



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 84.
MELLÉKLET: 2 db**

TÁRGY: Javaslát a Modern Városok Program keretében a Szekszárdi Szakképzési Centrum fejlesztésének megvalósítása érdekében ingatlan vételére

**ELŐTERJESZTÉS
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2020. március 12-ei rendkívüli ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ:

Ács Rezső polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Magyarné Somogyvári Tünde pályázati referens

ELŐADÓ:

dr. Nagy Csilla aljegyző

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 4 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata a Modern Városok Program keretében fejleszteni kívánja a Szekszárdi Szakképzési Centrumot és magát a szakképzést is annak érdekében, hogy a fiatalok szakmák iránti érdeklődését növelje és még magasabb színvonalú oktatást biztosítson.

A Szekszárdi Szakképzési Centrum fejlesztésével a térség szakképzési színvonalának emelkedése valósulhat meg, ezáltal várhatóan a térség gazdasági teljesítménye is növekedni fog. Az infrastrukturális fejlesztések révén a Centrum tagintézményeinek épületei megújításra, fejlesztésre kerülnének, az eszközbeszerzéseknek köszönhetően pedig az oktatás színvonala emelkedik.

A szakképzés fejlesztésének keretében jellemzően infrastrukturális beruházásokat (korszerűsítés, bővítés) kíván az Önkormányzat megvalósítani a Szekszárdi Szakképzési Centrum több épületében és kollégiumában, azonban új épületet is be kívánunk vonni a szakképzési feladatok ellátásába, ez lenne a 4526/1/A/2 helyrajzi számon megjelölt ingatlan, melynek megvásárlásához az Önkormányzat támogatást kért a Miniszterelnökség Modern Városok és Falvak Fejlesztésének Koordinációjáért Felelős Helyettes Államtitkárságtól.

Az épületben a következő fejlesztéseket kívánjuk végrehajtani:

Az épületben a Szekszárdi Szakképzési Centrum központi munkaszervezetét, a felnőttképzési központját és vizsgaközpontját, valamint a Pályaorientációs Pont és Módszertani Központot kívánjuk elhelyezni.

Az egykori Számítástechnikai és Ügyvitelszervező Vállalat irodaháza Szekszárd belvárosában a Wesselényi utcában található. Az épület a '80-as évek elején épült az akkor széles körben elterjedt előre gyártott vasbeton vázas tartószerkezettel. Külső határoló falai szintén előre gyártott vasbeton homlokzati panelekből készültek. Építéskor kifejezetten igényes épületnek számított, tervezői igyekeztek az akkor számítástechnikai csúcstechnológiához méltó létesítményt kialakítani.

A Pályaorientációs Pont és Módszertani Központ tevékenységéhez két, legalább 30 m²-es helyiség szükséges, ahol az egyéni pályaorientációs tanácsadás, karriertervezéshez kapcsolódó beszélgetések valósulnak meg. Mivel ezek időpontja jól tervezhető, a Felnőttképzési központtal közösen használt helyiségekben zajlik majd a tevékenység. Ezen kívül szükséges egy legalább 100 m²-es helyiség, amit mobil falakkal lehet rugalmasan átalakítani, itt történik majd a csoportos tanácsadás, bemutatók, előadások, valamint szakmai workshopok, konferenciák tartása.

A központi munkaszervezet a Szakképzési Centrum irányítását végző szervezeti egység. Mivel ez a szervezet közvetlen ügyfélforgalmat nem bonyolít le, a II. emeleten célszerű elhelyezni. A szervezetben 26 fő dolgozik, számukra kell irodákat és kiszolgáló helyiségeket kialakítani. A felnőttképzési központban az oktatók számára irodákat, valamint tantermeket kell kialakítani. Itt a közvetlen ügyfélforgalom miatt fontos az egyszerű megközelíthetőség.

A Független vizsgaközpontban a vizsgáztatók számára irodákat, a képzésben résztvevők számára vizsgatermeket és várakozó helyiségeket kell kialakítani. Mivel itt közvetlen ügyfélforgalom van, fontos az egyszerű megközelíthetőség. A termeket akadálymentesen kell kialakítani, hogy az egyenlő esélyű hozzáférés feltételei biztosítottak legyenek. A vizsgatermeket a többi épületrésztől elkülönítve kell elhelyezni, biztosítva a vizsgázóknak az egyenlő feltételeket.

Az ingatlan tulajdonosát az Önkormányzat megkereste és úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant el kívánja adni az Önkormányzatnak azzal, hogy ajánlatát 2020. március 31-ig tudja fenntartani, melyet

szóban 2020. május 31. dátumra módosított, erről az előterjesztés tárgyalásakor is folynak a tárgyalások.

A Modern Városok Program Bizottsága az 1/2020. számú döntéseivel támogatja Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Szekszárdi Szakképzési Centrum fejlesztésének megvalósítása érdekében történő ingatlanvásárláshoz szükséges forrás biztosítását.

A Zichy Udvar Kft. (1144 Budapest, Gvadányi u. 61-65.) vagyonértékeléssel bízta meg Balanyi János ingatlanforgalmi szakértőt (É-1642/1993, IVÉK-31/2011) a 7100 Szekszárd, Wesselényi utca 15. szám alatti 4526/1/A/2 hrsz. alatt felvett iroda és raktárhelyiségek megnevezésű ingatlan értékének meghatározására. Az értébecslés 2019. április 2-án készült el.

Ezt követően 2019. decemberben a Zichy Udvar Kft. felajánlotta az önkormányzatnak megvételre az ingatlant.

Az ingatlanforgalmi értébecslés alapján az ingatlan adatai a következők:

Helyrajzi szám: 4526/1/A/2

Területe: 1 518 m²

Jelenlegi funkció: iroda- és raktárhelyiségek

Teher: Jelzálogjog 194 100 000,- Ft kölcsön erejéig. Jogosult: Rónasági Takarékszövetkezet 6085 Fülöpszállás, Kiskunság tér 1.
Elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Rónasági Takarékszövetkezet 6085 Fülöpszállás, Kiskunság tér 1.

Közművesítettség: elektromos energia 220 V,
vízellátás: közüzemi,
szennyvízkezelés: közüzemi,
fűtés: fűtést és melegvíz ellátást központi távhő biztosítja, hőleadás radiátorokkal biztosított
egyéb: telefon, internet kiépített

Az épület műszaki adatai: nettó alapterület 1917,50 m²
földszint nettó alapterület: 1 145,30 m²
I. emelet nettó alapterület: 386,40 m²
II. emelet nettó alapterület: 385,80 m²

Az értékelés alapján az ingatlan piaci értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban 151 800 000,- Ft.

A tulajdonos tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az ingatlanforgalmi értébecslésben megállapított értéket vételárként elfogadja, és egyidejűleg kéri az önkormányzatot, hogy döntsön a vételi lehetőségéről.

Fentiek alapján javaslom a közgyűlésnek, hogy támogassa a Szekszárd, Wesselényi utca 15. szám alatti ingatlan (4526/1/A/2 hrsz.) önkormányzati tulajdonba vételét az ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított értéken, és hatalmazzon fel az adásvétellel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására, nyilatkozatok megtételére.

Kérem a T. Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2020. március 10.

Ács Rezső
polgármester

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2020. (III.12.) határozata
a Modern Városok Program keretében a Szekszárdi Szakképzési Centrum fejlesztésének
megvalósítása érdekében a 4526/1/A/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba vételéről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. hozzájárul, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvánítsa ki szándékát a Zichy Udvar Kft. tulajdonában lévő Szekszárd, belterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, iroda- és raktárhelyiségek megnevezésű, 1518 m² területű ingatlan (természetben Szekszárd, Wesselényi u. 15.) – tehermentes állapotban történő - önkormányzati tulajdonba vételére, az ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított nettó 151 800 000,- Ft értéken.

Határidő: 2020. március 12.

Felelős: Ács Rezső polgármester

2. felhívja a polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonba vétellel, és az ingatlan tehermentesítésével kapcsolatban folytasson tárgyalásokat az ingatlan tulajdonosával és kösse meg az adásvételi szerződést az ingatlanra vonatkozóan.

Határidő: 2020. április 30.

Felelős: Ács Rezső polgármester

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

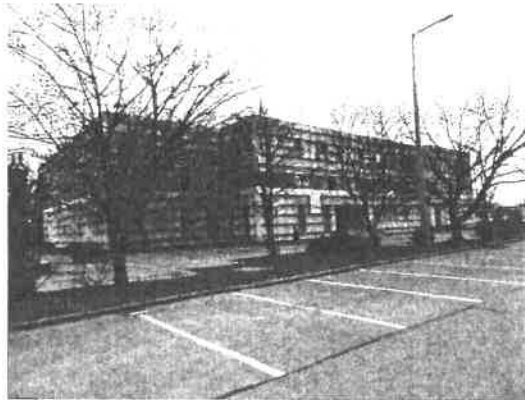
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

**INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

***7100 Szekszárd, Wesselényi utca 15. szám alatti
4526/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett iroda és raktárhelyiségek megnevezésű
ingatlan forgalmi értékének meghatározásáról***

A szakértői vélemény 39 számozott oldalból áll.



