

I/568-160/2023



NYÍRADONY VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

4254 NYÍRADONY, ÁRPÁD TÉR 1.

TELEFON:52-203-692, 203-001, 204-300

M E G H Í V Ó

**Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
rendkívüli ülését**

a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének Nyíradony Város Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendeletének 6. § (4) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva

ö s s z e h í v o m.

Az ülés helye: Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal Konferencia terem

Az ülés időpontja: 2023. június 9., péntek 11:00 óra

NYÍLVÁNOS ÜLÉSEN TÁRGYALANDÓ NAPIRENDEK:

1., Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Nyíradony, 2023. június 06.

The signature of Tasó Béla is written in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA" and a central emblem.

Tasó Béla
polgármester

Iktatószám: I/558-158/2023. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

**Tárgy: Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 2. hrsz-ú
ingatlan értékesítéséről**

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2023. június 09.

Napirend sorszáma:

Előzetesen tárgyalja: -

A döntés

- rendelet
- határozat

A döntéshez

- egyszerű
- minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
- titkos
- névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
- zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. június 05.



**Az előterjesztés jelentős feltételeinek összefoglalása
határozatok esetében**

1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u>, vagy <u>önként vállalt feladat</u> kötelező, mint vagyongazdálkodás, önként vállalt a költségvetés végrehajtása végett
2.	Pénzügyi igény forrásai:	előre nem ismert
	- önkormányzati saját forrás összege:	a Hajdú-Bihar megyei naplóban való megjelenésének költsége, azonban az ingatlan értékesítési ára evégett magasabb, mint az értékbecslésben szereplő ár
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	önkormányzat saját forrása az adóbevételek terhére
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	nem releváns
	- metől meddig:	
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Képviselő-testületi előterjesztés

Tisztelt Képviselő Testület!

A Képviselő-testület által a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő Nyíradony belterület 2 helyrajzi szám alatt kivett: irodaépület és udvar megnevezéssel nyilvántartott 1611 m² nagyságú ingatlan értékesítése tárgyában a 54/2023. (IV.27.) képviselő-testületi határozatával döntött az értékesítéséről, azonban a pályázati eljárás meghirdetését követően az abban megadott határidőn belül vételi ajánlat nem érkezett, így az eljárás eredménytelenné nyilvánítása szükséges. Azonban az önkormányzat 2023. évi költségvetésének végrehajtásának érdekében az ingatlan értékesítésére új eljárás keretében az alábbiak szerint teszek javaslatot:

- 1.) Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.
- 2.) Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező
4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám alatt lévő ingatlanának eladására ajánlattétel nyilvános pályázati eljárásban.
 - a.) Ingatlan helye: 4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám
 - b.) helyrajzi száma: 2 hrsz.
 - c.) ingatlan területe: 1611 m²
 - d.) felülepítmény jellege: irodaépület és udvar
 - e.) beépítettsége: értékelt felépítmény területe: 269 m²
 - f.) jelenlegi funkció: iroda és lakórész
 - g.) közművesítettsége: teljes közművel ellátott.

„Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. 2022. augusztusában elkészített értékbecslés alapján az ingatlan idegen használatban lévő épületrész rendezését követően várható piaci értékét 51.200.000 Ft azaz ötvenegymillió- kettőszázezer forintban határozta meg, mely értékbecslését 2023. február 21. napján kelt értékfenntartó nyilatkozatával fenntartja.

A rendelet az ingatlan értékesítést az alábbiak szerint szabályozza:

8. A pályázati eljárás

9.§

- (1) A pályázati eljárás főszabályként nyilvános. Nyilvános pályázat helyett csak a (11) bekezdésben előírt, valamely feltétel fennállása esetén írható ki zártkörű pályázat.
- (2) A pályázat módjáról a kiírásról történő döntés alkalmával kell rendelkezni.
 - (3) Nyilvános pályázat során is – speciális feltételek meghatározásával – szűkíthető a pályázók köre, ha az szakmai érdekből vagy versenyszempontból indokolt.
 - (4) A zártkörű pályázatra – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a nyilvános pályázatra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
 - (5) A pályázat eredményét az elbírálást követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban kell közölni, valamennyi ajánlattevővel.
 - (6) A pályázat nyertese az, aki a döntésre jogosult szerv, vagy személy döntése alapján a kiírásban foglalt szempontok és az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette.
 - (7) Az önkormányzati vagyon értékesítésére, hasznosítására, kezelésbe adására vonatkozóan a felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki.
 - (8) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értékesítéstől számított 15 napon belül kell megkötni.
 - (9) Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése – a szerződéskötésre nyitva álló határidőben – meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti és ezért a kiíró a szerződéskötéstől eláll, vagy felmondja azt, úgy a kiíró jogosult a soron következő pályázóval – azonos feltételek mellett – szerződést kötni vagy új pályázatot kiírni.
 - (10) A nyertes pályázó helyébe lépő pályázóval csak akkor köthető szerződés, ha:
 - a) a pályázati kiírás erre lehetőséget adott, továbbá
 - b) a pályázat eredményének közlésekor a 2. helyre rangsorolt ajánlattevőt erről külön értesítették.

(11) Zártkörű pályázat írható ki, ha:

a) a pályázat tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázatok előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé,

b) versenypolitikai ok alapján az indokolt,

c) az önkormányzati érdekek, különösen a közszolgáltatás ellátása vagy az üzleti titok megóvása azt indokolttá teszik,

d) a kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek.

9. A pályázat kiírása, meghirdetése

10.§

(1) A nyilvános pályázatot

a) 10 millió forint alatti értékhatár esetén a Nyíradony Város Önkormányzatának hivatalos honlapján és a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,

b) 10 millió forint feletti értékhatár esetén a Nyíradony Város Önkormányzatának hivatalos honlapján és a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és megyei vagy országos napilapban kell meghirdetni.

(2) A pályázatok leadására határnapot kell megjelölni. Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló határidő ne legyen kevesebb 10 naptári napnál.

(3) A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázat feltételeit, az eljárás és az elbírálás módját nem változtathatja meg.

(4) A pályázati felhívásnak (ajánlatkérésnek) tartalmazni kell:

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,

b) a pályázat célját, jellegét (nyilvános vagy zártkörű) valamint az arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel) vagy név megjelölésével pályázhat,

c) a pályázat tárgyaként az értékesítendő, hasznosítandó vagyon(rész), szolgáltatás megnevezését, - szükség szerint – forgalmi értékét és az értékesítéshez szükséges információkat,

d) az értékesítés, hasznosítás, vagyonkezelés szabályait és ezek műszaki, gazdasági, jogi feltételeit,

e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,

f) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,

g) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,

h) pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének a 11. §-ban rögzített szabályait,

i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse,

j) a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat,

k) az ajánlatok elbírálásának módját, szempontjait, menetét, a döntésre jogosult megnevezését,

l) az eredményhirdetés módját, helyét, várható idejét.

(5) A pályázati felhívásban, illetve a részletes pályázati kiírásban előírható, hogy az ajánlattevőnek ajánlata benyújtásakor szerződéstervezetet is csatolnia kell, vagy a megküldött szerződéstervezet elfogadásáról kell nyilatkoznia.

(6) A kiíró a pályázati felhívásban a részletes pályázati kiírás átadását meghatározott mértékű térítési díj megfizetéséhez kötheti.

10. Pályázati biztosíték

11.§

(1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához is köthető, melyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg vagy a kiíró által a pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani.

(2) A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – a (3) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve – vissza kell adni.

(3) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

11. A pályázati ajánlat

12.§

(1) Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban legalább 2 példányban aláírva, személyesen, postai úton vagy meghatalmazott útján kötelesek benyújtani.

(2) A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, különösen:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,

d) egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

(3) Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja – vagy kétséget kizáróan igazolható -hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy az általa megjelölt személy rendelkezésére bocsátotta, illetve igazolja a biztosíték összegének letételét.

(4) Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálása utáni nyilvánosságra hozatalát megtilthatja.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

Az értékbecslés és annak fenntartásáról szóló nyilatkozat az előterjesztés mellékletét képezni. Mindezek figyelembevételével kérem, a mellékelt határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő Nyíradony belterület 2 2 helyrajzi szám alatt kivett irodaépület és udvar megnevezéssel nyilvántartott 1611 m² nagyságú ingatlan értékesítésére Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 54/2023. (IV.27.) számú határozatával kiírt nyilvános pályázati eljárást és eredménytelenné nyilvánítja.

