentén, 1046 nm-es, összközműves építési telek. ingatlan.com a:26554743
utcafronti szélesség 20 m.
<https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/lakoovezeti-telek/26554743>

Hozam alapú módszer alapján

Hozamszámításon alapuló érték meghatározása:

Megnevezés	Alapterület /m2/	Arány	Bérleti díj /Ft/hó/m2/	Ft/hó	Ft/év
------------	---------------------	-------	---------------------------	-------	-------

85 m2

85 m2	85m2		1600	.136.000	1.632.000

Piac képes terület összesen 85m2

Éves bérleti díj:					1.632.000
-------------------	--	--	--	--	-----------

Kihasználtság és behajt. Veszteség		20 %			326.400
------------------------------------	--	------	--	--	---------

Tényleges várható bevétel					1.305.600
---------------------------	--	--	--	--	-----------

Becsült fenntartási költség		15%			195.840
-----------------------------	--	-----	--	--	---------

Várható nettó bevétel					1.109.760
-----------------------	--	--	--	--	-----------

Tőkésítési ráta		6,5%			
-----------------	--	------	--	--	--

1. <i>Becsült forgalmi érték kerekítve</i>	17.100.000.-				
Kerekítve					17.100.000.- Ft

Fajlagos érték Ft/m2					
----------------------	--	--	--	--	--

**Az ingatlan hozamszámítással meghatározott forgalmi értéke kerekítve:
.-Ft azaz Tizenhétmillió- egyszázezer Forint**

A helyszínen szerzett, illetve az ingatlan közvetítőtől kapott információk szerint a hasonló elhelyezkedésű kereskedelmi, ipari ingatlanok bérleti díjai 400-800.- Ft/m2 között mozognak –az alapterület és a minőség függvényében.

A fenti díjakból a felső határt vettem figyelembe: 800.-Ft/m²/hó. bérleti díj értékével számoltam, új építése, felszereltsége miatt.

A hozamszámítás során alkalmazott konkrét feltételek:

A bérleti díj nem tartalmazza a bérlő által fizetett üzemeltetési költségeket és az Áfa-t.

A kihasználtság és behajtási veszteséget, a becsült fenntartási költséget, valamint a tőkésítési ráta nagyságát a szakmai lapokban közzétett irányszámok illetve mutatók, valamint szakmai tapasztalatom alapján határoztam meg, az értékelt ingatlan sajátosságainak figyelembevételével.

A hozam számítása során alkalmazott bérleti díj nagyságának meghatározásához hasonló jellegű ingatlanok bérbeadására vonatkozó kínálatokat vettem figyelembe / megfelelő korrekció alkalmazásával /.

A **kihasználtság és behajtási veszteség /20%/** meghatározása során tekintettel voltam arra, hogy az ingatlan a tulajdonos maga használja, illetve hasznosítja / így elvileg behajtási veszteség nem keletkezik /. Mivel azonban bérbeadás útján történő hasznosításból indulunk ki, szükségesnek tartottam a fenti veszteség meghatározását is.

A **fenntartási költségek** kalkulálása **/15%/** során tekintettel voltam az épületek korára és jelenlegi műszaki állapotára / a közelmúltban elvégzett, illetve még be nem fejezett felújításokra /. Feltételezem , hogy a fenti összeget a tulajdonos szükség szerint évről-évre az ingatlanra költi, vagy felújítási alapot képez a később szükségessé váló munkák elvégzésére.

A **tőkésítési kamatláb / 6.5% /** meghatározása során arra voltam tekintettel, hogy :

- A becsült ingatlan a forgalmas út mellett ipari park területén található,
- Figyelemmel voltam a hasonló jellegű ingatlanok működtetésével kapcsolatban elvárt haszon mértékére és a megtérülési időre / szakmai lapok és pénzügyi ajánlások alapján
- Tekintettel voltam arra is, hogy a hivatkozott tevékenységnek milyen konkurensei vannak a számításba vehető környezetben.