Készítette:

BALANYI JÁNOS
Ingatlanforgalmi szakértő

É-1642/1993, IVÉK-31/2011

Tel.: 06-30/935-77-21

Tartalomjegyzék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	3
1. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
3. A PIACI ÉRTÉK ÉS A FORGALMI ÉRTÉK DEFINIÁLÁSA	4
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA:	5
5. AZ INGATLAN ADATAI	6
5.1. KIINDULÓ ADATOK	6
5.2. INGATLAN MÉRETEI	6
5.3. KÖZMŰELLÁTOTTSAG	6
5.4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	6
5.5. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	7
5.6. SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK	7
6. INGATLAN LEÍRÁSA.....	8
6.1. ÉPÜLETSZERKEZETI ÉS GÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS.....	9
6.2. ALAPTERÜLET KIMUTATÁS:	9
6.3. SZINTENKÉNTI ALAPTERÜLET KIMUTATÁS:	11
6.4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	12
7. INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	17
7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	17
7.2. NYERESÉGTÖKÉSI (HOZAMÉRTÉK) MEGKÖZELÍTÉS	18
7.3. KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER	19
8. ÉRTÉKKÉPZÉS	20
8.1. ÉRTÉKKÉPZÉS ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERÉVEL.....	21
8.1.1. Összehasonlító adatok telekre, telekérték meghatározás	21
<i>A környezet fajlagos telekárai</i>	<i>23</i>
8.1.2. Összehasonlító adatok irodaházra telekkel értékmeghatározás	24
8.1.3. Épület ár meghatározása	26
8.2. HOZAMÉRTÉKELÉS	26
8.2.1. Piaci bérleti díjak.....	28
8.2.2. Bérterület-számítás.....	28
8.4. Ingatlan értébecslésének összesítése	31
9. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	32

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Értéktanúsítvány

1.	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett iroda és raktárhelyiségek
2.	INGATLAN CÍME, AZONOSÍTÁSA	
	Település (Város, kerület):	7100 Szekszárd
	Utca, Házszám:	Wesselényi u. 15.
	HRSZ:	4526/1/A/2
3.	TULAJDONVISZONYOK	
	Név / Ingatlan tulajdonosa:	AGRO PLATFORM ZRT. 8000 Székesfehérvár, Vörösmarty tér 1.
4.	INGATLAN TERHELŐ JOGOK	Csatolt tulajdoni lap III. része szerint.
5.	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Ingatlan piaci forgalmi érték meghatározása.
6.	ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	Piaci összehasonlító értékelési módszer és a hozamelvű értékelési módszer súlyozása
7.	AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA:	
	Telek terület:	1 518 m²
	Közműellátottság:	Víz, villany, közüzemi csatorna
	Felépítmények száma:	1 db
	Az értékelt ingatlan hasznos területe:	1917,50 m² + 116,50 m² klímagépház
8.	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció:	Irodaház, raktár
9.	VALÓS PIACI ÉRTÉK	
	Az értékbecslés fordulónapja:	2019. április 2.
	Az értékelés érvényessége:	1 év
	VAGYONELEMEK	Valós Piaci Érték (Ft)
	Ingatlan megállapított értéke: igény-, per- és tehermentesen	151 800 000,-
	Azaz	százötvenegymillió - nyolcszázezer forint

Az érték-megállapítás tételes részletezését, a helyszínelés eredményét, az érték meghatározását, a részletes értékelő leírás tartalmazza. Jelen értéktanúsítványban szereplő érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való továbbüzemelését tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát és erkölcsi avulását.

Kecskemét, 2019. április 2.

Balanyi János

Ingatlanforgalmi szakértő É-1642/1993, IVÉK-31/2011.

1. A megrendelő adatai, utasításai

<i>Megrendelő neve:</i>	ZICHY UDVAR Kft.
<i>Megrendelő címe:</i>	1144 Budapest, Gvadányi u. 61-65.
<i>Megrendelő utasításai:</i>	A ZICHY UDVAR Kft. vagyoneértékeléssel bízta meg szakértői szervezetünket a 7100 Szekszárd, Wesselényi utca 15. szám alatti 4526/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett iroda és raktárhelyiségek megnevezésű, ingatlan értékének meghatározására. A szakértő tartson szemlést és vizsgálatot az ingatlan helyszínén, és a helyszíni szemléket és vizsgálatokat követően határozza meg annak piaci forgalmi értékét.

2. Az értékelés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása. A vagyontárgy érték meghatározására szakértői szervezetünk kapott megbízást.

3. A piaci érték és a forgalmi érték definiálása

A **piaci érték:** A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.” (Shannon P.)

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

A forgalmi érték: Szabadpiaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adás-vételek alapján. A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat az ingatlanpiaci, a pénzügyi viszonyok, valamint a spekulációs célú vállalkozások is befolyásolják.

Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra. Az **értékelés** egy konkrét elemzés, mely teljes körű dokumentációt ad a vagyontárgyokról, s melyben meghatározzák az értékelés célját, tárgyát, határnapját. Az értékelés egy adott időpontra szól, de figyelembe veszi a múlt (pl. avultság) és a jövő (pl. realizálható haszon) eseményeit.

4. Az ingatlan környezetének bemutatása:

4.1. Szekszárd

Szekszárd megyei jogú város, Tolna megye és a Szekszárdi kistérség székhelye, a szekszárdi borvidék központja. Az ország legkevesebb lakosú, Tatabánya és Eger után a harmadik legkisebb területű megyeszékhelye. Borváros, kb. 4500 pincével. Az ország legkisebb lélekszámú megyei jogú városa. Az egész dél-dunántúli régiót kedvező földrajzi fekvése - három szomszédos ország közelsége, kapcsolat a Balatonnal, a Dunával és a Drávával - kedvező közlekedés földrajzi pozícióra predesztinálja, azonban a régió 22 kistérségének mindegyikében a közúti közlekedés fejlesztésre szorul.

Szekszárdot az M6-os autópályán, a Budapest-Pécs közötti 6-os számú főúton, Szeged felől Bátaszékig az 55-ös, onnan az 56-os számú közúton lehet megközelíteni. A várostól északra fekvő Szent László hidat (amely a tervezett M9-es autópálya része) 2003-ban adták át. A szekszárdi gazdasági potenciált jelzi, hogy több pénzintézet, kereskedelmi, szolgáltató cég nyitotta meg központját, képviselőjét a településen. Szekszárdon a magasan képzett munkaerő és a folyamatosan fejlődő infrastrukturális helyzet lehetővé teszi a zöldmezős és egyéb beruházások megvalósulását. A környezet alkalmas a hosszú távú, az országhatárokon is átnyúló stratégiai elemeket is tartalmazó beruházások fogadására.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

5. Az ingatlan adatai

5.1. Kiinduló adatok

<i>Az ingatlan címe:</i>	7100 Szekszárd, Wesselényi utca 15.
<i>Ingatlan - nyilvántartási adatok:</i>	Szekszárd, belterület, Hrsz.: 4526/1/A/2
<i>Az értékelt ingatlan tulajdonosa:</i>	AGRO PLATFORM Zrt. 8000 Székesfehérvár, Vörösmarty tér 1. 1/1 tulajdoni hányad
<i>Vagyonerértékű jog címe:</i>	Tulajdonjog
<i>Telekkönyv szerinti művelési ága:</i>	Kivett iroda és raktárhelyiségek
<i>Az értékelt ingatlant terhelő jogok:</i>	<ul style="list-style-type: none">• Jelzálogjog 194 100 000,- Ft kölcsön erejéig. Jogosult: Rónasági Takarékszövetkezet 6085 Fülöpszállás, Kiskunság tér 1.• Elidegenítési és terhelési tilalom. Jogosult: Rónasági Takarékszövetkezet 6085 Fülöpszállás, Kiskunság tér 1.

5.2. Ingatlan méretei

<i>Telek területe:</i>	1 518 m ²
<i>Számított hasznos terület:</i>	1 917,50 m ²

5.3. Közműellátottság

<i>Víz:</i>	Városi vezetékes
<i>Szennyvízkezelés</i>	Városi kommunális
<i>Elektromos energia:</i>	220 V
<i>Gáz:</i>	Nincs kiépítve
<i>Telefon, internet:</i>	Kiépített

5.4. Az értékelés során felhasznált információk

- hivatalos forrásokból beszerzett adatok, tények
- helyszíni felmérés adatai, helyszínen készített fényképek
- tulajdonos információi
- sajtóból, napilapokból, internetről beszerzett információk
- általam eddig készített értékbecslések

5.5. Az értékelés módszere

Az érték megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük:

- A telekingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és távközlési körülményeket, a közmű ellátottságot, a környezeti hatásokat és ezek alapján állapítottuk meg az értéknövelő és csökkentő tényezők komplex hatását.
- Az épület esetleges műemléki illetve műemlék jellegű voltát.
- Az épület esetében az azonos szerkezetű, nagyságrendű és felszereltségű építéshez a napi ráfordítások mértékét,
- Az épület funkcionális követelményeinek, előírásainak kielégítését, az épület fizikai állapotát, használhatóságát,
- Az esetleges környezetszennyezés hatását.
- Az ingatlan jövedelemtermelő képességét.
- A forgalmi értéket az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával állapítottuk meg.

5.6. Szakértői módszerek

2019. március 20-án az ingatlant a valós állapotában megtekintettük, a dokumentumokat áttanulmányoztuk. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos képviselője biztosította, s egyben tájékoztatott az épület állapotáról, gondoskodott a létesítmény megtekinthetőségéről. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A felépítmény alapterületi adatait a Megbízó tájékoztatása és helyszíni felmérés alapján rögzítettük. A helyszíni szemle alkalmával az ingatlan állagán változást, az előző bejáráshoz képest nem tapasztaltunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

6. Ingatlan leírása

Az értékelt ingatlan Szekszárd belterületén, a település központjának közelében a Béri Balogh Ádám út és a Szent István tér által határolt területen fekszik. Megközelíthető a várost É-D-i irányban átszelő 56. számú főút egy szakaszát képező Béri Balogh Ádám utcáról keleti irányban leágazó nagy forgalmú mellékutcáról.

Az utca szabályozott, kiépített. Szilárd burkolatú úttal és szilárd burkolatú járdával ellátott. A kiépített közművekből az ingatlan a víz, villany, szennyvíz és távhő ellátásra csatlakozással rendelkezik.

Az irodaház az utca déli oldalán, annak középtáján fekszik, mintegy 600 m távolságra a történelmi belvárostól. Környezetében panel társasházakkal beépített lakótelep, családi lakóházak és egyéb kereskedelmi, szolgáltató létesítmények találhatók. Megközelítése több irányból biztosított, parkolási lehetőség a közeli közterületi parkolóknál adott.