HATÁROZATI JAVASLAT II

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó

rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő Nyíradony belterület 2 helyrajzi szám alatt kivett irodaépület és udvar megnevezéssel nyilvántartott 1611 m² nagyságú ingatlan a határozat melléklete szerinti tartalommal nyilvános pályázati eljárásban történő értékesítését határozza el.

Felkéri a jegyzőt a nyilvános pályázati eljárással kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Tasó Béla polgármester
Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző
Határidő: Folyamatos, 2023. május 31.

P Á L Y Á Z A T I F E L H Í V Á S
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN
NYÍLVÁNOS PÁLYÁZATI ELJÁRÁSBAN
TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. - 14. §-ában, az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018 (VIII.31.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak, valamint Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének számú határozatában foglaltakat figyelembevéve nyilvános pályázati eljárást hirdet a 4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. szám (2. hrsz) alatt lévő ingatlan megvásárlására történő ajánlattételre.

I. A pályázati felhívás adatai:

- 3.) Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.
- 4.) Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező
4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám alatt lévő ingatlanának eladására ajánlattétel
nyilvános pályázati eljárásban.
- h.) Ingatlan helye: 4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám
- i.) helyrajzi száma: 2 hrsz.
- j.) ingatlan területe: 1611 m²
- k.) felülepítmény jellege: irodaépület és udvar
- l.) beépítettsége: értékelt felépítmény területe: 269 m²
- m.)jellenlegi funkció: iroda és lakórész
- n.) közművesítettsége: teljes közművel ellátott.

II. A vagyon értékesítésének feltételei:

- 1.) Ajánlattételre jogosult minden természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli átlátható szervezet. Természetes személy személyazonosító igazolvány bemutatásával, jogi személy cégkivonatával, aláírási címpéldánnyal (ügyvéd által ellenjegyzett

aláírásmintával), szervezet közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolás bemutatásával vehet részt az eljárásban. Meghatalmazott részvétele esetén a pályázat benyújtására vonatkozó meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a pályázattal benyújtani. A pályázónak igazolnia kell, hogy az ajánlat benyújtásakor az önkormányzattal szemben semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn. Az igazolást a pályázati anyagban kell elhelyezni.

- 2.) Az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázati nyertessége esetén a vételárat - a szerződés megkötését és aláírását követő 45 napon belül – az eladó önkormányzat részére egy összegben megfizeti, valamint meg kell jelölnie pályázatában, hogy milyen célra kívánja az ingatlant hasznosítani.
- 5.) A vételi ajánlattevő pályázatát nyílt pályázati eljárásban 2 azonos tartalmú példányban kell benyújtania. Az eredeti példány borítékára rá kell vezetnie: **„Nyíradony, Kossuth u. 38. szám alatti ingatlan vételi ajánlata. Eredeti példány”**. Azonosításához szükséges adatait: nevének, cégnevének, székhelyének, cégjegyzék számának adatait, egyéb azonosító adatokat az eredeti példánynak tartalmaznia kell. Az eredeti példány ajánlatának valamennyi lapját aláírással és jogi személy esetén bélyegzővel kell ellátni. A második példánynak az eredeti példányról készített, azzal mindenben megegyező másolatnak kell lennie. Az ajánlattevőnek az eredeti és 2. példányt egyidejűleg, külön-külön lezárt borítékban kell benyújtania.
- 6.) A pályázati ajánlatokat 2 azonos tartalmú, 3. pont szerint elkészített ajánlat benyújtásával, a megadott határidőig lehet érvényesen benyújtani személyesen, vagy postai úton Nyíradony Város Polgármesterének.
- 7.) A pályázat beérkezésnek helye és határideje: Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal: **2023. május 31. 16:00 óra.**
- 8.) Ajánlati kötöttség minimális időtartama: a nyertes ajánlattevő az ajánlatához 90 napig kötve van.
- 9.) Az ajánlatkérő az összességében legkedvezőbb vételár megfizetésére ajánlatot tevő, és a pályázatban szereplő valamennyi kötelezettséget vállaló ajánlattevővel kíván szerződést kötni. Azonos vételárat ajánló pályázókat az ajánlatkérő felhívhatja az ajánlott vételár módosítására. Amennyiben az ajánlattevők egyike sem kíván az ajánlatán módosítani, úgy az ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy az ajánlattevők közül kiválassza azt, akivel szerződést kíván kötni.
- 10.) Az ingatlanért ajánlható minimális vételár: 52.000.000 Ft
- 11.) Pályázati biztosíték: az ajánlattevő a pályázati ajánlata benyújtását megelőzően a Nyíradony Város Önkormányzata TAKARÉKBANK-nál vezetett 60600118 - 11076797 számú költségvetési elszámolási számlájára köteles 5.000.000 Ft-os összegű ajánlati biztosítékot megfizetni, s azt igazolni. Az ajánlati biztosíték meg nem fizetése, illetve annak meg nem felelő igazolása az ajánlat érvénytelenségét vonja maga után. Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetén a vételárba beszámításra kerül, más ajánlattevőnek az ajánlati biztosíték az eredményhirdetést követően kerül

visszafizetésre. Nem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha a nyertes ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időszaka alatt szerződés kötése nélkül visszavonja, vagy neki felróható okból a szerződés megkötésére nem kerül sor.

- 12.) A pályázók az ajánlattételüket megelőzően az eljárásra, illetve az ingatlanra vonatkozó információkat Tasó Béla polgármestertől, vagy dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyzőtől (Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal 4254 Nyíradony, Árpád tér 1. Tel: 52-203-692) szerezhetnek be.
- 13.) A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában – indoklás nélkül is – eredménytelenné nyilvánítsa.

III. Pályázatok kezelése, elbírálása:

- 1.) Az ajánlatok a beérkezésük sorrendjében kapnak sorszámot. Az ajánlat személyes benyújtása esetén a kiíró képviselője az átvétel pontos időpontját rávezeti a zárt borítékokra és erről az ajánlattevőnek igazolást ad ki.
- 2.) Az ajánlatokat Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete bírálja el.

A Képviselő-testület az ülésén az ajánlatok elbírálása során:

- a.) a benyújtott ajánlatok minősítéséről (érvényes, érvénytelen ajánlat) a jegyző és a meghatalmazott ügyvéd javaslata alapján a dönt.
- b.) az érvényes ajánlatokat az ajánlattevők, vagy meghatalmazott képviselőjük jelenlétében az ajánlattevő azonosító adatainak, az ajánlat sorszámának és az ajánlat összegének, a vállalt kötelezettségeknek az ismertetését a beérkezés sorrendjében a város polgármestere ismerteti.
- c.) Az ajánlatok felbontásáról és az ajánlatok ismertetéséről külön jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza: az ajánlat érkezés szerinti sorszámát, az ajánlattevő azonosító adatait, az ajánlat minősítését (érvényes, vagy érvénytelen) az érvényes ajánlattevő által vállalt kötelezettségeket, az ajánlat lényeges tartalmát, az ajánlott vételárat.
- d.) Azok az ajánlattevők, akiknek az ajánlatát a képviselő-testület érvénytelenítette, az ajánlati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.
- e.) A kiíró képviselője – annak érdekében, hogy az ajánlatok értékelése és összehasonlíthatósága biztosított legyen – az érvényes ajánlattevőktől további felvilágosítást kérhet. Ennek az ajánlatok felbontásáról készített jegyzőkönyvben szerepelnie kell.
- f.) Érvénytelen az ajánlat, ha:
 - ajánlata nem felel meg a pályázati felhívásban foglaltaknak,
 - az ajánlatot nem a megadott határidőben, nem lezárt borítékokban és nem 2 azonos tartalmú példányban nyújtotta be,
 - az ajánlat eredeti példányának nem minden lapja van aláírva és lepecsételve, vagy a második példány nem mindenben egyezik meg az eredeti példány tartalmával.
 - az ajánlattevő az ajánlattételi biztosítékot az ajánlat benyújtása előtt nem, vagy nem megfelelő összegben fizette meg,
 - az azonosításához szükséges adatok az ajánlatában nem lelhetők fel.