Forgalmi érték meghatározás súlyozással

értékelési módszer	érték	súlyozás	végző érték
Piaci összehasonlító adatok	17.100.000	100	17.100.000
Költségalapú	18.500.000	-	-
Hozamszámítású	17.100.000	-	-
Forgalmi érték kerekítve			17.100.000

ÖSSZEGZÉS

Ingtalan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség: forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 17.100.000,- Ft

azaz

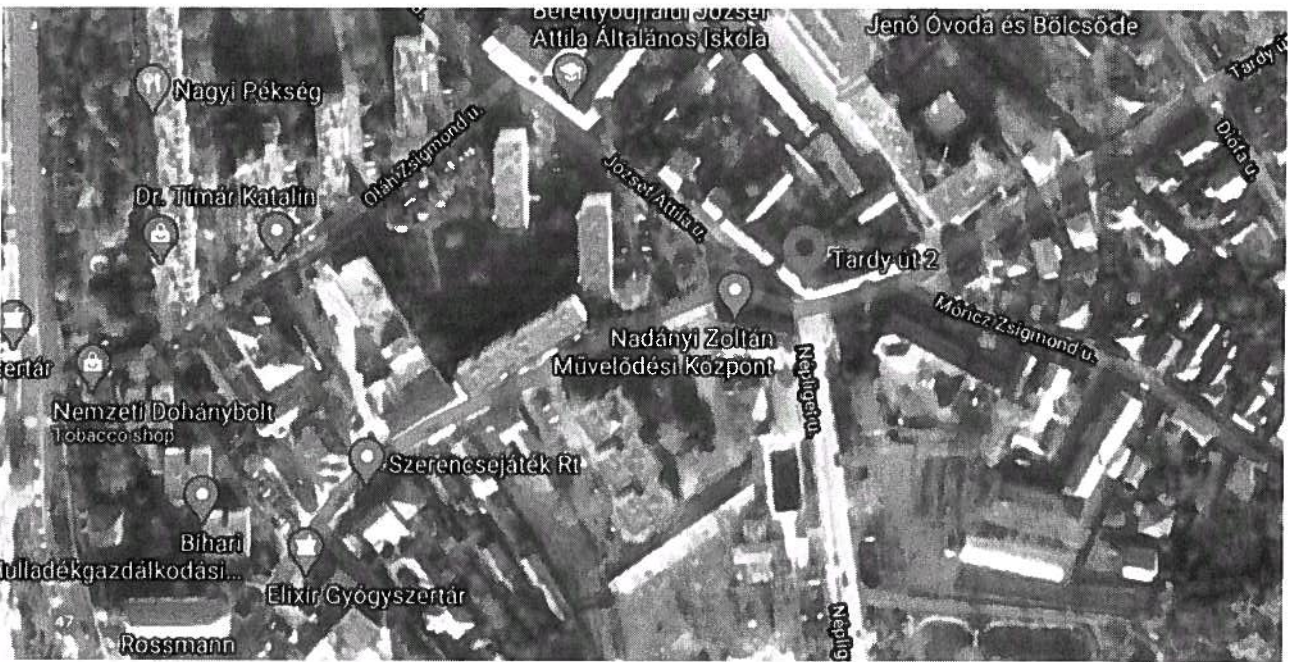
Tizenhétmillió-egyszázezer forint

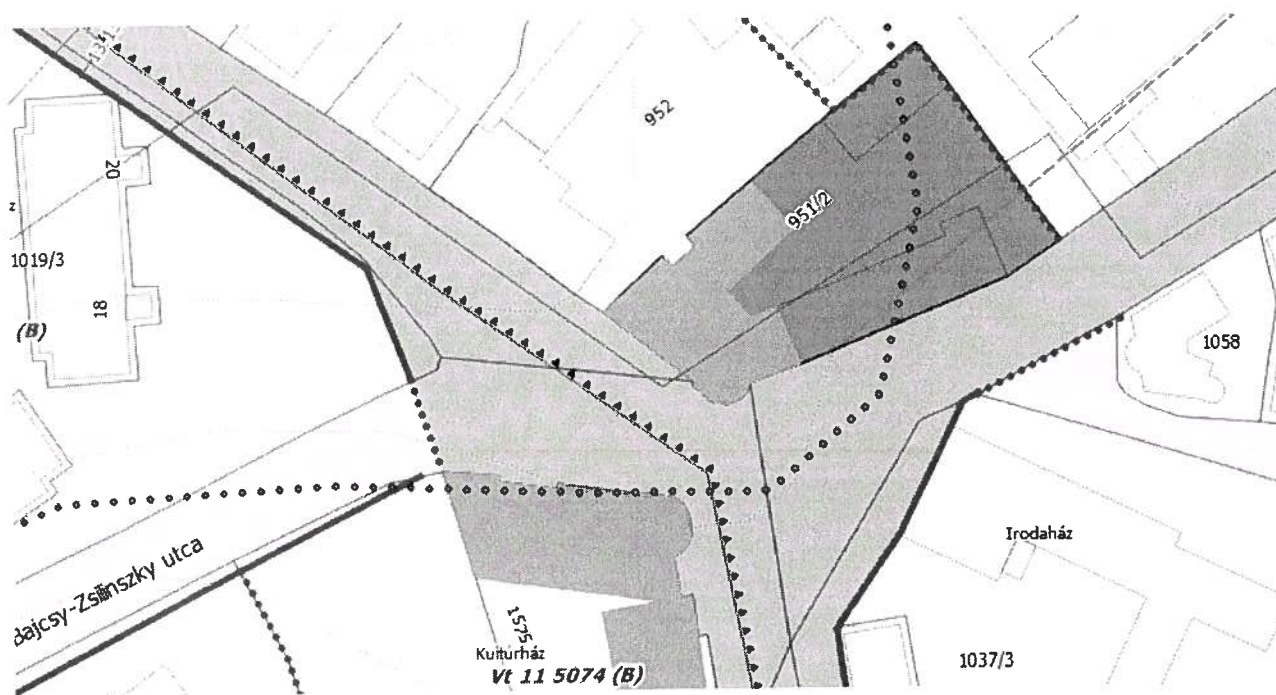
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Fotó





ÖVEZETI BESOROLÁS	
elem azonosító	575
(Levezetett)	
(Műveletek)	
a: VÁROSEPÍTÉSZETI KARAKTER	Elem űrlap megjelenítés
b: KIALAKULT VAGY NEM KIALAKULT	TEL JES HÉSZ MEGNYITÁSA
c: BEÉPÍTÉSI MÓD	VONATKOZÓ HÉSZ MEGNYITÁSA
d: LEGKISEBB ALAKÍTHATÓ TELEK	Kertségi
e: LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETŐSÉG	Kialakult
f: MEGENGEDETT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	Adottságtól függő, kialakult