A háromszintes irodaház előre gyártott panelos szerelt szerkezettel készült 1981-82-ben. A volt SZÜV irodaház 1 518 m²-es úgynevezett úszótelken helyezkedik el. A földszinten a főbejárattal szemben került kialakításra a lépcsőház, melyről a földszinti és az emeleti közlekedő-folyosók érhetők el. A folyosókról jobbra-balra különböző alapterületű irodák nyílnak. A földszinten az irodák mellett porta, büfé, mintegy 270 m²-es terem (volt számítógép terem) valamint a közművek csatlakozási és mérőhelyiségei találhatók. Az emeleti szinteken irodák, oktatóterem lettek kialakítva, melyekhez a lépcsőházból nyíló szociális blokk tartozik. Az irodaház jelenleg üresen áll, hasznosítása nem megoldott. Ezt megelőzően az épület helyiségeit bérbeadással hasznosították, melynek során a belső kialakítást a bérlők igényei szerint oldották meg. Az irodaház belső kialakításra az eredeti burkolatok, és nyílászárók, valamint gépészeti berendezések a jellemzőek. A helyiségek belső burkolata és a belső falfelület képzések felújítást igényelnek. A nyílászárók cseréje szükségesszerű, a helyiségek jelentős részében a nyílászárókon keresztül a csapadékvíz bejut, melynek következtében a falak leáznak. Az épület lapos tetős kivitelű, bitumenes lemezfedéssel ellátott, melynek felújítása és karbantartása részben megtörtént.

Az első emeleti szint felett került kialakításra a klímagépház, mely a földszinti számítógépterem hűtését-fűtését biztosította. Jelenleg a gépház üres, funkciót nem tölt be, megközelítése a lapos tetőn keresztül történik, önmagában értéket nem képvisel.

Az irodaházon jelentős felújítási és karbantartási munkák elvégzése szükséges az eredeti funkció visszaállítása érdekében.

6.1. Épületszerkezeti és gépészeti műszaki leírás

Épület jellemzése	
Épület megnevezése:	Irodaház, raktár
Szintek száma:	Földszint + 2 emelet
Építés éve:	1981.
Alapozás:	Vasbeton kehely és kiegészítő sávalapozás, a földszinti padlósíkon vasalt aljzattal.
Vízszigetelés:	Talajnedvesség elleni kétrétegű modifikált bitumenes lemezszigetelés
Teherhordó szerkezet:	Előre gyártott szendvicspanel szerelt szerkezet
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födém szerkezet
Válaszfalak:	Válaszfallapok, illetve könnyű fémvázra szerelt gipszkarton szerkezetek.
Tetőszerkezet:	Kavicsolt, nem járható lapos tető 2 réteg elasztomerbitumenes hegesztő lemez
Bádorgozás:	Csatornarendszer, horganyzott lemez
Nyílászárók:	Fa szerkezetű ajtók, ablakok, és fémszerkezetű ajtók
Padozatok:	Irodákban és folyosókon PVC, vizes helyiségekben mettlachi, illetve mozaiklap. A földszint egy részén álpadló készült szellőzőrendszer kiépítésével
Homlokzat:	Előre gyártott vasbeton panel, színezett felület
Gépészet:	Fűtést és melegvíz ellátást központi távhő biztosítja, hőleadás radiátorokról biztosított.
Gépészet:	Tűzjelző rendszer kiépített.

6.2. Alapterület kimutatás:

Megnevezés	Szint	Nettó alapterület		Korrektció	Redukált alapterület	
Szélfogó	földszint	5,20	m ²	100%	5,20	m ²
Aula	földszint	58,60	m ²	100%	58,60	m ²
Büfé	földszint	55,70	m ²	100%	55,70	m ²
Raktár	földszint	10,60	m ²	100%	10,60	m ²
Porta, telefonközpont	földszint	15,80	m ²	100%	15,80	m ²
Iroda	földszint	11,50	m ²	100%	11,50	m ²
Női WC előtér	földszint	2,30	m ²	100%	2,30	m ²
Női WC	földszint	5,40	m ²	100%	5,40	m ²
Takarító szer tároló	földszint	2,60	m ²	100%	2,60	m ²
Iroda	földszint	30,50	m ²	100%	30,50	m ²
Férfi WC	földszint	5,70	m ²	100%	5,70	m ²
Hőfogadó helyiség	földszint	14,20	m ²	100%	14,20	m ²
Villanyóra helyiség	földszint	11,20	m ²	100%	11,20	m ²

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS**7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2**

Folyosó	földszint	27,20	m ²	100%	27,20	m ²
Női öltöző	földszint	56,20	m ²	100%	56,20	m ²
Zuhanyzó	földszint	13,70	m ²	100%	13,70	m ²
Öltöző előtér	földszint	2,00	m ²	100%	2,00	m ²
Férfi öltöző előtér	földszint	2,50	m ²	100%	2,50	m ²
Öltöző	földszint	16,00	m ²	100%	16,00	m ²
Zuhanyzó	földszint	5,80	m ²	100%	5,80	m ²
WC	földszint	3,80	m ²	100%	3,80	m ²
Közlekedő	földszint	12,20	m ²	100%	12,20	m ²
Közlekedő	földszint	14,00	m ²	100%	14,00	m ²
Raktár	földszint	19,70	m ²	100%	19,70	m ²
Raktár	földszint	32,90	m ²	100%	32,90	m ²
Oktatóterem	földszint	57,90	m ²	100%	57,90	m ²
Iroda	földszint	19,70	m ²	100%	19,70	m ²
Folyosó	földszint	18,80	m ²	100%	18,80	m ²
Közlekedő	földszint	22,90	m ²	100%	22,90	m ²
Raktár	földszint	52,30	m ²	100%	52,30	m ²
Folyosó	földszint	47,00	m ²	100%	47,00	m ²
Oktatóterem	földszint	68,10	m ²	100%	68,10	m ²
Számítógép terem	földszint	108,50	m ²	100%	108,50	m ²
Számítógép terem	földszint	162,50	m ²	100%	162,50	m ²
Közlekedő	földszint	8,00	m ²	100%	8,00	m ²
Oktatóterem	földszint	80,80	m ²	100%	80,80	m ²
Raktár	földszint	37,00	m ²	100%	37,00	m ²
Előtér	földszint	8,90	m ²	100%	8,90	m ²
Összesen:		1145,30	m²	Összesen:	1145,30	m²

Megnevezés	Szint	Nettó alapterület		Korrekción	Redukált alapterület	
Közlekedő	I. emelet	4,90	m ²	100%	4,90	m ²
Iroda	I. emelet	17,60	m ²	100%	17,60	m ²
Iroda	I. emelet	15,60	m ²	100%	15,60	m ²
Iroda	I. emelet	17,30	m ²	100%	17,30	m ²
Iroda	I. emelet	14,60	m ²	100%	14,60	m ²
Iroda	I. emelet	14,60	m ²	100%	14,60	m ²
Iroda	I. emelet	15,60	m ²	100%	15,60	m ²
Iroda	I. emelet	16,00	m ²	100%	16,00	m ²
Iroda	I. emelet	14,20	m ²	100%	14,20	m ²
Iroda	I. emelet	16,70	m ²	100%	16,70	m ²
Iroda	I. emelet	17,10	m ²	100%	17,10	m ²
Iroda	I. emelet	15,60	m ²	100%	15,60	m ²
Iroda	I. emelet	41,30	m ²	100%	41,30	m ²
Iroda	I. emelet	17,80	m ²	100%	17,80	m ²
Iroda	I. emelet	16,00	m ²	100%	16,00	m ²
Iroda	I. emelet	21,50	m ²	100%	21,50	m ²
Iroda	I. emelet	17,10	m ²	100%	17,10	m ²

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Iroda	I. emelet	15,50	m ²	100%	15,50	m ²
Férfi WC	I. emelet	7,00	m ²	100%	7,00	m ²
Takarító szer tároló	I. emelet	2,40	m ²	100%	2,40	m ²
Női WC	I. emelet	6,70	m ²	100%	6,70	m ²
Közlekedő	I. emelet	31,80	m ²	100%	31,80	m ²
Folyosó	I. emelet	8,80	m ²	100%	8,80	m ²
Folyosó	I. emelet	26,70	m ²	100%	26,70	m ²
Összesen:		386,40	m²	Összesen:	386,40	

Megnevezés	Szint	Nettó alapterület	Korrekción	Redukált alapterület		
Titkárság	II. emelet	22,60	m ²	100%	22,60	m ²
Iroda	II. emelet	30,40	m ²	100%	30,40	m ²
Iroda	II. emelet	19,80	m ²	100%	19,80	m ²
Iroda	II. emelet	5,00	m ²	100%	5,00	m ²
Iroda	II. emelet	29,00	m ²	100%	29,00	m ²
Iroda	II. emelet	16,50	m ²	100%	16,50	m ²
Iroda	II. emelet	29,00	m ²	100%	29,00	m ²
Iroda	II. emelet	34,80	m ²	100%	34,80	m ²
Iroda	II. emelet	8,90	m ²	100%	8,90	m ²
Iroda	II. emelet	21,50	m ²	100%	21,50	m ²
Iroda	II. emelet	50,00	m ²	100%	50,00	m ²
Iroda	II. emelet	10,30	m ²	100%	10,30	m ²
Iroda	II. emelet	11,00	m ²	100%	11,00	m ²
Iroda	II. emelet	15,10	m ²	100%	15,10	m ²
Folyosó	II. emelet	10,10	m ²	100%	10,10	m ²
Folyosó	II. emelet	26,80	m ²	100%	26,80	m ²
Férfi WC	II. emelet	7,00	m ²	100%	7,00	m ²
Takarító szer tároló	II. emelet	2,40	m ²	100%	2,40	m ²
Női WC	II. emelet	6,70	m ²	100%	6,70	m ²
Lépcsőház	II. emelet	28,90	m ²	100%	28,90	m ²
Összesen:		385,80	m²	Összesen:	385,80	

6.3. Szintenkénti alapterület kimutatás:

Szint	Nettó alapterület
Földszint	1 145,30 m ²
I. emelet	386,40 m ²
II. emelet	385,80 m ²
Összesen:	1 917,50 m²

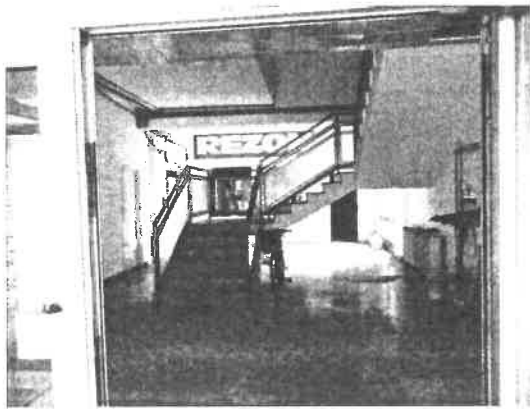
Az első emeleti szint feletti 116,50 m²-es klímagépház nem megközelíthető, csak a lapos tetőn keresztül. A helyiség üres a gépészetet kibontották. Az épületrész az ingatlan értékét nem befolyásolja, önmagában nem értékelhető, funkciója nincs.