- 3.) A pályázati eljárás eredményességéről, vagy eredménytelenségéről a Képviselő-testület az ajánlattételi felhívás lezárását és értékelését követő 5 napon belül dönt.
- 4.) Eredménytelen a pályázati ajánlattételi eljárás, ha:
- a.) kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,
 - b.) a beérkezett ajánlatok egyike sem felel meg a pályázat felhívás követelményeinek,
 - c.) a kiíró él azzal a jogával, hogy a pályázatot visszavonja és új pályázat kiírását rendeli el.
- 5.) A kiíró a pályázatok elbírálását követően az ajánlatot tett személyeket a pályázat eredményéről írásban értesíti ki.
- 6.) Nyertes ajánlattevő az lehet, aki az ajánlattételi felhívásban foglalt minden feltételnek megfelel, a pályázati kiírásban szereplő feltételek megtartására kötelezettséget vállal és összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette, ami azt jelenti, hogy az itt megjelölt pontrendszerben a legtöbb pontot kapta:

A pályázatok értékelése során a kiíró az alábbi pontrendszert alkalmazza:

- érvényes pályázat benyújtása esetén a pályázó **50 pontot** kap, amennyiben legalább a kiírás szerinti minimál ár megfizetését vállalja;
 - amennyiben több érvényes pályázatot benyújtó van és eltérő összegű ajánlatot tettek, akkor az a pályázó, aki a benyújtott érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételár megfizetését vállalta, további **10 pontot**, a második legtöbbet ajánló pályázó **8 pontot**, a harmadik legtöbbet ajánló **6 pontot**, a negyedik legtöbbet ajánló pályázó **4 pontot**, az ötödik legtöbbet ajánló pályázó **2 pontot** kap. Amennyiben valamennyi pályázó azonos összegű ajánlatot tett, úgy egyik pályázó sem kap erre a körülményre plusz pontot;
 - amennyiben az érvényes pályázatot benyújtó ajánlattevő valamilyen helyi fejlesztési jellegű üzleti beruházási célra (például, de nem kizárólagosan: kereskedelmi, üzletei vagy bármely gazdasági tevékenység) vagy egyéb közszolgáltatás nyújtását (például, de nem kizárólagosan: ápolási otthon, orvosi rendelő, oktatási-köznevelési-szociális intézmény) vállalja az ingatlan tovább hasznosítása során, úgy ezen vállalat esetén **10 pontot** kap a pályázat;
 - azonos pontszámot elérő pályázók esetén a kiíró kizárólagos jogköre eldönteni, melyik pályázóval kíván szerződést kötni.
- 7.) A nyertes ajánlattevőnek az ajánlattételi eljárás lezárását követően az írásbeli eredmény kihirdetését követő 60 napon belül az ajánlatkérővel szerződést kell kötnie. Ennek elmaradása esetén az ajánlattevő a második legjobb ajánlatot tevővel köthet szerződést.
- 8.) Pályázat kiírója tájékoztatja az ajánlattevőket arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a (1) és 14. §-a (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A szerződéskötés feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényes határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási joga gyakorlásának érvényesítéséről.
- 9.) Az ingatlan tulajdonba adására – a Nyíradonyi Vagyonkezelő Kft. közreműködésével – a szerződés megkötését és aláírását, valamint a vételár megfizetését követően - 30 napon belül kerül sor.

Nyíradony, 2023. június „.....”

Tasó Béla
polgármester

Záradék:

Jelen pályázati kiírás a mai napon kifüggesztésre került a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a <https://nyiradony.asp.lgov.hu> honlapon közzétételre került, valamint megjelenik a Hajdú-Bihari Napló 2023. június 10-ei számában.

Nyíradony, 2023. június „.....”

dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

AJÁNLATTÉTELI DOKUMENTÁCIÓ

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ÁLTAL MEGHÍRDETETT
4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. (2. hrsz.)
ingatlan értékesítésére

BEÉRKEZETT ÉRVÉNYES PÁLYÁZATOK
VÉTELI AJÁNLATAINAK
BÍRÁLATI SZEMPONTRENDSZERE

I.A pályázati felhívás adatai:

- 1)Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.
- 2.)Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező
4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám alatt lévő ingatlanának eladására ajánlattétel
nyilvános pályázati eljárásban.
 - a. Ingatlan helye: 4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám
 - b. helyrajzi száma: 2 hrsz.
 - c. ingatlan területe: 1611 m²
 - d. felülepítmény jellege: irodaépület és udvar
 - e. beépítettsége: épület: összes felépítmény: 297 m², értékelt felépítmény területe: 269 m²
 - f. jelenlegi funkció: iroda és lakórész
 - g. közművesítettsége: teljes közművel ellátott.

II. A pályázati eljárásban a benyújtott érvényes pályázatok elbírálása során a Képviselő-testület az ajánlott vételár nagysága szerint sorrendet állít fel a pályázók között.

III. A pályázatok értékelési eljárása:

- 1.) A pályázatokat a képviselő-testület bírálja el,
- 2.) Az érvénytelen ajánlatot tevők pályázati ajánlata az érvényes ajánlatot tartalmazó pályázatok elbírálási eljárásában már nem vesznek részt,
- 3.) Az érvényes pályázatokról a Képviselő-testület az ajánlatok felbontását követő 5 napon belül hoz döntést, melyről az pályázati ajánlattevőket írásban értesíti ki.
- 4.) A Képviselő-testület a megajánlott vételár alapján az ajánlatokat rangsorolja.
- 5.) A pályázati eljárásban a legmagasabb pontszámot elért ajánlatot tevő pályázóval kíván a pályázat kiírója szerződést kötni.

A pályázatok értékelése során a kiíró az alábbi pontrendszert alkalmazza:

- érvényes pályázat benyújtása esetén a pályázó **50 pontot** kap, amennyiben legalább a kiírás szerinti minimál ár megfizetését vállalja;
- amennyiben több érvényes pályázatot benyújtó van és eltérő összegű ajánlatot tettek, akkor az a pályázó, aki a benyújtott érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételár megfizetését vállalta, további **10 pontot**, a második legtöbbet ajánló pályázó **8 pontot**, a harmadik legtöbbet ajánló **6 pontot**, a negyedik legtöbbet ajánló pályázó **4 pontot**, az ötödik legtöbbet

ajánló pályázó **2 pontot** kap. Amennyiben valamennyi pályázó azonos összegű ajánlatot tett, úgy egyik pályázó sem kap erre a körülményre plusz pontot;

- amennyiben az érvényes pályázatot benyújtó ajánlattevő valamilyen helyi fejlesztési jellegű üzleti beruházási célra (például, de nem kizárólagosan: kereskedelmi, üzletei vagy bármely gazdasági tevékenység) vagy egyéb közszolgáltatás nyújtását (például, de nem kizárólagosan: ápolási otthon, orvosi rendelő, oktatási-köznevelési-szociális intézmény) vállalja az ingatlan tovább hasznosítása során, úgy ezen vállalás esetén **10 pontot** kap a pályázat;

6.) Azonos pontszámot elérő pályázók esetén a kiíró kizárólagos jogköre eldönteni, melyik pályázóval kíván szerződést kötni.

7.) A szerződéskötési eljárásban a nyertes pályázó visszalépése, vagy a szerződéskötés meghiúsulása esetén a 2. helyen rangsorolt pályázóval lehet szerződést kötni.

IV. A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában eredménytelenné nyilvánítsa.

Nyíradony, 2023.

Dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

Használni javasolt mellékletek:

- 1.) Pályázó nyilatkozata a pályázatban vállalt kötelezettségek teljesítéséről és ajánlati kötöttség fennállásáról,
- 2.) Nyilatkozat a vételár és az ajánlattételi biztosíték megfizetéséről

NYILATKOZAT

Pályázó neve:

Lakcíme:

Székhelye:

Adószáma:

Cégjegyzék száma:

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, nyíradonyi 532 hrsz. alatti ingatlan vételére benyújtott ajánlatommal kapcsolatban kinyilatkozom, hogy:

a pályázatom nyertessége esetén Nyíradony Város Önkormányzatával az ingatlan megvásárlására szerződést kötök, s a megajánlott vételárat egy összegben 45 napon belül a TAKARÉKBANK- nál 60600118-11076797 számon vezetett költségvetési elszámolási számlájára megfizetem.

Egyidejűleg nyilatkozom, s a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal által kiállított Igazolással bizonyítom, hogy a Pályázati felhívásban szereplő 5.000.000 Ft-os összegű ajánlati biztosítékot az Önkormányzat fent megjelölt számlájára a pályázat benyújtását megelőzően megfizettem.