AZ ÉPÍTÉSI ZÓNA KÓDJÁ	Adottságoktól függő, kialakult
A ZÓNA NEVE:	30 %
	= < 4,5 m
	300041
	Vt - Településközpont vegyes zóna
FÖLDRÉSZLETEK HATÁRA	
HELYRAJZI SZÁM:	951/2
(Levezetett)	
(Műveletek)	
FÖLDRÉSZLET TERÜLETE:	1408.0
HELYRAJZI SZÁM:	951/2
HÁZSZÁM:	NULL
SZABÁLYOZÁSI ÉRINTETTSÉG	
ID	5569
(Levezetett)	
(Műveletek)	
ID	5569
FEKVÉS	belterület
SZABÁLY	szabályozott
VÉDŐTÁV	védőtávolság nem érinti
ELŐÍRÁS	nincs sajátos előírás
MŰEMLEK	nem műemléki környezet
HELYI VÉDELEM	nem érintett
RÉGÉSZET	régészeti terület
TÁJVÉDELEM	nem tájvédelmi körzet
KUNHALMOK	nincs kunhalom
HELYI TERM	nincs helyi természetvédelem
TÁJKÉPVÉDELEM	nem tájképvédelmi övezet
EXLEGE VÉDELEM	exlege védelem nem érinti
MAGTERÜLET	magterület övezete nem érinti
ÖKOFOLYOSÓ	ökofolyosó övezete nem érinti
PUFFERTERÜLET	pufferterület övezete nem érinti
NATURA 2000	nem érinti Natura2000 védelem
BELVÍZJÁRTA	belvízjárta terület övezete nem érinti
KIVÁLÓ ERDŐ	kiváló erdők övezetébe nem tartozik