6.4. Fotódokumentáció

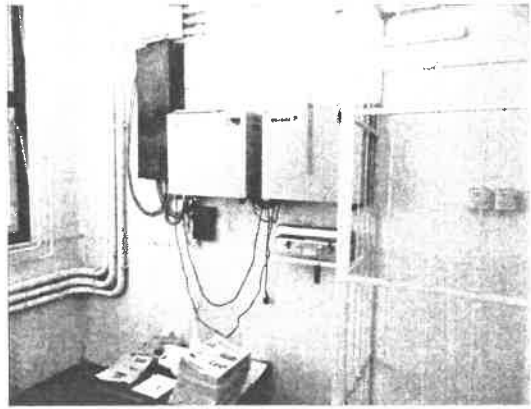


Épület homlokzata és környezete

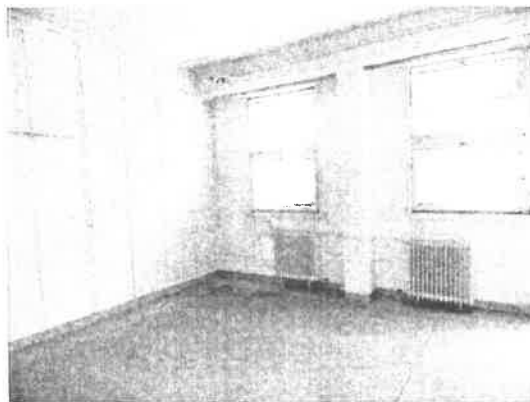
Földszint



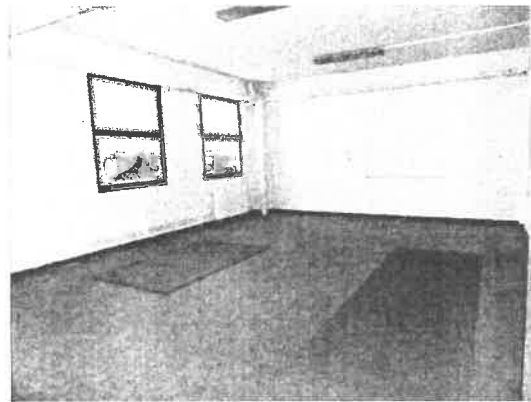
Lépcsőház



Porta, telefonközpont



Oktatóterem



Öltöző

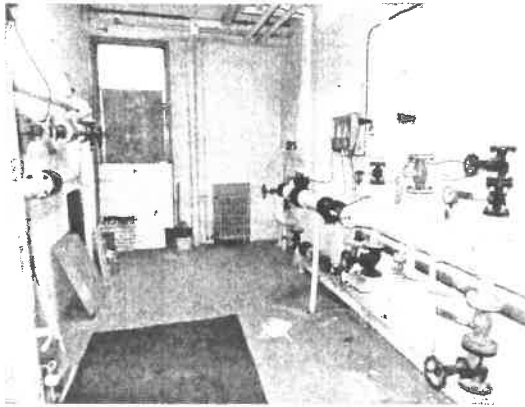


Mosdó – tusoló

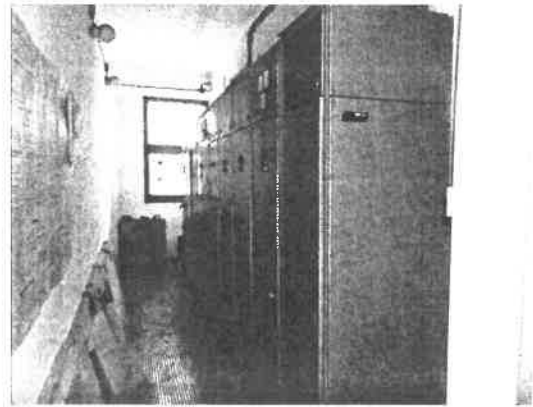


Közlekedő

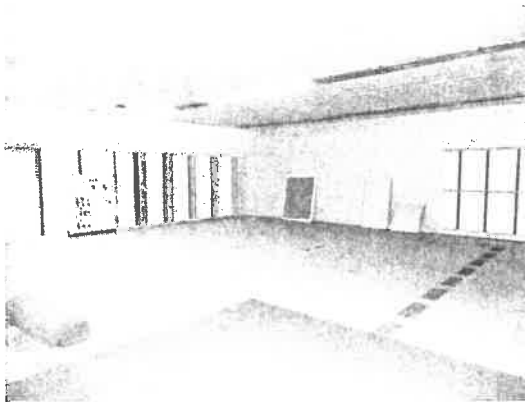
INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2



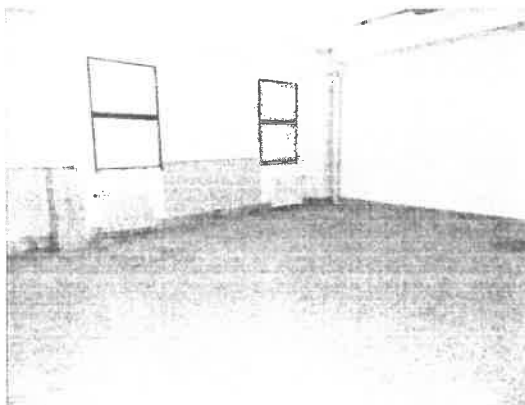
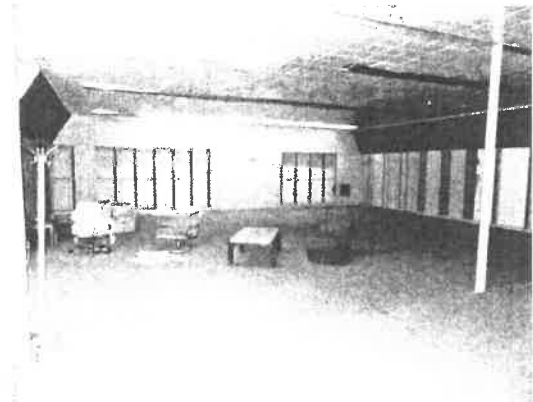
Hőfogadó



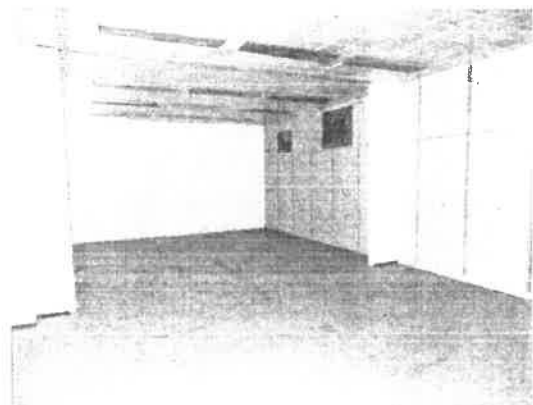
Elektromos helyiség



Nagyterem – (voltszámítógép terem)

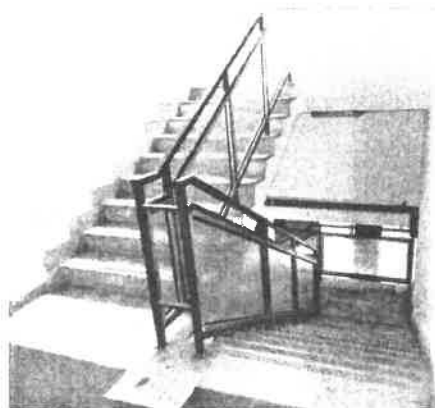


Raktár



Oktatóterem

I. Emelet



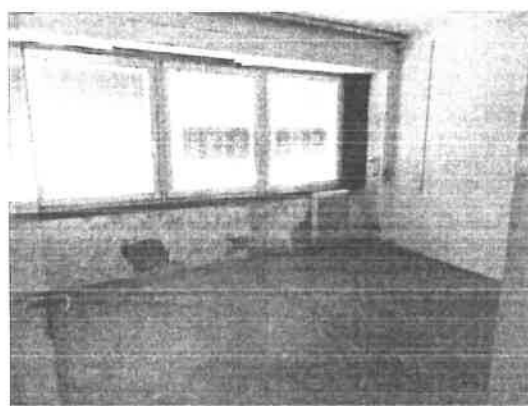
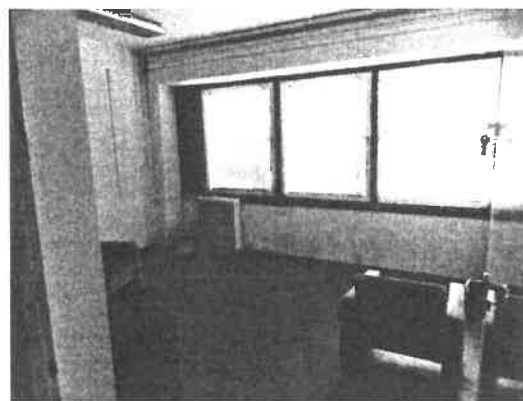
Lépcsőház