..... 2023..... hó..... nap

.....
ajánlattevő aláírása
bélyegzője

NYILATKOZAT

Pályázó neve:.....

Lakcíme:

Székhelye, telephelye:.....

Adószáma:.....

Cégjegyzék száma:.....

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, **nyíradonyi 2 hrsz.** alatt felvett ingatlan vételére benyújtott ajánlatommal kapcsolatban kinyilatkozom, hogy:

Mint ajánlattevő kinyilatkozom, hogy nyertes ajánlatom esetén az ajánlati kötöttségem a pályázati eljárás eredményének kihirdetését követő 90 napig fennáll. Ezen időszakon belül köteles vagyok a pályázat kiírójával az ajánlatomban foglalt tartalommal, az abban vállalt kötelezettségek teljesítésére is kiterjedő szerződést kötni.

Tudomásul veszem, hogy önhibámból történő visszalépésem, vagy a szerződés megadott határidőben történő meg nem kötése esetén az ajánlati biztosítékot az ajánlatkérőtől nem követelhetem vissza.

Egyidejűleg tudomásul veszem azt is, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a (1) és 14. §-a (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melynek biztosítására a szerződés tervezetének egy példányát a Magyar Állam képviselőjében eljáró szervezetnek kell megküldeni.

..... 2023..... hó.....nap

.....
ajánlattevő aláírása
bélyegzője

IGAZOLÁS

Pályázó neve:

Lakcíme:

Székhelye:

Adószáma:

Cégjegyzék száma:

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, **nyíradonyi 2 hrsz.** alatt felvett ingatlan nyilvános pályázati eljárásban történő értékesítésével kapcsolatban benyújtott pályázó ajánlatával kapcsolatban nyilatkozom, hogy:

a fent Pályázó ajánlattevő a Pályázati felhívásban szereplő ajánlati biztosítékot egy összegben 2023. hó napján a Nyíradony Város Önkormányzata 60600118-11076797 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizette.

..... 2023..... hó..... nap

.....
Hadházi Tibor
osztályvezető

AJÁNLATTÉTELI
DOKUMENTÁCIÓ

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghirdetett
4254 Nyíradony, Kossuth u. 42. szám alatti lévő
2 helyrajzi számú ingatlan
értékesítéséhez

Tartalom:

- 1.) Pályázati felhívás
- 2.) Tulajdoni lap másolat
- 3.) Térképmásolat,
- 4.) Vételi ajánlathoz javasolt nyilatkozatok mintája (2 db)
- 5.) Igazolás ajánlati biztosíték megfizetéséről
- 6.) Ajánlatok elbírálásának szempontrendszere

Nyíradony, 2023.

Dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz. (Tel: 30/928-34-53)

Értékbecslés

mely készült
a



4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. szám alatt
található ingatlanról
(hrsz.: 2.)

2022. augusztus


TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	6
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:	8
6.3. Alapterületi kimutatás	11
6.4. Közművek:	11
6.5. Telek:	11
7. ÉRTÉKELÉS	13
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	19
MELLÉKLETEK:	19
Nyilatkozat	20

ALÁÍRÓLAP

4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. szám alatt található
ingatlan értékeléséhez
(hrs.: 2.)

Az értékbecslést készítette:


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő
névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2022. augusztus 04.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az ingatlan megnevezése:	kivett: irodaépület és udvar
Valós funkció:	Iroda és lakórész
Település (város, kerület):	Nyíradony (belterület)
Utca, házszám:	Kossuth utca 38. sz.
Irányítószám:	4254
Hrsz.:	nyíradonyi 2.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Tehermentes (nincs bejegyzés)

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekterület:	1.611 m ²
Összes felépítményi terület:	297 m ²
Értékelt (korrigált) felépítményi terület:	269 m ²
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, csatorna (kiépítve és használva)
Jelenleg funkció:	Iroda és lakórész

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító és költségalapú módszer
Értékelés fordulónapja:	2022. augusztus 04.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő:	Nyíradony Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):	51.200.000.- Ft, azaz: Ötvenegymillió-kétszázezer Ft
--------------------------------	---

A fenti értéken belül (tájékoztató jelleggel) a használat szerint elkülönülő részek külön értéke (feltételezve, hogy mindkét részhez azonos nagyságú telekterület tartozik):

Lakás jellegű épületrész értéke (kerekítve)	19.900.000.- Ft
Irodai épületrész értéke (kerekítve)	31.300.000.- Ft

Debrecen, 2022. augusztus 04.

SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a 4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. szám alatt található, nyíradonyi 2. hrsz.-ú „irodaépület és udvar” megnevezésű, ingatlan, tehermentes állapotnak megfelelő **forgalmi/piaci értékének** (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése részben egyezik „irodaépület és udvar” a valós használattal.

Az ingatlanon lévő épület utcafronti részében iroda működik, a hátsó rész korábban szolgálati lakásként volt használva – jelenleg üres, használaton kívül van.

Az értékelt ingatlanon lévő felépítmények a térképen fel vannak tüntetve.

A megbízó kérésére az ingatlanon lévő egy egységet képező, de külön használatban lévő épületrészek értékét külön is meg kellett határoznom. A külön értékek meghatározásakor feltételeztem, hogy a két egységhez azonos nagyságú telekterület tartozik (piaci számítási táblázatban ismertetve)!

A külön értékek meghatározása (a fentiek miatt) csak tájékoztató jellegű. Amennyiben a két épületrészt a megbízó külön-külön szeretné értékesíteni, abban az esetben szükség van használati megállapodásra, vagy hivatalos telekmegosztásra (szakértő bevonásával)! Amennyiben ilyen készül, új érték meghatározása javasolt.

A fentieken túl a megosztás lehet akár osztatlan közös tulajdon is (ahol használati megállapodás készítése szükséges), vagy akár társasházzá is lehet alakítani az ingatlant (melyhez társasház tulajdont alapító okirat készítése szükséges).

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

**Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag értékesítés előkészítése céljából használhatja fel!
(pénzüntézet fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!**

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2022. augusztus 04-én készült, 1 példányban, valamint a megbízó az értékelést elektronikus formában is megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2022. augusztus 04. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentieken túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadályja annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2021. május 29.
A szemlén jelen volt : Szabó Barnabás (értékbecslő)
Dzsula Miklós (Önkormányzat képviselőjében)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat – Nem hiteles,
- Térkép,
- Alapterületi kimutatás.

Az ingatlanon 2022. május 29-én szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbecslő tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam. Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. sz. (belterület)
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 2.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Telek terület:	1.611 m ²
Felépítmény (nettó) területe:	297 m ²
Felépítmény (értékel/korrigált) területe:	269 m ²
Széljegy:	nincs
Megnevezés:	kivett: irodaépület és udvar
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Tehermentes, nincs bejegyzés
Egyéb információk:	-

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2022.04.28. napján készült Nem hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe a valóságnak megfelelően fel van tüntetve, a kapott iratok alapján az értékelt ingatlan a valóságban pontosan beazonosítható.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar megyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) 30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.

A megye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A megye e fejlettebb régiójához észak-nyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak. E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámospércs.



A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpusztá (6 km), Szakolykert és Tamásipusztá (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással

rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé. Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlanon lévő épület részben irodaként használt, a lakórész üres, használaton kívül van, így nem feltételezhető a környezetterhelés.

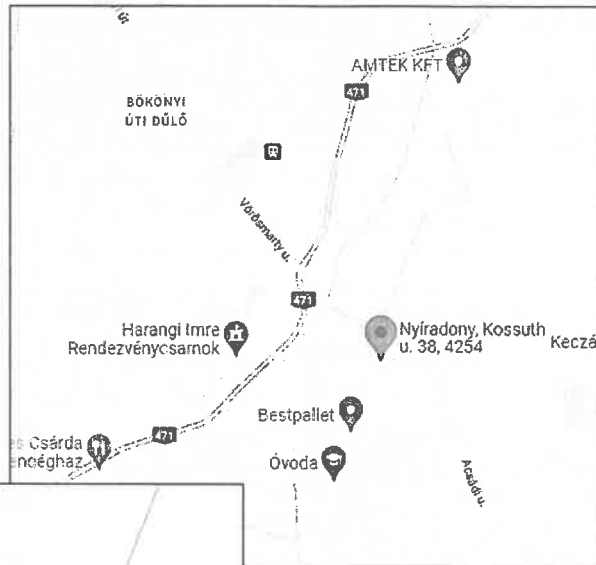
A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.