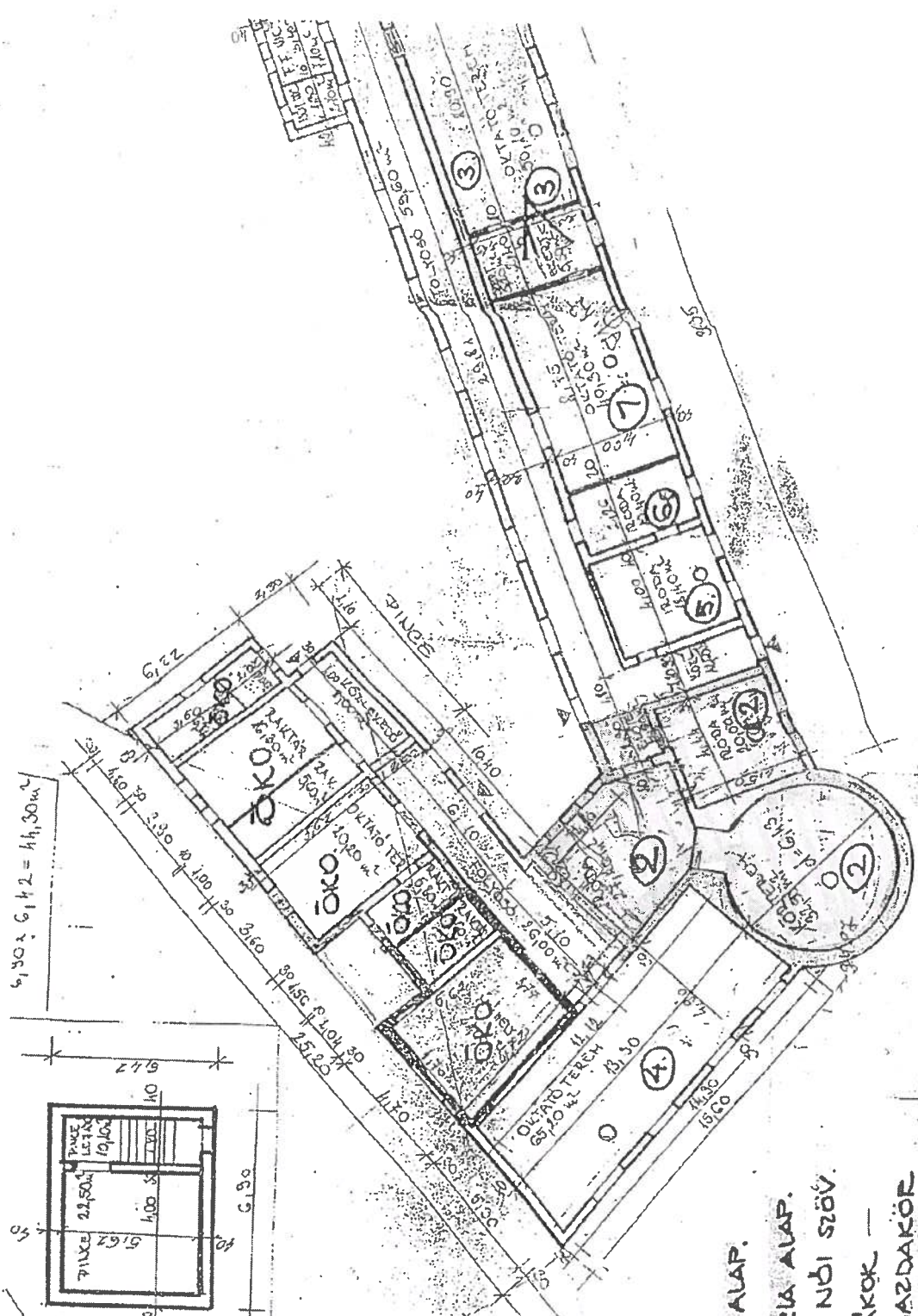
Berettyóújfalu, Tardy u. 2. alaprajza

	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap								
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle művelet</p> <p>Negyzetlelt szám: 0095-1774-0000</p> <p>2020.08.25</p>		<p>ÖSSZESEN: 45</p>								
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>ERENYŐ ÚJFALU</p> <p>Polgármester: 95177 Helyi önkormányzat</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>4.000 négyzetméteres terület</p> <p style="text-align: center;">TERESZ</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>1. A terület azonos adatai:</p> <p>területi azonosító megnevezés/</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>terület</th> <th>terület</th> <th>terület</th> <th>terület</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1400</td> <td style="text-align: center;">0 00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		terület	terület	terület	terület	2	1400	0 00		Nem hiteles tulajdoni lap
terület	terület	terület	terület								
2	1400	0 00									
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>2. bejegyzés határozat: 10115/2019/09.14</p> <p>Helyi önkormányzatok közértesítési rendjele</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>3. tulajdoni tárgy: 074/424</p> <p>bejegyzés határozat, érkezési idő: 10047/2000 01.28</p> <p>gazdálkodó szervezet</p> <p>gazdálkodó tulajdonos</p> <p>név: ERÉNYŐ ÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>cím: 9502 ERÉNYŐ ÚJFALU Szent György utca 17-19</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>14. tulajdoni tárgy: 007/424</p> <p>bejegyzés határozat, érkezési idő: 1474/2000 09.04</p> <p>gazdálkodó szervezet megnevezés</p> <p>gazdálkodó tulajdonos</p> <p>név: BÉNYE VITACÉGÉRSZÉKSÉG ALAFÜZŐ</p> <p>cím: 9502 ERÉNYŐ ÚJFALU Szent György utca 17</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>15. tulajdoni tárgy: 073/424</p> <p>bejegyzés határozat, érkezési idő: 10732/2004 03.18</p> <p>gazdálkodó szervezet megnevezés</p> <p>gazdálkodó tulajdonos</p> <p>név: ERÉNYŐ ÚJFALU ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>cím: 9502 ERÉNYŐ ÚJFALU Szent György utca 17</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>16. tulajdoni tárgy: 070/424</p> <p>bejegyzés határozat, érkezési idő: 10047/2000 01.28</p> <p>gazdálkodó szervezet megnevezés: állatorvos állatorvosok közhasznú társasága</p> <p>gazdálkodó tulajdonos megnevezés: állatorvosok közhasznú társasága</p> <p>gazdálkodó tulajdonos</p> <p>név: HEGYI ALIÁN</p> <p>cím: ...</p> <p>A tulajdonosi joggyakorlók a Helyi Önkormányzatok közértesítési rendjele, a közértesítési rendjele alapján megnevezésű társaságok részéről</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Ezt követően következnek a további lapok</p>										
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap								