Folyosó



Irodák



Iroda

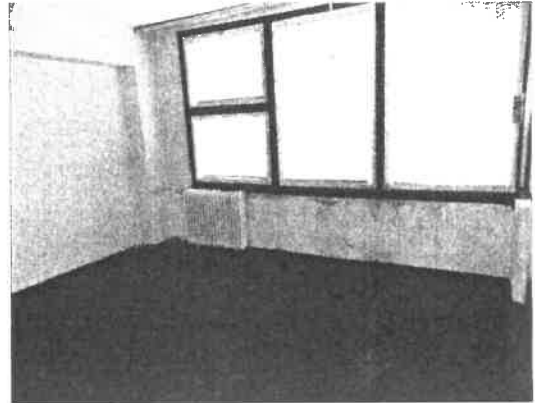


Mosdó

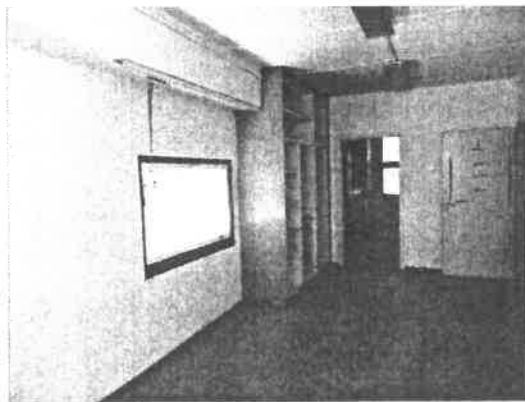
II. emelet



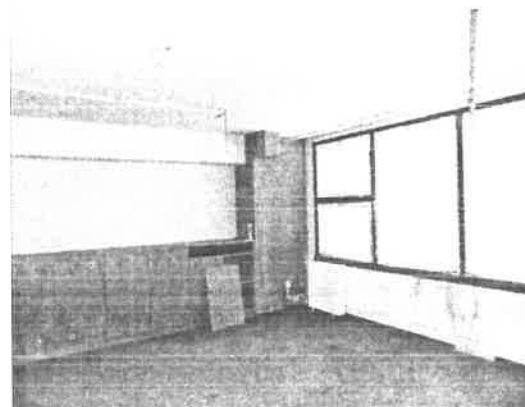
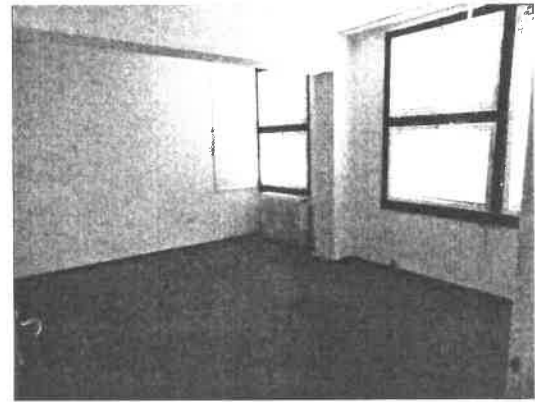
Folyosó



Iroda



Irodák



Iroda



Mosdó

7. Ingatlanértékelési módszerek

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetők más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként. Ezen módszerek részletes bemutatása:

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Ezen elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása: olyan halmazt kell vizsgálni, ahol hasonló a földrajzi elhelyezkedés a vizsgált ingatlanhoz képest, az abban szereplő ingatlanok típusa is azonos. Követelmény, hogy 5-10 adatot alkalmazzunk. Szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és egyenként a tárgyi ingatlanhoz mérni. Csak azonos értékformákat és jogokat lehet összevetni, illetve korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni, területre (m²) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése: értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az alaphalmazra nem jellemző. Minden esetben vizsgálni kell: műszaki, építészeti, használati, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi, hatósági szempontokat, telekadottságot, infrastruktúrát.

Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: a számszerűen meghatározott értékmódosító tényezők hatásával módosítani kell a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként: az előző lépésben megkapott fajlagos alapértéket szorozzuk az ingatlan méretével, így megkapjuk az ingatlan forgalmi értékét, melyet 10.000,-Ft-ra kerekítve kell megadni.

7.2. Nyereségtőkésítési (hozamérték) megközelítés

Nyereség - tőkésítési (hozamérték) elvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul. Itt az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, az elemzést valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként: ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, ill. az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell használni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. Az üzemeltetési kiadások a működés során rendszeresen felmerülő költségek. Jövőbeli pénzfolyamatok felállítása használati módonként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamat felírni. Tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározása a piaci tényezőkből való kamatláb levezetésével, egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása a módosító tényezők figyelembevételével, a fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamatok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszere, ebben az esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mit hozamszámításon alapuló érték: a piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, így a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazását két csoportra bonthatjuk. Első a közvetlen hasznot biztosító épületek (bérlakások, üzletek, irodák, stb.) Második a közvetlen jövedelmet nem biztosító épületek (családi házak, öröklakások, iskolák, kórházak, laktanyák, munkásszállások, stb.)

7.3. Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Az eljárás a következő különleges rendeltetésű épületek értékeléséhez használható: iskolák, kórházak, egyetemek, könyvtárak, múzeumok, börtönök stb.

A költségelvű értékelési módszerek alkalmazása az értékbecsültől megkívánja, hogy alapos építészeti, építési és épületgépészeti szakismeretekkel rendelkezzen, ismerje az építési költségvetések készítésének módszertanát, az építőipar működését, költségeinek alakulását, az építőanyag árakat.

A költségalapú értékelési módszerek két fő típusát különböztetjük meg.

Nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

Az épület újraelőállítási költségéből vezeti le az értéket. Bruttó újraelőállítási költség alatt azt az összeget értjük, amiből újra fel lehetne építeni az épületet változatlan formában, ugyanazon anyagokból, szerkezetekkel, felszerelésekkel, berendezésekkel és technológiával. A nettó újraelőállítási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó újraelőállítási költséget csökkentjük a becsült avulásokkal.

Nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés:

Amennyiben az épület régebben épült, gazdaságilag jelentősen avult, olyan anyagokból, olyan szerkezeteket, berendezéseket tartalmaz, melyek nem korszerűek, ésszerűtlen többletköltségek árán lehetséges, az építési előírások nem is engedik meg használatukat. Az ilyen épületek esetén elsősorban a funkcióhoz kell ragaszkodni, ezt kell pótolni a mai értelemben gazdaságosan előállítható megoldással. Bruttó pótlási költség alatt egy, az értékelt ingatlannal funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költségét értjük, mely az értékelt épülettől csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el. A nettó pótlási költséget a bruttó pótlási költség avultatásával kapjuk.

A költségelvű értékelés legfontosabb lépései:

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

Avulások számítása: az idő múlása miatti értékcsökkenés. Fő elemei: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. (%-osan kell megjelölni)

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

8. Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben az esetben az alkalmazott két módszer a *piaci alapú forgalmi értékelés* - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket – a másik módszer a *piaci hozadéki* megközelítés, amely során megpróbáltuk az ingatlan értékét hasznosításából eredő gazdasági eredményből levezetni. E módszer alkalmazását indokolja, hogy a megbízó bérlet útján hasznosítja az ingatlant. A két módszert súlyozottan figyelembe véve kapjuk meg az ingatlan reális forgalmi (piaci) értékét.

8.1. Értékképzés összehasonlító adatok módszerével

A módszer alkalmazásánál az értékelés időpontjában fellelhető hasonló jellegű ingatlanok árait kell vetíteni az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz. Az összehasonlító adatok beszerezhetők ingatlanforgalmi cégek adatbázisaiból, nyilvános árverési adatokból, földhivatali illetve illetékhivatali adatokból és az adott gazdasági régió szaksajtójában megjelenő nyilvános ingatlanpiaci adatok. Az összehasonlítás mindenkor szubjektív, az értékelő véleményét tükrözi. Az összehasonlítást több szempont szerint lehet elvégezni és ezek összesítése eredményezi az értékelés tárgyát képező ingatlan alapárát. A megkapott alapárát kell beszorozni az ingatlan alapterületével.

8.1.1. Összehasonlító adatok telekre, telekérték meghatározás

A piaci összehasonlításon alapuló módszer alkalmazásakor, a tárgyi ingatlan értékelését konkrét adásvételi ügyletek árainak vagy kínálati ingatlanpiaci áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végezzük el.

Az értékelési módszer alapján a hasonlító ingatlanok értékesítési adatait kell alapvetően figyelembe venni.

Az értékelést a vizsgált ingatlan és a hasonlításra kiválasztott ingatlanok hasonló paramétereinek, értékmérőinek, jellemzőinek, stb. összevetésével, elemzésével kell végezni.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés, érték megállapítás szerint a piaci érték úgy kerül megállapításra, hogy az egyes értékelt ingatlanokat (azok ismert tényezőit, értékmérőit, stb.) olyan ingatlanok hasonló értékmérőivel vetjük össze, melyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték. Ezen adatok hitelessége gyakorlatilag a perfektuált (beteljesedett) valós piaci tranzakciók és ezen tranzakciók NAV Illeték Főosztályának jóváhagyó végleges piaci árait kimondó határozataira, nevezetesen az Illeték Főosztály ingatlan adatbázisára kell alapuljon.

Egyes esetekben, ahol nincs elég számú valós piaci adat, kellő korrekcióval alkalmazható, a kínálati piaci ár is. (Jelen esetben nem állt elég valós adat rendelkezésre))

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Az összehasonlításnál az alábbi tényezőkre voltam figyelemmel:

- Az ingatlan rendeltetése,
- A település jellege, az ingatlanok földrajzi fekvése, településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség, annak kiépítettsége, paraméterei, elérhetősége, színvonala.
- Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete a vizsgált ingatlanok körzetében és jellegének megfelelően kereskedelmi gazdasági funkció miatt relatíve távolabbi körzetekben is, mely hasonló településeket illet.
- Az ingatlanok használata, fenntartása során jelentkező költséghatékonyság.
- A vizsgált ingatlanok bejegyzett és valós mutatói.
- A HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) előírásai egyéb, az ingatlan valós hasznosításának lehetőségei.

A szakértői módszer megválasztása, alkalmazása és az érték megállapítása során arra törekedtem, hogy olyan reális piaci érték kerüljön megállapításra, mely alapján az ingatlan a szabadpiacon biztonságosan vagy nagy valószínűséggel értékesíthető lenne, a megállapított áron, ésszerű időkorlátok között.

A piaci érték az a pénzben kifejezett ár, amelyért két szabad akaratú fél a tranzakció időpontjában

- eladói kínálati, vevői szándék szerint létezik,
- ésszerű rendelkezési idő biztosított,
- stabil, megfelelő nyilvánosság jelenléte adott,
- speciális átlagostól eltérő ajánlat hiánya (spekulatív vétel, előszereteti vétel, stb.),
- a valós piaci áralku keretei között realizálódó adásvétel.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

A piaci összehasonlító adatokon alapuló piaci érték megállapításához az alábbi értékelési eljárást követtem:

- Internetes adatgyűjtés.
- A beszerzett adatok rendszerezése, kiválasztása, majd elemző vizsgálata.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték oly módon történő megállapítása, hogy a vizsgált ingatlant minden hasonlító ingatlan azonos értékmérőjével (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) összevettem.