6.2. Általános leírás:

A becslés tárgyát képező ingatlan Nyíradony központjában, a Polgármesteri Hivataltól ~ 160 m-re, jól megközelíthető helyen, a városon átvezető 471-es főútból nyíló Kossuth utcában található.

Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak, üzletek, kereskedelmi és vendéglátó egységek, valamint a központban intézmények egyaránt vannak.

A Kossuth utca a 471-es főútból nyílik, Nyírlugos település felé vezet; viszonylag nagy forgalmú, szilárd burkolatú, kiépített 2 sávos utca.



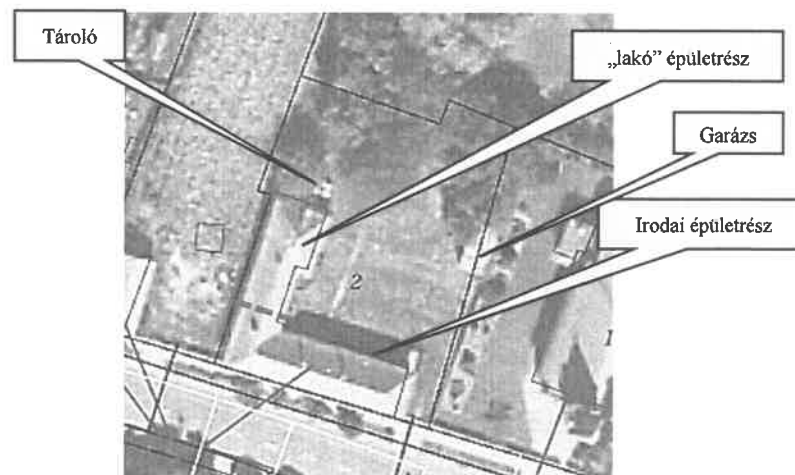
Parkolás: Az ingatlan előtt, az utca két oldalán kialakított parkolósávban, az ingatlan területén, valamint az ingatlanon lévő garázsban lehetséges.

Autóbusz megálló 100 m-en belül van.

Az ingatlan kerített, telekhatárain épületek fala és kerítés készült.

Az ingatlan beépített, azon egy „L” alakú épület, a lakás részhez csatlakozó tároló, valamint egy különálló garázsépület található.

Az ingatlanon lévő épületrészek elhelyezkedése



ÉPÜLET RÖVID JELLEMZÉSE

Irodaház – vegyes használatú – udvari részében lakásegységgel

Az épület eredetileg 2 tantermes iskolaépület volt, az udvari részben szolgálati lakással. Időközben az iskolai épületrészt irodaként használják (bérlő), a szolgálati lakás üresen áll.

Az épület utcafronton és oldalhatáron álló „L” alakú, részben alápincézett (pince a lakórész kis területe alatt készült, a pincébe történő lejutás nem volt biztosított), földszintes kivitelben épült az 1930-as években. Az épületet 2015-ben részlegesen felújították (jellemzően belső felújítás volt, ahol a burkolatok és berendezési tárgyak egy részét cserélték). Állagmegóvásról folyamatosan gondoskodtak.

Az épület (használat szerint is elkülönülő részei) külön bejáratokkal rendelkeznek, melyek az udvari homlokzaton kerültek kialakításra. A két épületrész egymással nem átjárható.

Az épület állapota közepes, külső szemrevételezéssel szerkezeti hiba nem látható.

Épület szerkezet:

Az épület becsült építési éve:	1930-as évek
Felújítás éve:	2015.
Alapozás, szigetelés:	Terméskő sávalap; szigetelés készült
Pincefal:	Terméskő
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Borított fa gerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa anyagú (összetett nyereg); szabványpala fedés
Külső felületek (homlokzat):	Kőpor
Belső felületek:	Festett, a szükséges helyeken (vizes helyiségekben) csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetű homlokzati nyílászárók, az ablakok 2 réteg üvegezéssel; a belső ajtók jellemzően faanyagúak
Padlóburkolatok:	kerámia, laminált parketta
Fűtés:	Gázkonvektor + cserépkályhák
Meleg-víz ellátás:	Villanybojler
Egyéb közmű kiegészítők:	Légkondicionálás az irodában
Igényszint általánosan:	Funkciónak megfelelő
Fizikai állapot (%):	~75 %
Egyedileg értékelendő elemek:	Nincs

Melléképületek

A garázs és a toldalék tároló elhelyezkedését a fenti vázrajzon szemléltettem.

Tároló

Az épület/toldalék a lakó rész végében csatlakozik, az épület ÉK-i végéhez. A toldalék vázszerkezetes, egy helyiséges, közművesítetlen. Az épület bejárata az udvari (DK-i homlokzaton van.

Az épület alapja beton, falazata téglá, földem nem készült, tetőszerkezete fa (félnyereg), fedése hullámpala.

Garázs

Az épület a terület ÉK-i részében helyezkedik el, önálló felépítmény. Az épület bejárata (garázskapu) a DNy-i homlokzaton található. A garázs egy helyiséges (bejutás nem volt biztosított).

Az épület alapja beton, falazata téglá, földem külön nem készült, tetőszerkezete fa (félnyereg), fedése hullámpala, a garázskapu fa szerkezetű. A garázsba csak a villany közmű van bevezetve.

Összegzés:

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - az értékelt épület(ek) **műszaki állapota** eltérő: mindkét épületrész az eltérő használatot biztosítja. Az épület korának megfelelő állapotú. Az épületek tartószerkezetein meghibásodásra utaló jelek (repedés, beázás) nem látható.

Az épület **benapozottsága** (tájolás) a funkciónak megfelelően, a természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnek megfelelően **közművesített**.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult **összbenyomás**: közepes.

Az **ingatlanforgalom** a városban közepesnek mondható, azon túl, hogy az elmúlt időszakban a nagymértékű, pozitív irányú ingatlanpiaci változás volt tapasztalható.

Az elmúlt 2 évben a hasonló településeken az ingatlan árak ~ 20-25%-al emelkedtek.

Az értékelt ingatlan tekintetében az elhelyezkedés miatt keresett lehet a vevőkör számára a több funkciós kialakítás/kialakíthatóság miatt. Természetesen az irodai/üzleti, valamint a lakóház vegyes funkció a kisebb egységenkénti értékesítést is lehetővé teszi, akár társasház formájában, akár osztatlan közös tulajdon kialakítása formában egyaránt.

Az ingatlanpiaci kereslet és értéknövekedés nagyságrendje természetesen elmarad a megyei jogú városokhoz képest.

6.3. Alapterületi kimutatás

Alapterületi összesítő				
Megnevezés	Hasznos terület (m ²)	Korrektció %	Értékelt terület (m ²)	Megjegyzés
Lakóház épületrész	97,20	100%	97,20	Alapterületi korrekciók a funkció, használati jelleg, minőség és felszereltségi állapotnak megfelelően.
Lakóházhoz tartozó (tároló)	10,00	20%	2,00	
Lakóházhoz tartozó (garázs)	26,00	20%	5,20	
Iroda	164,20	100%	164,20	
Összesen:	297,40		268,60	
Lakóház épületrész összes területe	133,20		104,40	
Iroda épületrész összes területe	164,20		164,20	
Összesen:	297,40		268,60	

*Az alapterületi kimutatásban a "lakórészhez" tartozik a tároló és a garázs melléképületek, melyeket korrigált területtel vettem figyelembe. Az irodai épületrészhez melléképület nem tartozik.
Itt jegyzem meg, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a megnevezés "irodaépület és udvar".*