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	Hagyó Béni Mária Kormányhivatali Helységkapcsolat: Helység: H-1073		OLISA		2019
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle részlete				
	Nagybánya: 05000000170214000				
	1407030 19				
HERTEYŐPÁLÓ		Térkép: 1		05	
Helységkapcsolat: 05172 Helységkapcsolat: 0700					
Folytatás a következő lapról					
H R E S Z					
Nem hiteles tulajdoni lap	34. Helység: 0521404				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
Nem hiteles tulajdoni lap	35. Helység: 0521404				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
Nem hiteles tulajdoni lap	36. Helység: 0521404				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
Nem hiteles tulajdoni lap	37. Helység: 0521404				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
Nem hiteles tulajdoni lap	38. Helység: 0521404				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
	Helységkapcsolat: Helység: 05000000170214000				
H R E S Z					
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	<p>Helyi Helyi Helyi Közművelődési Központ Rt. Kossuth L. u. 24.</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle cívszám</p>
	<p>Méretszám: 0000000000000000</p>	<p>00000 0000</p>
	<p>2020.08.25</p>	<p>Sektor: 1 45</p>
	<p>ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉK Földhivatal 951/20 helyrajzi szám</p>	
	<p>Folytatás az előző lapon III. RÉSZ</p>	
	<p>1) Megjegyző határozat, egyetemes jutt. 1000/01/1999 01/05 Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Az egyetemes juttal kapcsolatban</p>	
	<p>2) Megjegyző határozat, egyetemes jutt. 1000/01/1999 02/07 Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Az egyetemes juttal kapcsolatban Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Jegyzőkönyv: - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000 - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000</p>	
	<p>3) Megjegyző határozat, egyetemes jutt. 1000/01/1999 03/09 Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Az egyetemes juttal kapcsolatban Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Jegyzőkönyv: - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000 - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000</p>	
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>4) Megjegyző határozat, egyetemes jutt. 1000/01/1999 04/11 Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Az egyetemes juttal kapcsolatban Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Jegyzőkönyv: - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000 - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000</p>	
	<p>5) Megjegyző határozat, egyetemes jutt. 1000/01/1999 05/13 Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Az egyetemes juttal kapcsolatban Elnökségi határozat alapján a területi ÉH nyitott. Jegyzőkönyv: - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000 - NEM HITELES TULAJDONI LAP MÉRLETSZÁM: 10000000</p>	
	<p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