A számításokat táblázatos formában mellékelem.

- Korrigált fajlagos érték szám megállapítása:
- A végkövetkeztetés, érték meghatározás korrigált fajlagos értékek alapján, majd a megállapított értéknek a kerekítés szabályai szerinti meghatározása.

A jellemző, hasonlításra kiválasztott ingatlanok sorából ki kellett ejteni a szélsőségesen alacsony és szélsőségesen magas értékeket, mint nem jellemző adatokat.

A környezet fajlagos telekárai

Helyszín	idő	Méret (m ²)	piaci ár*	fajlagos piaci ár
Szekszárd, belterület	2018.	600	10 800 000,- K	18 000,-
Szekszárd, belterület	2018.	840	29 400 000,- K	35 000,-
Szekszárd, belterület	2019.	920	36 800 000,- K	40 000,-
Szekszárd, belterület	2019.	890	20 000 000,- K	22 472,-
Szekszárd, belterület	2019.	980	21 000 000,- K	21 428,-

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Összehasonlító adatok korrekciója

	Összehasonlított ingatlanok				
	1.	2.	3.	4.	5.
Korrekciós tényező	18 000,- Ft/m ²	35 000,- Ft/m ²	40 000,- Ft/m ²	22 472,- Ft/m ²	21 428,- Ft/m ²
kínalati ár	-10	-10	-10	-10	-10
beépíthetőség	+5	0	-5	0	0
fekvés	+5	0	0	0	0
elhelyezkedés	+5	-5	-5	+5	+5
területi méret	0	5	0	0	0
megközelíthetőség	+5	+5	0	+10	+5
infrastruktúra	0	0	0	0	0
esztétikai benyomás	+5	0	0	0	+10
környezeti szennyezettség	0	0	0	0	0
meglévő közművek	0	0	0	0	
kerítettség	+5	-5	0	0	0
hatósági előírások	0	0	0	+5	0
Összesen	+20	-15	-20	+10	+10
Módosított ár	21 600,- Ft/m ²	29 750,- Ft/m ²	32 000,- Ft/m ²	24 719,- Ft/m ²	23 571,- Ft/m ²
Átlagos fajlagos telekár	26 328,- Ft/m ²				

A telekérték megállapítás

TÉ= 1 518 m² x 26 328,- Ft / m² = 39 965 904,- Ft

8.1.2. Összehasonlító adatok irodaházra telekkel értékmeghatározás

Épületek, építmények esetén szintén 1 m²-re vonatkozóan kerül megállapításra az ár. Az összehasonlító alapadatot vetjük össze az értékelendő építménnyel. A hasonlítást több szempont alapján végezzük, így pontosabb képet kap az értékelő és az értékelést megrendelő is.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS**7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2**

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák a telekértéket tartalmazzák x

Helyszín	idő	funkció	méret m ²	piaci ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Szekszárd, Belterület	2018.	Irodaház	1 040	120 000 000,- T	115 385,-
Szekszárd, belterület	2018.	Irodaház	720	90 000 000,- K	125 000,-
Szekszárd, Belterület	2019.	Iroda, raktár	900	125 000 000,- K	138 889,-
Baja, belterület	2019.	Iroda, raktár	1 400	180 000 000,- K	128 571,-
Baja, belterület	2019.	Iroda, raktár	820	114 000 000,- T	139 024,-

Összehasonlító adatok: megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

/Felhasznált adatok forrása: Helyszíni adatgyűjtés, internet, saját adatbázis/

Összehasonlító adatok korrekciója

	Összehasonlított ingatlanok				
	1.	2.	3.	4.	5.
Korrekciós tényező	115 385,- Ft/m ²	125 000,- Ft/m ²	138 889,- Ft/m ²	128 571,- Ft/m ²	139 024,- Ft/m ²
Kínálati ár	0	-10	-10	-10	0
Alapterület	-5	0	0	0	-5
Telekméret	0	0	0	+5	+5
Elhelyezkedés	0	-5	-5	+5	0
Megközelíthetőség	0	-5	0	+5	-5
Közműellátottság	0	0	0	0	0
Minőségi színvonal	+5	+5	0	0	+5
Értékállóság	0	0	-5	-5	0
Forgalomképesség	0	+5	0	-5	0
Funkcióváltási lehetőség	-5	0	0	0	-5
Egyéb	0	0	+5	0	0
Összesen	-5	-10	-15	-5	-5
Módosított ár	109 616,- Ft/m ²	112 500,- Ft/m ²	118 055,- Ft/m ²	122 142,- Ft/m ²	132 073,- Ft/m ²
Átlagos fajlagos ár	118 877,- Ft/m ²				

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Az ingatlan jelenlegi állapotánál fogva indokolt egy értékmódosító tényezővel (Té) való korrekció, mivel az összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok funkcióit tekintve nem, de a műszaki állapota, és a működéshez szükséges jelentős beruházások miatti korlátozott hasznosítási lehetőségei eltéréseket okoznak az értékelt ingatlan esetében. Az értékmódosító tényező 70 %.

Az építményérték megállapítása:

8.1.3. Épület ár meghatározása

$$E_n = E_A \times A \times T_e$$

Ahol:

E_n épület ára

E_A épület fajlagos alapára

A épület alapterülete

T_e értékmódosító tényező (0,8)

Épület értéke:

$$E_n = 118\,877,- \text{ Ft/m}^2 \times 1\,917,50 \text{ m}^2 \times 0,8 = 182\,357\,320,- \text{ Ft}$$

Az ingatlan értéke összehasonlító értékelés alapján:

182 400 000,- Ft,

azaz száznyolcvankettőmillió - négyszázezer forint

amely a telekárat is tartalmazza.

8.2. Hozamértékelés

Jövedelemtermelő ingatlant tipikusan befektetésként vásárolják, és a beruházó szempontjából az ingatlan értékére ható kritikus elem a pénzhozó képesség. Egy olyan beruházó, aki jövedelmet hozó ingatlant vásárol, lényegében a jelen pénzéért jövőbeli pénzbevétel megszerzési jogához jut.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Az érték jövedelemtőkésítési megközelítése azokat a módszereket, technikákat és matematikai eljárásokat tartalmazza, amelyeket az értékelés készítésekor felhasználnak egy ingatlan haszontermelő kapacitásának elemzésére, azaz a bevétel és a visszaáramlás pénzügyi hasznáról van szó, és ezeket a hasznokat a jelen értékbecslésbe konvertálja.

Az előrelátás elve alapvető ennél a megközelítésnél. Mivel az érték úgy jön létre, hogy jövőbeni haszonra vonatkozó elvárás áll fenn, az érték úgy határozható meg, mint ezen jövőbeli hasznokra vonatkozó minden jog jelenlegi értéke. Az összes jövedelemtőkésítési módszer, technika és eljárás megkísérli figyelembe venni a várható jövőbeli hasznót és megbecsülni jelenlegi értékét. Ez tartalmazhatja vagy a várt jövőbeli bevétel előrejelzését, vagy egy tőkésítési ráta kiválasztását, amely implicit módon tükrözi az idővel bekövetkező várható bevételváltozást.

A megközelítésnek azt is figyelembe kell vennie, hogyan hat a változás a jövedelmet hozó ingatlanok értékére. Hogy megfelelő értékjelzés jöjjön létre, figyelmesen kell megragadni és megjósolni az értékelőnek a bevétel szint változására vonatkozó várakozásait, a bevétel biztosításához szükséges kiadásokat és az ingatlanérték valószínű növekedését vagy csökkenését.

Az ingatlan értékelésére használt tőkésítési eljárásnak tükröznie kell azt a tényt, hogy a bevétel, a kiadás és az ingatlanérték tényleges változásai eltérhetnek attól, amit a beruházók az értékelés időpontjában eredetileg jósltak. Minél több a bizonytalanság akörül, hogyan fognak alakulni ezek a változók, annál kockázatosabb az ingatlan-beruházás.

A beruházók a kockázatosabb beruházástól magasabb megtérülési rátát várnak el. Ennek tükröződnie kell az értékelő által kiválasztott diszkontrátában vagy tőkésítési rátában.

A belső megtérülési ráta (rövidítése - IRR) arra a hozamráta-ra vonatkozik, amelyet egy adott tőkeberuházás a tulajdonlás ideje alatt hoz, illetve amely hozamot attól várnak. Egy beruházás belső megtérülési rátája az a hozamráta, amely a beruházás jövőbeli hasznának jelenlegi értékét egyenlővé teszi a beruházott tőke összegével. A belső megtérülési rátát alkalmazzák minden várható haszonra, beleértve a beruházás befejezésekor a viszonteladás hasznát. Bármely tőkebefektetés megtérülésének mérésére használható, a jövedelemadó előtt vagy után.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

8.2.1. Piaci bérleti díjak

A piaci bérleti díjakat a régióban fellelhető iroda és raktár ingatlanok bérleti díjainak összehasonlítása alapján lehet kialakítani.

A bérleti díjak nagy szóródást mutatnak. Részben befolyásolja a városon belüli elhelyezkedés, energiakontingens nagysága, korszerűsége, parkolási lehetőségek, valamint a belső kialakítás.

Várható bevételek alapján számított tiszta hozamérték meghatározása

HRSZ.: 4526/1/A/2	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület		1 400 m²
Bérleti díj	1 000,- Ft/m ² /hó	16 800 000,- Ft/év
Kihasználtság		80%
Realizálható bevétel		13 440 000,- Ft/év
Kiadások – Működési költség		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 4 %-a	537 600,- Ft/év
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	268 800,- Ft/év
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 2 %-a	268 800,- Ft/év
Kiadások összesen:		1 075 200,- Ft/év
Üzemi eredmény:		12 364 800,- Ft/év
Tőkésítési ráta „Build up”		10,20 %
Tőkésített érték:		121 223 530,- Ft
Hozamszámítás értéke:		121 200 000,- Ft

8.2.2. Bérterület-számítás

Az irodahelyiségek, tárgyalók és a tanácsterem belső hasznos alapterületeik alapján kerülnek kiadásra. A közös területek felosztása 10 % beszámítással történik.