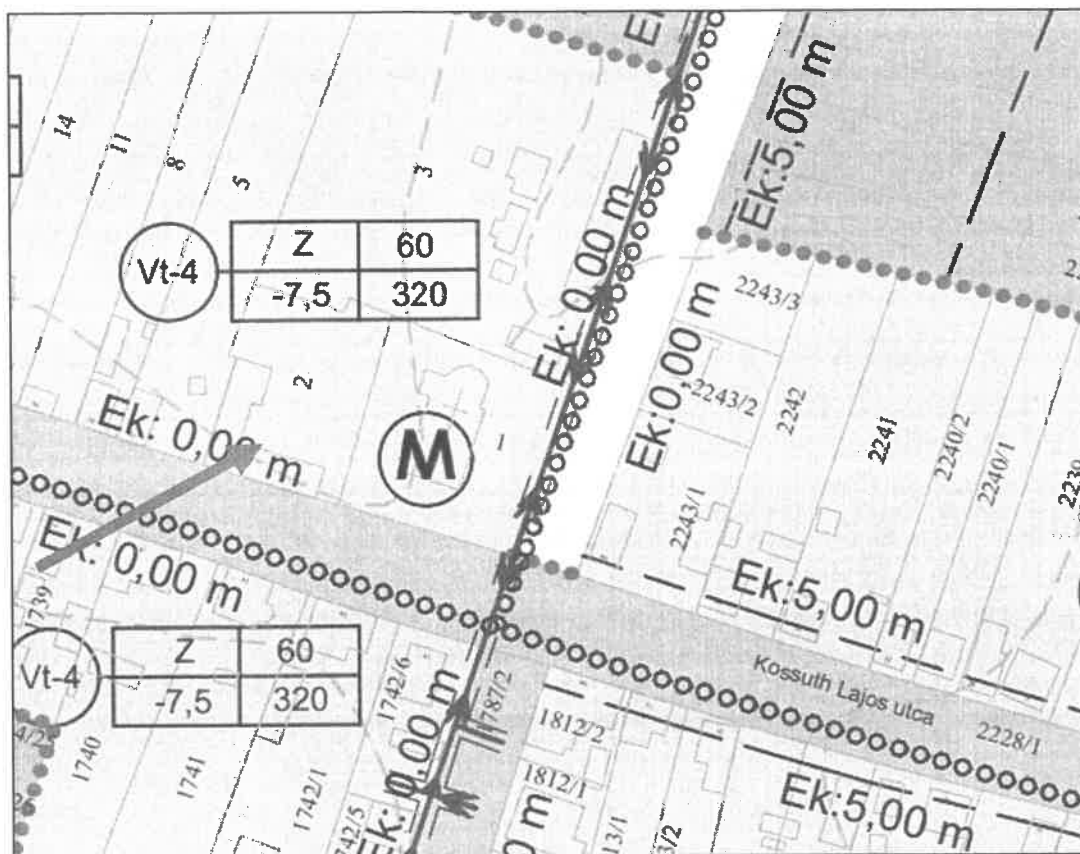
6.4. Közművek:

- víz (közműhálózatra csatlakoztatva);
- villany (közműhálózatra csatlakoztatva – 2 mérőóra),
- gáz (közműhálózatra csatlakoztatva – 2 mérőóra),
- szennyvízelvezetés (közműhálózatra csatlakoztatva),
- fűtés (gázkonvektorral és cserépkályhával),
- meleg-víz ellátás (villanybojlerekkel),
- riasztó (csak az irodai részben).

6.5. Telek:

- területe: 1.611 m² (a környezetben a kialakult átlagos teleknagyságnak megfelelő),
- alakja szabálytalan sokszög,
- hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú, a Kossuth utcára merőleges,
- az utcafront DNy-i tájolású,
- utcafront hossza: ~ 35 m,
- közterületi csatlakozás biztosított,
- felszíne sík, rendezett (kissé gazos),
- kerített: az utcafronton és az ÉNy-i telekhatáron részben épület fala és fémszerkezetű kapu van, egyéb helyeken vegyes szerkezetű kerítés van.

Szabályozási terv (részlet):



Vt-4 Településközponti vegyes terület

M Védett helyi művi érték

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
		építmény mag.

Vt-4 Településközponti vegyes terület

- Zárt sorú beépítési mód,
- beépíthetőség 60%,
- megengedett építmény magasság 7,5 m,
- kialakítható legkisebb telekméret 320 m².

7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

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

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. sz. (Hrsz.: 2.)	Hajdúböszörmény, Kiskőrúton kívül	Vánospércs, városközpont	Hajdúnánás, belvároshoz közel
Leírás	Értékelésben részletezve	1950-es évek előtt épült, földszintes, téglafalazatú, utcai bejáratos, részlegesen fekélytett üzlet, irodával és szociális blokkal	1990-es évek körül épült, részben alapincézett, földszintes, téglafalazatú üzlet (épületen belül) lakrészsel, vizesblokkokkal	2000-es években épült, földszintes, téglafalazatú, egységből álló (üzlet és lakás funkciójú) ingatlan, vizesblokkokkal
Értékelt alapterület	269	294	259	342
Teljes telekméret	1 611	873	950	555
Kínálat/vételár		99 000 000 Ft	85 000 000 Ft	89 000 000 Ft
Fajlagos érték		336 735 Ft	328 185 Ft	260 234 Ft
Kínálat/ ingatlanpiaci árváltozás		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		269 388	262 548	208 187
Adat forrás (azonosító/időpont)		kinálat (2022.) https://ingatlan.com/hajduboszo-ormeny-kiskoruton-kivul/elado-uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/32957895	kinálat (2022.) https://ingatlan.com/vanospercs/elado-haz/csalad-haz/32865008	kinálat (2022.) https://ingatlan.com/hajdunanas-belvaros/elado-uzlethelyseg/utcai-bejaratos-uzlethelyseg/32591504

Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület				5%
Elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%
Közművesítettség				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot		-15%	-15%	-10%
Felszereltség				
Épület kora				
Funkció		-10%	-10%	-10%
Tulajdon forma				
Telekméret/fajlagos telekár		5%	5%	10%
Egyéb				
Összes módosítás		-30%	-25%	-10%
Módosított alapár	190 950 Ft	188 571 Ft	196 911 Ft	187 368 Ft
Súlyozás		35%	30%	35%
Súlyozott alapár	190 652 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	190 700 Ft			
Végleges érték				
	Értékelt terület	Fajlagos érték (Ft/m²)	Érték	
	269	190 700 Ft	51 222 020 Ft	
Forgalmi érték (kerekítve)			51 200 000 Ft	

Összesített érték:

Lakás használatú rész (korrigált terület: 104,4 m ²)	19 909 080 Ft
Iroda használatú rész (korrigált terület: 164,2 m ²)	31 312 940 Ft
Mindösszesen:	51 222 020 Ft

Az értékelésnél a meghatározott összesített értéken belül az iroda és lakó funkciójú részek külön értékét nem lehet pontosan meghatározni, aminek oka nincs az ingatlanra vonatkozó használati megállapodás (a telekterület vonatkozásában). A fenti táblázatban csak a két használat szerint elkülönülő épületrész fajlagos értékéből számított értékeket tudom közölni (tájékoztató jelleggel - feltételezve, hogy a két használat szerint elkülönülő épületrészhez azonos nagyságú területek tartoznak). A megbontott értékek a telekértéket tartalmazzák.

Amennyiben használati megosztási szerződés készül az iroda és lakás funkciójú épületrészekre, valamint az azokhoz tartozó telekterületek nagyságára - abban az esetben a költségalapú táblázatban meghatározott értékek arányosításával lehetséges a külön értékeket meghatározni (felépítményi érték + a felépítményekhez tartozó telekterületek értéke).

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni 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 alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Költségelapú számítási táblázatok

Megnevezés	Alapterület	Újraellátási költség		Korrekciók				Érték
		(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	Fizikai	Erkölcsei	Környezeti	
Lakóház épületrész	97,20 m ²	340 000	33 048 000	25 %	%	%	25 %	16 524 000 Ft
Lakóházhoz tartozó (tároló)	10,00 m ²	40 000	400 000	35 %	%	%	25 %	160 000 Ft
Lakóházhoz tartozó (garázs)	26,00 m ²	40 000	1 040 000	35 %	%	%	25 %	416 000 Ft
Iroda	164,20 m ²	340 000	55 828 000	25 %	%	%	25 %	27 914 000 Ft
Épületek összesen	297,40 m²		90 316 000					45 014 000 Ft
Telekérték								6 300 000 Ft
Mindösszesen:								51 314 000 Ft

Telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

Telekérték meghatározás				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. sz. (Hrsz.: 2.)	Nyíradony, Galamb u.	Nyíradony, központhoz közel	Nyíradony, belvároshoz közel
Leírás	közműves, lakóövezeti telek	közművesítetlen (közművek az utcában) lakóövezeti telek	közművesítetlen (közművek az utcában), lakóövezeti telek	közművesítetlen (közművek az utcában), lakóövezeti telek
Telekméret (m ²)	1 611	700	1 063	991
Ár / Kínálási ár (Ft)		3 600 000 Ft	4 000 000 Ft	3 500 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		5 143 Ft	3 763 Ft	3 532 Ft
Kínálási ár / ingatlanpiaci árváltozás miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		4 371	3 198	3 002
Adat forrása és időpontja		kínálási adat (2022.) https://ingatlan.com/nyiradony/elado+telek/lakoovezeti-telek/26097968	kínálási adat (2022.) https://www.ingatlantajoko.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+nyiradony+kozpont/7911350?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list	kínálási adat (2022.) https://www.ingatlantajoko.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+nyiradony+kozpont/7911351?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés		-10%	-5%	-5%
Telek alakja				
Fekvés/elhelyezkedés			5%	5%
Tulajdon forma				
Közművesítettség		15%	15%	15%
Esztétikai benyomás				
Egyéb				
Összes módosítás		5%	15%	15%
Módosított alapár	3 907 Ft	4 590 Ft	3 678 Ft	3 452 Ft
Súlyozás		35%	35%	30%
Súlyozott alapár	3 930 Ft			
Módosított kerekítés után	3 900 Ft			
	Terület	Ft/m²	Érték	
TÉ =	1 611	3 900 Ft	6 282 900 Ft	
Összesen (kerekítve):			6 300 000 Ft	

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásnál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. sz. alatt található, nyíradonyi 2. helyrajzi számú ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2022. augusztus 04.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.


Összesített értékek súlyozása			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (fő módszer):	51 200 000 Ft	100%	51 200 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (ellenőrző módszer):	51 314 000 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			51 200 000 Ft
<i>Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:</i>	Irodaépület (lakóegységgel)		

Végső érték megbontása irodára és lakórészre (a piaci összehasonlító módszerrel kapott arányosított értékek):	
Lakás használatú rész (korigált terület: 104,4 m ²)	19 909 080 Ft
Iroda használatú rész (korigált terület: 164,2 m ²)	31 312 940 Ft
Összesen:	51 200 000 Ft

*Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert, mint fő módszert és a költség alapú módszert (mint ellenőrző módszer) alkalmaztam.
Végső értéként a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtam el 100%-os súllyal.
Véleményem szerint ez tükrözi legjobban a piaci viszonyokat. A kapott értékek egymást erősítik.*

*A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.
A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.
Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.*

Debrecen, 2022. augusztus 04.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetlenségi akadálya nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02


IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2022. augusztus 04.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

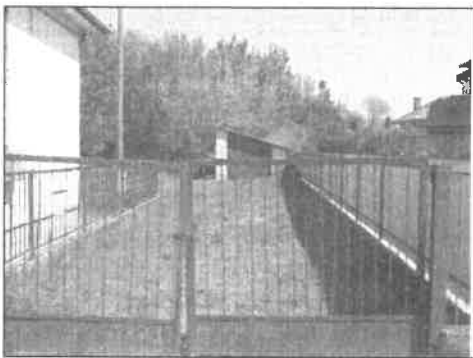
Fotók



Utcakép (Kossuth u.)



Utcafronti homlokzat



Bejáró



Lakrész udvari homlokzata



Irodai rész udvari homlokzata



Telek

Irodai épületrész belső képek



Közlekedő



Iroda/tárgyaló



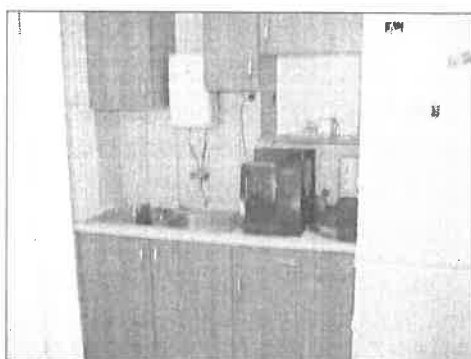
Iroda



Iroda



Mosdó/WC



Konyha

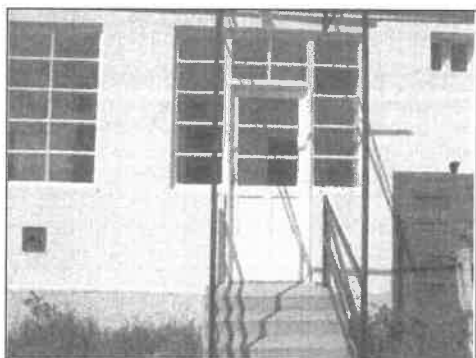


Gázkonvektor

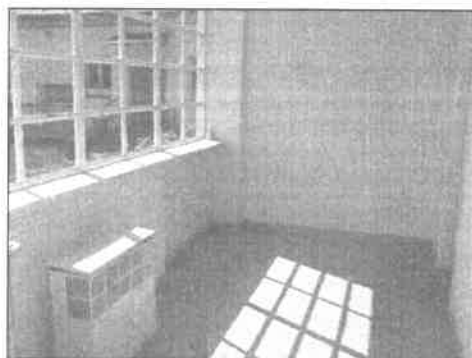


Nyílászáró

Lakás épületrész belső képei



Bejárat



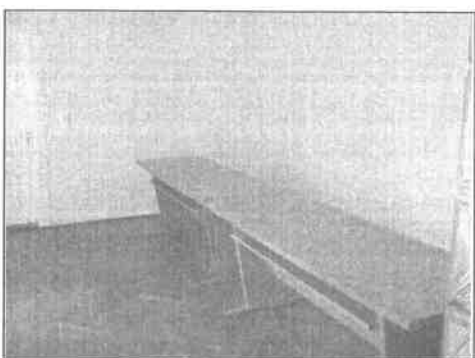
Előtér



Konyha



Fürdőszoba



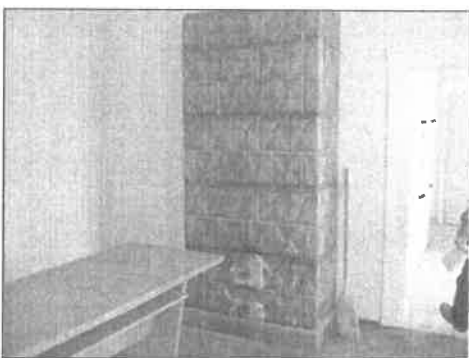
Szoba



Gázkonvektor



Nyílászáró



Cserépkályha

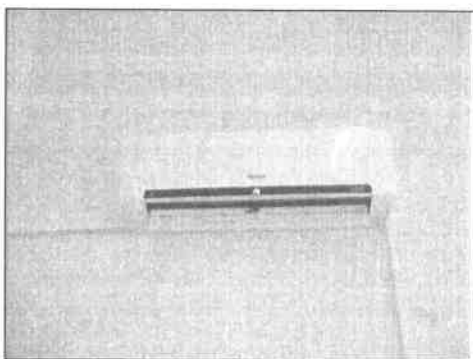
Egyéb képek



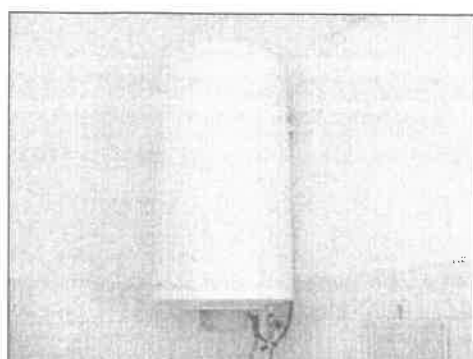
Tároló



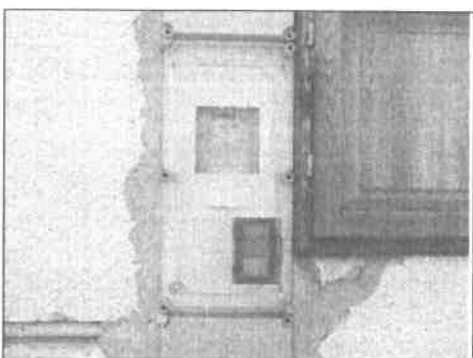
Garázs



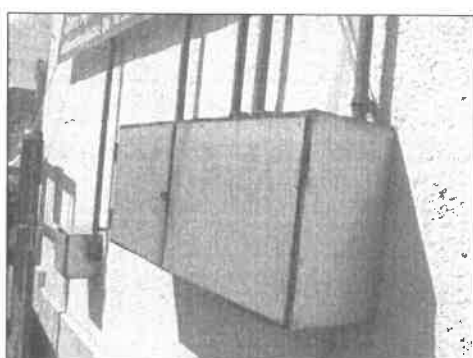
Légkondicionáló



Villanybojler



Villanyóra



Gázórák

Fotók készültek: 2022. május 29.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000577167/2022