- 1. FÜGGETLEN IFJÚSÁG
- 2. BIHAR KÖZÖS. ALAP.
- 3. BIHARI GALÉRIA ALAP.
- 4. FÜGGETLEN NŐI SZÖV.
- 5. HATYAR DIÁKOK —
- 6. B. ÚTFALVI GAZDAKÖR

FOTÓMELLÉKLET



Tardy utca



Tardy utca+körforgalom



Tardy utca



belső bejárat



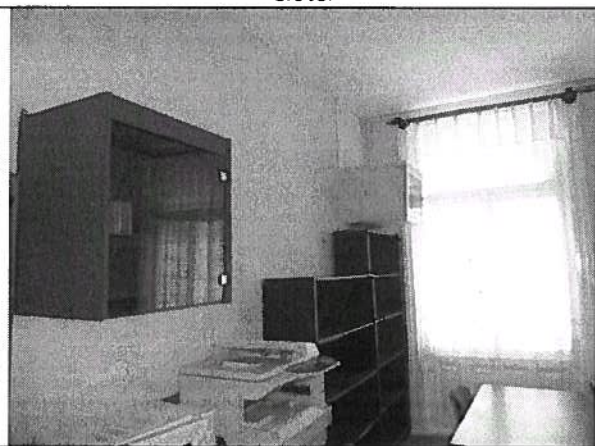
bejárat folyosó



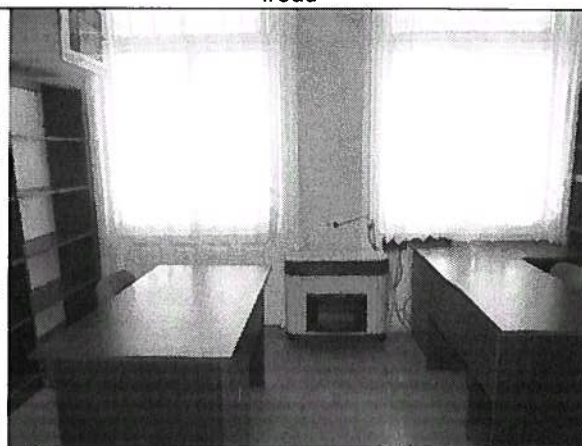
előtér



iroda



iroda



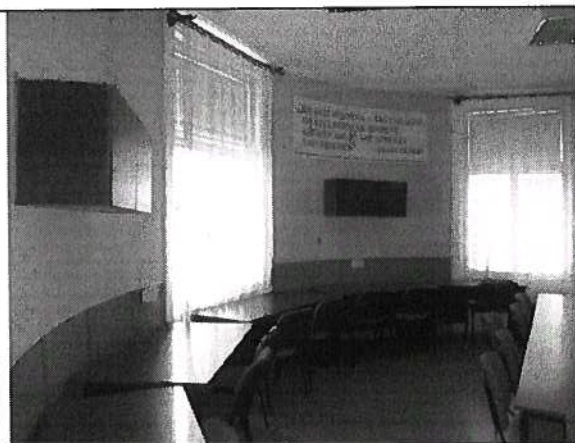
iroda



körterem

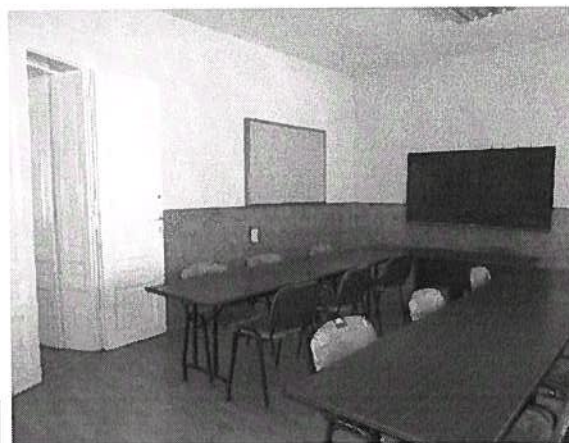
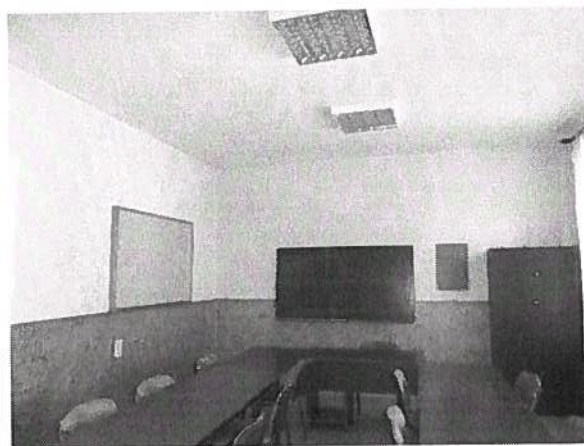


körterem fűtés



körterem

terem2



terem 2

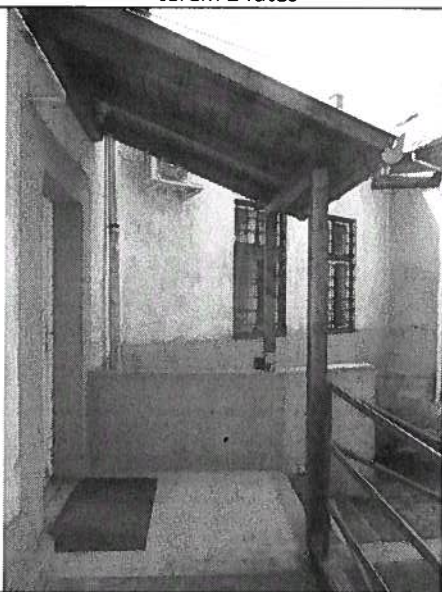
terem 2



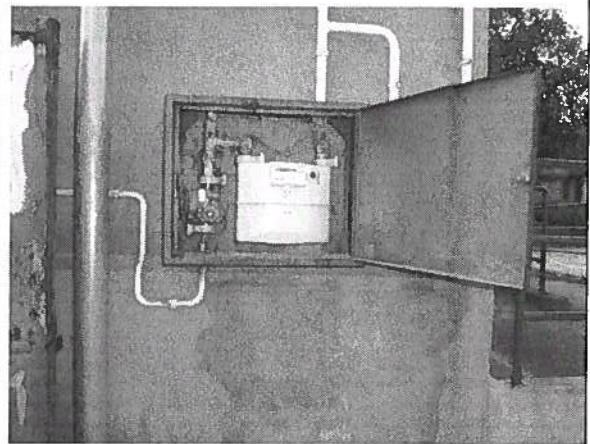
terem 2 fűtés



villanyóra



hátsó bejárat



gázóra



épület folyosó



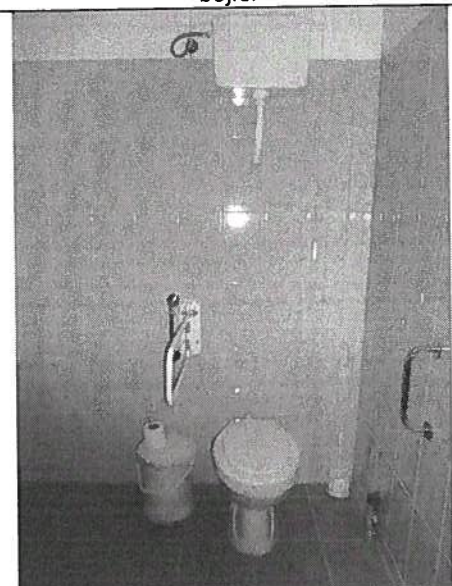
folyosó



bojler



mosdó



mosdó



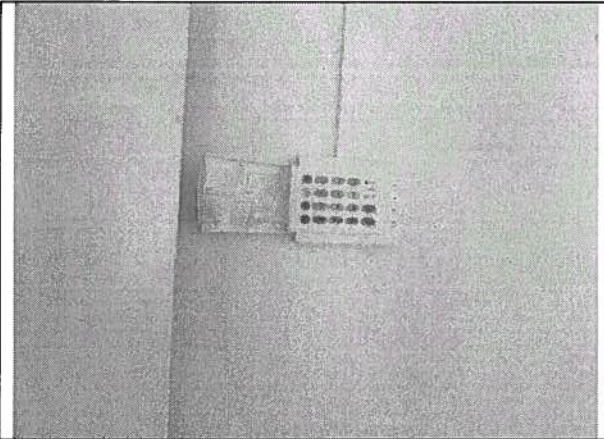

rámpa kialakítása



udvar



rámpa

	
<p>riasztó</p>	<p>épület hátsó része</p>