	Bérbe adható terület (m ²)	Százalékban (%)
Földszint:	747,70	53,2
I. emelet:	298,10	21,2
II. emelet	303,90	21,6
Közös területből számítható	56,80	4,0
Bérletileg hasznosítható:	1 406,50	100

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Tőkésítési ráta meghatározása („Build-up” módszer):

Kockázatmentes befektetés hozama (10 éves államkötvény)	5,20 %
Kockázati ráta	1,50 %
Politikai-gazdasági kockázat	1,50 %
Vállalkozás specifikus kockázat	2,00 %
Összesen	10,20 %

Hozamértékelés módszerével számolt jelenlegi piaci érték:

121 200 000,- Ft

azaz százhuszonegymillió - kettőszázezer forint

8.3. Összefoglaló az ingatlan értékeléséről

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen. Ennek a végső piaci – becsült - értéknek a meghatározása a különböző értékelési módszerek összehangolásával történt. Elsődleges módszerként alkalmaztuk a piaci összehasonlító adatok elemzését, melynek során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettük össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettük az infrastruktúrát, a telekadottságokat, mikrokörnyezetet, használati szempontokat, műszaki szempontokat, jogi szempontokat, alternatív hasznosítási szempontokat. A korrekciót követően kiszámoltuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.

Az értékelő ezt követően az értékelt ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit, vagyis a korrekciós tényezőket SWOT elemzés keretein belül is ellenőrizte. Ennek során az ingatlant az összehasonlításra kijelölt ingatlanokhoz képest értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erősségek és gyengeségek olyan belső tényezők az ingatlannak, melyeket befolyásolhatunk, de a veszélyek és a lehetőségek külső adottságokat jelentenek, melyeket csak a legkritikább esetben tudunk irányítani.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
Kiváló fekvés	Jelentős beruházások
Többféle hasznosítás	Műszaki állapot
	Kis telekméret
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
Funkció bővítése	Ingatlanpiaci szegmensre jellemző általános veszélyeken túl nem találtunk
Fejlesztési lehetőségek	

A végső piaci- becült- érték meghatározásánál alkalmaztuk a jövedelem alapú, vagy hozadéki módszert, mely az ingatlan értékét a bérbeadáskor keletkezett nettó bevétel tőkésítésére alapozza. Stabil bevételhez kötött közvetlen tőkésítéssel, vagy változó bevételfolyamhoz kötődő diszkontált cash-flow-val. A hozadéki értékelés valóságos elemként azonban a végső piaci érték meghatározásánál csak akkor lenne releváns, ha értékelhető időszakra (hosszabb határozott időtartam) vonatkozó, konkrét megkötött bérleti szerződések állnának rendelkezésünkre, melyek alapján a meghatározott időszakra nettó hozamot tudnánk felmutatni. Ilyenek hiányában a piacon általában az adott ingatlantípusra kialakult bérleti díjat tudjuk figyelembe venni, és elméleti hozadéki értéket számolni. A hozadéki számításnál alkalmazott tőkésítési rátát az adott ingatlantípushoz a vizsgált időszakban az ingatlanpiacon uralkodó trend szerint alkalmaztuk.

A jelen estben a különböző módszerek összehangolása során jelentős, értékeltérés áll fenn. A végső piaci – becült - érték megállapítása során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer eredményét 50 % - ban, míg a jövedelem alapú módszer eredményét 50 % vettük figyelembe, tekintettel a bérbeadás útján hasznosított ingatlanok jelenlegi piaci helyzetére és hogy az ingatlan jelen műszaki állapotában csak korlátozottan hasznosítható.

Az ingatlan egyeztetett piaci forgalmi értéke:

Módszer megnevezése	Forgalmi érték (Ft)	Súlyozás %	Érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	182 400 000,-	50%	91 200 000,-
Hozam alapú DCF értékelési módszer	121 200 000,-	50%	60 600 000,-
Egyeztetett érték (Ft)	151 800 000,- Ft		

8.4. Ingatlan értébecslésének összesítése

Fentiek alapján a *7100 Szekszárd, Wesselényi utca 15. azám alatti 4526/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett iroda és raktárhelyiségek* megnevezésű ingatlan piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

151 800 000,- Ft

azaz: **százötvenegymillió - nyolcszázezer forint** összegben állapítom meg.

Az ingatlan meghatározott értéken való értékesítése feltételez egy átlagos ingatlanpiaci keresletet, amely idő 6-12 hónap lehet. Jelen esetben tehát a forgalmi érték azt az optimális piaci környezetet feltételezi, amelyben az értékesítés nem kényszerből történik, az ingatlan iránt átlagos kereslet mutatkozik, és megfelelő idő áll rendelkezésre az értékesítéshez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják és az átlagos elhasználódást és az ingatlan földrajzi helyzetét és használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum 1 évig megőrzi reálértékét.

A jelenlegi piaci kereslet-kínálat figyelembevételével előre láthatólag éves intervallumban az ingatlan forgalmi értéke jelentősen nem változik, országos gazdasági helyzetünk hosszabb távra nem enged következtetni. Jelentős gazdasági változás bekövetkeztekor a jelen értékelést felül kell vizsgálni. Az értébecslés 6 hónapig érvényes.

Kecskemét, 2019. április 02.

Balanyi János

Ingatlanforgalmi szakértő É-1642/1993

Vagyonértékelő IVÉK-31/2011.

.....

9. Korlátozó feltételek

- Az ingatlanra megállapított érték forgalomképes, ingatlannál beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszínen megismert állapotban.
- Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények, valamint az EVS 2003 figyelembevételével végeztem el, az ingatlan esetén a TEGOVA által javasolt módszerek és a vonatkozó 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben előírtak alapján. Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmi nemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.
- Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettem el. A megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja. Vélelmeztem, hogy a rendelkezésemre álló dokumentumok megfelelően lettek kiállítva, és a megrendelő nyilatkozata alapján az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett. Az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezeti szennyezettség stb.).
- Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS

7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

- Az értékelés időpontja 2019. április 2. A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6 hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.
- Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki. Az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13103/2019

2019.04.02

SZEKSZÁRD

Belterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám

Barfokszáz különlap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölés határozat: 41390/2/2016.11.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 31634/2010.02.26

törölés határozat: 41190/2/2016.11.03

jogcím: apport
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: "AGRO-MATE" KFT.
cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Vörösmarty tér 1.
törzsszám: 12065051

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41390/2/2016.11.03
jogcím: beolvadás
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: AGRO PLATFORM ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Vörösmarty tér 1.
törzsszám: 25040694

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34890/1997.09.26.11.27

törölés határozat: 48328/1997.12.20

Jelzálogjog 80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió FT és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: POSITA BANK ÉS TAKARÉKPÉNZTÁR RT. ÜZLETI KÖZPONTI IGAZGATÓSÁG
cím : 1000 BUDAPEST Váci M. utca 48.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42364/3/1999.08.19

törölés határozat: 40396/2001.08.07

Jelzálogjog 37 476 073 FT, azaz harminchétmillió-négyezerhátszázhetvenhét-hatvenhárom FT
keretösszeg erejéig.
Lásd 4526/1/A/3-46 hrsz-okat
jogosult:
név: KERESKEDELMI ÉS SZÉLTÉL BANK ZRT. törzsszám: 10195664
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36297/2001.05.08

törölés határozat: 31078/2002.01.25

Vételi jog 2006.04.27-ig
jogosult:
név: INGATLAN '99 INGATLANFORGALMAZÓ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT. törzsszám: 12363445
cím : 1000 BUDAPEST Hengermalom út 1.

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

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/13103/2019

2019.04.02

SZEKSZÁRD
Balterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám

hárszáz különlap

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34900/2003.03.21

törölő határozat: 44548/2008.10.07

Önálló szöveges bejegyzés a szekszárdi 4526/1/A/3-4526/1/A/46 hrsz-ú ingatlanok beolvadtak az I/1. alattiba.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35311/2003.03.28

törölő határozat: 37664-4/2004.06.24.

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: KONTRAFLEX INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT. törzsszám: 12712650

cím : 7100 SZEKSZÁRD Wesselényi utca 16.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47381/2007.11.12

törölő határozat: 39420-2/2009.09.25

Vételi jog 2008.05.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 10330896

cím : 2040 BUDAÖRS Törökbálinti út 23.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44548/2008.10.07

törölő határozat: 39420-2/2009.09.25

Vételi jog 2008.12.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 10330896

cím : 2040 BUDAÖRS Törökbálinti út 23.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39420-2/2009.09.25

törölő határozat: 31634/2010.02.26

Vételi jog 2009.12.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 10330896

cím : 2040 BUDAÖRS Törökbálinti út 23.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 39975/2009.10.12

törölő határozat: 31300/2010.02.12

Keretbiztosítéki jelzálogjog 302 000 000 FT, azaz háromszázkétfélmillió FT keretösszeg erejéig - Egyetlenlegesen keretbiztosítéki jelzálogjog. Terheli még a szerződés szerinti hrsz-eket.

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 10330896

cím : 2040 BUDAÖRS Törökbálinti út 23.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13103/2019

2019.04.02

SZEKSZÁRD
Belterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám

Paraszaház különlap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 34900/2003.03.21

törölő határozat: 44548/2008.10.07

Önálló szöveges bejegyzés a szekszárdi 4526/1/A/3-4526/1/A/46 hrsz.-ú ingatlanok beolvadtak az I/1. alattiába.

bejegyző határozat, érkezési idő: 35311/2003.03.28

törölő határozat: 37664-4/2004.06.24.

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:

név: KONTRAFLEX INGATLANFORGALMAZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT. törzesszám: 12712650
cím : 7100 SZEKSZÁRD Wesselényi utca 16.

bejegyző határozat, érkezési idő: 47381/2007.11.12

törölő határozat: 39420-2/2009.09.25

Vételi jog 2008.05.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 10330896
cím : 2040 BUDAÖRS Törökbalinti út 23.

bejegyző határozat, érkezési idő: 44548/2008.10.07

törölő határozat: 39420-2/2009.09.25

Vételi jog 2008.12.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 10330896
cím : 2040 BUDAÖRS Törökbalinti út 23.

bejegyző határozat, érkezési idő: 39420-2/2009.09.25

törölő határozat: 31634/2010.02.26

Vételi jog 2009.12.31-ig

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 10330896
cím : 2040 BUDAÖRS Törökbalinti út 23.

bejegyző határozat, érkezési idő: 39975/2009.10.12

törölő határozat: 31300/2010.02.12

Keretbiztosítéki jelzálogjog 302 000 000 FT, azaz háromszáskétfélmillió FT keretösszeg erejéig
Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog. Tértelül még a szerződés szerinti hrsz-eket.

jogosult:

név: R.A. TRADE KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 10330896
cím : 2040 BUDAÖRS Törökbalinti út 23.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szekszárd 7100 Szechenyi u. 54-58.

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:36005/13103/2019

2019.04.02

SZEKSZÁRD

Belterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 36039/2015.08.06
Jelzálogjog 194 100 000 FT, azaz százkilencvennégyezer forint erejéig
lásd még a Várpalota 169/A/1, Veszprém 122 hrsz-ú ingatlanokat is, adószám: ELŐZŐ FLOTTELÍZING
Kft. 8000 Székesfehérvár, Vörösmarty tér 1., Rullírozó jellegű forgóeszköz hitel,
egyetemleges.
jogosult:
név: RÓNASÁGI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzesszám: 10043189
cím : 6085 FÜLÖPSZÁLLÁS Kiskunsg tér 1.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 36039/2015.08.06

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/10.

jogosult:

név: RÓNASÁGI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzesszám: 10043189

cím : 6085 FÜLÖPSZÁLLÁS Kiskunsg tér 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

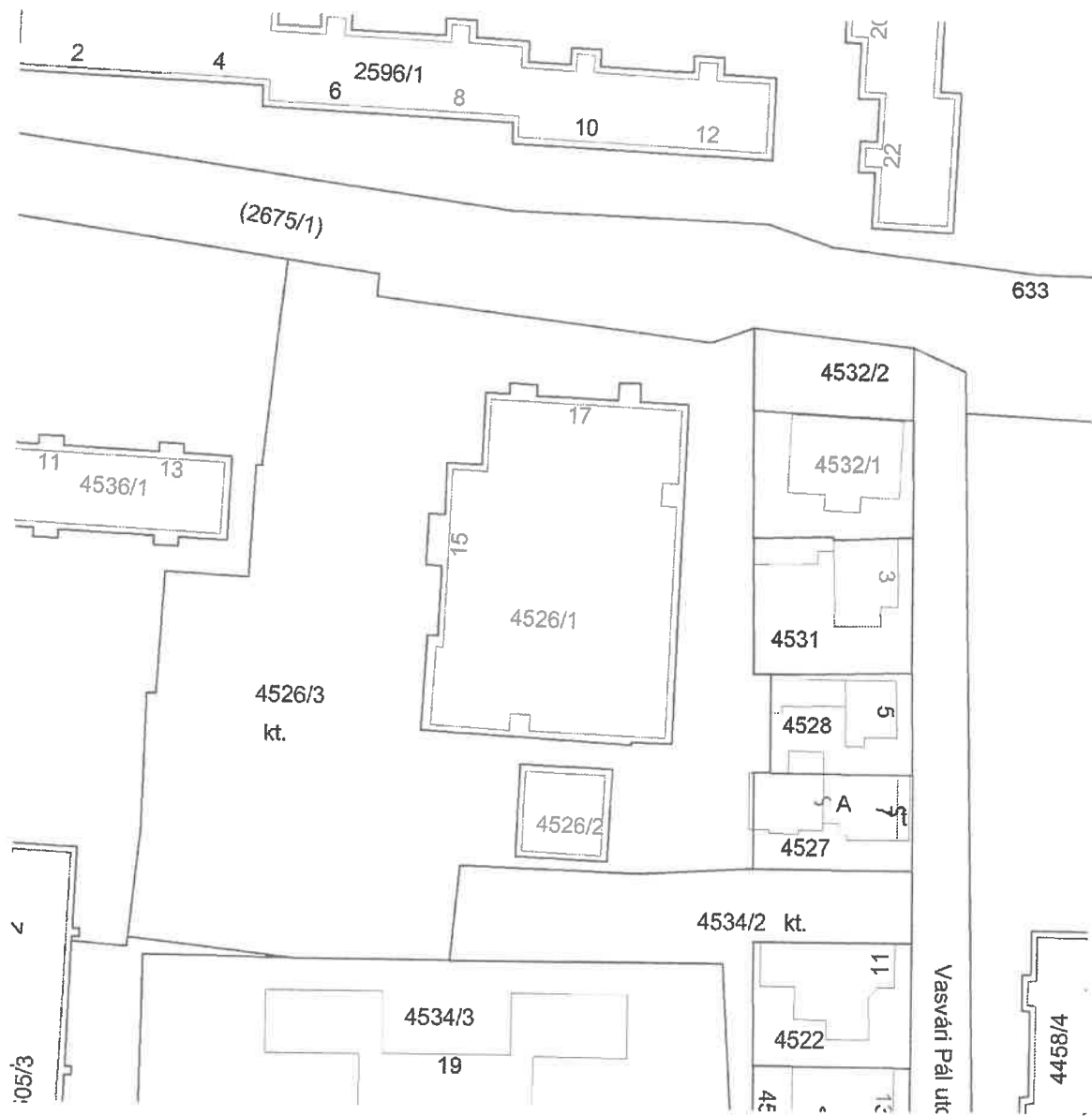
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

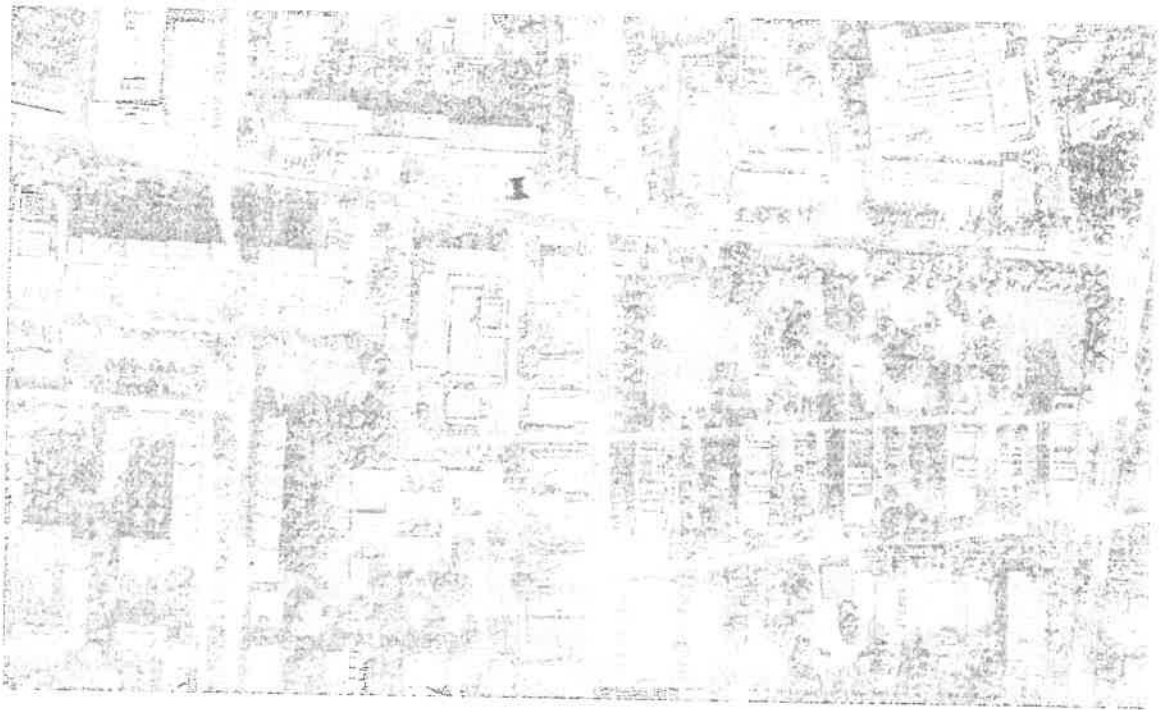
INGATLANVAGYON - ÉRTÉKEKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

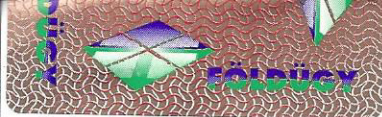
Térképmásolat



INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS
7100 SZEKSZÁRD, WESSELÉNYI U. 15. HRSZ.: 4526/1/A/2

Ingyan városon belüli elhelyezkedése



**Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/30761/2019

2019.09.06

SZEKSZÁRD**Belterület 4526/1/A/2 helyrajzi szám****társasház különlap**

7100 SZEKSZÁRD Wesselényi utca 15. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda- és raktárhelyiségek

1518	0 0	7933/10000	társasági
------	-----	------------	-----------

Bejegyző határozat: 34900/2003.03.21

2. bejegyző határozat: 30633/1997/1996.10.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34900/2003.03.21

Társasház alapító okirat módosítás.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35573/2019.06.14

jogcím: apport

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: ZICHY UDVAR INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

cím: 1144 BUDAPEST Gvadányi utca 61-65.

törzsszám: 13980012

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 36839/2015.08.06

Jelzálogjog 194 100 000 FT, azaz százkilencvennégymillió-százezer FT erejéig .

lásd még a Várpalota 169/A/1, Veszprém 122 hrsz-ú ingatlanokat is, adós:NELSON FLOTTALÍZING

Kft. 8000 Székesfehérvár, Vörösmarty tér 1., Rullírozó jellegű forgóeszköz hitel,

egyetemleges.

jogosult:

név: RÓNASÁGI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10043189

cím : 6085 FÜLÖPSZÁLLÁS Kiskunság tér 1.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 36839/2015.08.06

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: III/10.

jogosult:

név: RÓNASÁGI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10043189

cím : 6085 FÜLÖPSZÁLLÁS Kiskunság tér 1.

Folytatás a következő lapon

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30761/2019

2019.09.06

SZEKSZÁRD

Belterület

4526/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

Szekszárd
....., 2019.09.06

Zsuzsanna
Ezerné Bizony Zsuzsanna



TULAJDONI LAP VÉGE