2022.04.28

NYÍRADONY

Szektor : 53

Belterület 2 helyrajzi szám

4254 NYÍRADONY Kossuth utca 38.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.a.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alváltat.

ter.

adatok

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett irodaépület és udvar

0

1611

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36641/2/1992.03.02

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4254 NYÍRADONY Árpád tér 1

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 1275/2010.11.11

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 947/2012.04.10

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területén 548 m²-rel csökkent. /Emlérisi-térképezési és területszámítási hiba kijavítása./.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

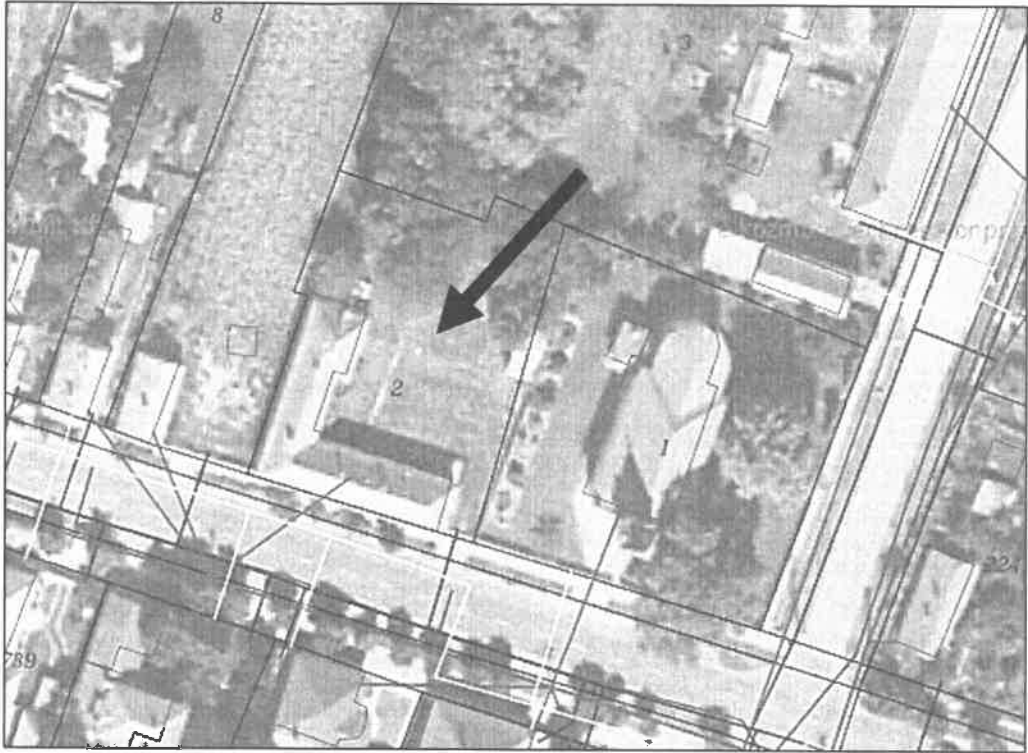
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT (KORÁBBAN KÉSZÜLT ÉRTÉKBECSLÉSHEZ)

Ügyfél cégszerű megnevezése:	Nyíradony Város Önkormányzata (4254 Nyíradony, Árpád tér 1. sz.)	
Jelen nyilatkozatot kiállító Megbízott, mint ingatlanvagyon-értékelő tevékenységet folytató szervezet cégszerű megnevezése:	SZA-Bróker Ingatlan Bt. (Szabó Barnabás)	
Korábban az értékelt ingatlanra vonatkozó (ingatlanfogalmi-) vagyonértékelő szakvélemény (továbbiakban: Korábbi szakvélemény) kelte:	2022. augusztus 04.	
Korábbi szakvéleményt elkészítő szervezet neve:	SZA-Bróker Ingatlan Bt.	
Korábbi szakvéleményt ténylegesen elkészítő természetes személy(ek) neve:	Szabó Barnabás	
Értékelt ingatlan természetbeni címe:	4254 Nyíradony, Kossuth u. 38. sz.	
(külterület/belterület): értékelt ingatlan helyrajzi száma(i):	belterület; hrsz. nyíradonyi 2.	
Értékelt ingatlan típusa:	kivett irodaépület és udvar	
Értékelt ingatlan alapterülete (telekméret):	1.611 m ²	
Értékelt ingatlanon található felépítmények (épületek) összes/nettó alapterülete:	297m ² /269 m ²	
Az értékelt ingatlan aktuális használata:	Iroda és lakórész	
Értékelt ingatlanra vonatkozóan hatályos bérleti szerződés szerinti bérlő(k) neve(i):	Nem ismert	
Értékelt ingatlan bejegyzett tulajdonosa(i):	Nyíradony Város Önkormányzata	
Értékelt tulajdoni hányad(ok) és a tulajdoni lapon szereplő rovatszám(ok):	1/1	II/3.
A tulajdoni lapon szereplő terhek, jogok, tények és széljegyek leírása:	Tehermentes, nincs bejegyzés	
Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos(ok) megnevezése:	Nincs	
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog	
Nyilatkozat célja, érvényessége:	Értékesítés előkészítése céljából történő korábbi értékelés érték fenntartása (a jelenlegi keltezésétől számított további 90 napig érvényes)	

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. (képviselésében Szabó Barnabás) az Ügyféllel a megbízásnak megfelelően, az érvényben lévő jogszabályok, valamint a TEGoVA ajánlásai alapján alulírott Megbízott elvégezte az ingatlan forgalmi értékének értékesítés előkészítése céljából történő értékelését.

Alulírott a Megbízott képviselésében kijelentem, hogy a vizsgált ingatlan forgalmi értékét befolyásoló piaci környezetben és az ingatlan fizikai állagában nem következett be olyan mértékű változás, amely indokolná a korábbi szakvéleményben megállapítottak módosítását.

Az ingatlanon 2023. 02.10.-én új helyszíni szemlét végeztem, helyszíni fotók nem készültek, mert az ingatlanon változást nem tapasztaltam. A belső állapotra vonatkozóan a tulajdonostól kapott szóbeli információim szerint változás a korábban készült értékelés óta nem történt.

A Korábbi szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján, az értékelt ingatlan tehermentes forgalmi értékét a 2023. február 21.-i fordulónappal a Megbízott változatlanul fenntartja.

Korábban megállapított piaci érték:

51.200.000.- Ft + ÁFA.
azaz: Ötvenegymillió-kétszázezer Ft.

A fenti piaci értéken belül a külön funkciójú ingatlanok értékmegbontása:

Összesített értékek súlyozása			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végző érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (fő módszer):	51 200 000 Ft	100%	51 200 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (ellenőrző módszer):	51 314 000 Ft	0%	0 Ft
Összesített végző forgalmi érték (kerekítve):			51 200 000 Ft
<i>Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:</i>	Irodaépület (lakóegységgel)		

Végző érték megbontása irodára és lakórészre (a piaci összehasonlító módszerrel kapott arányosított értékek):	
Lakás használatú rész (korigált terület: 104,4 m ²)	19 909 080 Ft
Iroda használatú rész (korigált terület: 164,2 m ²)	31 312 940 Ft
Összesen:	51 200 000 Ft

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert, mint fő módszert és a költség alapú módszert (mint ellenőrző módszer) alkalmaztam.

Végző értéként a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtam el 100%-os súllyal. Véleményem szerint ez tükrözi legjobban a piaci viszonyokat. A kapott értékek egymást erősítik.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Forgalomképesség/értékesíthetőség:

Az értékelt ingatlan értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége:							
Könnyen		Átlagos	X	Problematicus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		korlátozottan forgalomképes	

Alulírott a Megbízott képviselőjében kijelentem, hogy az értékelt ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, mint a Megbízott képviselőjének, sem pedig a Megbízottnak, mint értékbecslőnek vagy értékelő szervezetnek tulajdonjogviszonya nem állt fenn.

Jelen nyilatkozatot a Nyíradony Város Önkormányzata kérésére állítottam ki.

Kelt: 2023. február 21. napján

SZA-Bróker Ingatlan Bt.

4024 Debrecen, Jászai M. 2. 1/6.

Adószám: 28871877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő