

# Melléklet

**Tiszaigar Községi Önkormányzat**

**Képviselő-testülete**

**Pénzügyi Bizottsága**



**2025. szeptember 8. napján**

**megtartott ülésének**

**jegyzőkönyvéhez**



**1. napirend**



## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítésének véleményezéséről**

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207.  
szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítése”*

című előterjesztést megtárgyalta, és azt a *Képviselő-testületnek* elfogadásra javasolja.

### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



**Határozati javaslat I.**

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetési eljárás lezárásáról**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete* (a továbbiakban: *Képviselő-testület*) az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező

*5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatti,  
– a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –*

ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésére irányuló – nyilvános – versenyeztetési eljárást (a továbbiakban: *Versenyeztetés*) lezárja.

2. A *Képviselő-testület* – a ..... (év) ..... (hó) ... napján, TGR/000-0/2025. ügyiratszámom kelt jegyzőkönyvben foglaltak alapján – a *Versenyeztetést* érvényessé és eredményessé nyilvánítja.

3. A *Képviselő-testület* a *Versenyeztetés* nyertes ajánlattevőjének

.....  
(.....;  
.....)

választja ki.

Felelős: Polgármester

Határidő: Haladéktalanul



**Határozati javaslat II.**

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítéséről**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete*  
(a továbbiakban: *Képviselő-testület*)

.....  
(.....);  
.....;

a továbbiakban: *Ajánlattevő*)

versenyeztetési eljárás keretében előterjesztett vételi ajánlatát (a továbbiakban: *Ajánlat*) – a ..... (év) ..... (hó) ... napján, TGR/000-0/2025. ügyiratszámom kelt jegyzőkönyvben foglaltak szerint – elbírálta.

2. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező

5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő

– a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott,

„kivett lakóház, udvar, mézüzem” megnevezésű –

ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) megvételére irányuló *Ajánlatban* megjelölt

00 000 000 Ft (azaz ..... forint)

összegű vételárat elfogadja.

3. A *Képviselő-testület* az *Ingatlan* az *Ajánlattevő*nek eladja.

4. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* Polgármesterét

4.1. az *Ajánlattevő*vel megkötendő adásvételi szerződés aláírására, továbbá

4.2. az adásvétel lebonyolításához szükséges intézkedések megtételére

felkéri és felhatalmazza.

Felelős: Polgármester

Határidő: Haladéktalanul



*Tiszafüred belterület 3654.  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207.*

## **AJÁNLATTÉTELI LAP**

### **TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁT KÉPEZŐ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRE IRÁNYULÓ**

*– a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján meghirdetett –*

### **VERSENYTÁRGYALÁSRA**

#### **1. Az Ajánlattevő adatai:**

- 1.1. neve (neve/elnevezése/megnevezése): City-Gas Zrt
- 1.2. címe (lakcíme/székhelye): 5350 Tiszafüred, Igari út 51
- 1.3. személyazonosító igazolványának okmányazonosítója:.....,
- 1.4. cégjegyzékszám: 16-10-001663
- 1.5. nyilvántartási száma.....,
- 1.6. adóazonosító jele/adószáma: 11504175-2-16
- 1.7. statisztikai számjele: 11504175-4643-114-16
- 1.8. elérhetősége: ██████████

#### **2. A Meghatalmazott/Képviselőre jogosult adatai:**

- 2.1. neve András Anita
- 2.2. címe ██████████
- 2.3. személyazonosító igazolványának okmányazonosítója: ██████████
- 2.4. személyi azonosítója: ██████████
- 2.5. elérhetősége: ██████████

#### **3. Az Ingatlan adatai:**

- 3.1. címe 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207
- 3.2. helyrajzi száma: 3654
- 3.3. művelési ága/megnevezése: „ Kivett lakóház, udvar, Mézüzem”
- 3.4. alapterülete : Földrészlet: 2430 m<sup>2</sup>, Felépítmény: 279 m<sup>2</sup>
- 3.5. tulajdoni hányada (meghirdetett): 1/1

#### **4. A megajánlott vételár:**

- 4.1. összege: 40.000.000 Ft, azaz Negyvenmillió forint,
- 4.2. fedezete (kézpénzből/hitelből/pályázatból biztosított): készpénz (Banki átutalás)

## 5. Az Ajánlattevő nyilatkozatai:

5.1. Megismerési és elfogadó nyilatkozat:

- Alulírott **a versenytárgyalási felhívás feltételeit megismertem és elfogadom.**

5.2. Megismerési nyilatkozat:

- Alulírott **az Ajánlattevő üzleti akaratának megalapozásához szükséges adatokat és információkat – teljeskörűen – megismertem.**

5.3. Adatkezelési nyilatkozat:

- Alulírott **az Ajánlattevő/Meghatalmazott/Képviselőre jogosult személyes adatainak kezeléséhez – a versenytárgyalás lefolytatásához, illetve az adásvételi szerződés megkötéséhez elengedhetetlenül szükséges módon és mértékben – hozzájárulok.**

5.4. Átláthatósági nyilatkozat:

- Alulírott kijelentem, hogy **az Ajánlattevő – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint – átlátható szervezetnek minősül.**

## 6. Csatolt okiratok:

6.1. Személyazonosságot igazoló okirat:

- személyazonosító igazolvány másolata.

6.2. Nyilvántartásba vételt igazoló okirat:

- cégmásolat, cégkivonat (cégjegyzék) vagy bírósági végzés;  
 másolat, kivonat (civil és egyéb cégnek nem minősülő szervezetek nyilvántartása) vagy bírósági végzés.

6.3. Képviseleti jogosultságot igazoló okirat:

- cégmásolat, cégkivonat (cégjegyzék) vagy bírósági végzés, illetőleg létesítő okirat (társasági szerződés, alapító okirat, alapszabály);  
 másolat, kivonat (civil és egyéb cégnek nem minősülő szervezetek nyilvántartása) vagy bírósági végzés, illetőleg létesítő okirat (alapító okirat, alapszabály).

6.4. Aláírás módját, illetve formáját igazoló okirat:

- aláírási címpéldány, hiteles cég aláírási nyilatkozat vagy aláírás-minta.

6.5. Meghatalmazás:

- meghatalmazás (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat).

Tiszafüred, 2025. augusztus 29.

CITY-GAS Kereskedőház Zrt.  
5351 Tiszafüred, Igari út 51.  
Adószám: 11504175-2-16  
Pfjsz.: OTP Tiszafüred 11745059-20005612  
Iroda 1.

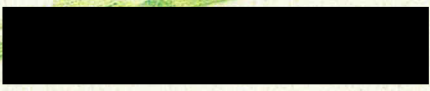
.....  
Ajánlattevő/Meghatalmazott/Képviselőre jogosult  
aláírása (bélyegzője)



MAGYARORSZÁG  
SZEMÉLYI AZONOSÍTÓT IGAZOLO HATÓSÁGI IGAZOLVAJY

Személyi azonosító: [REDACTED]

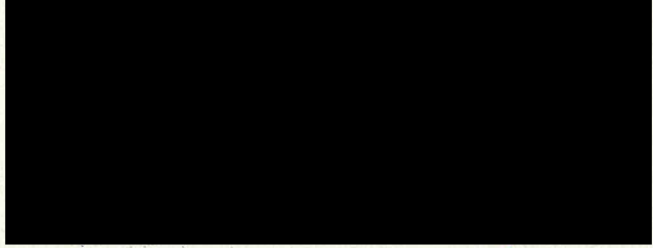
Családi és utónév:  
ANDRÁSI ANITA

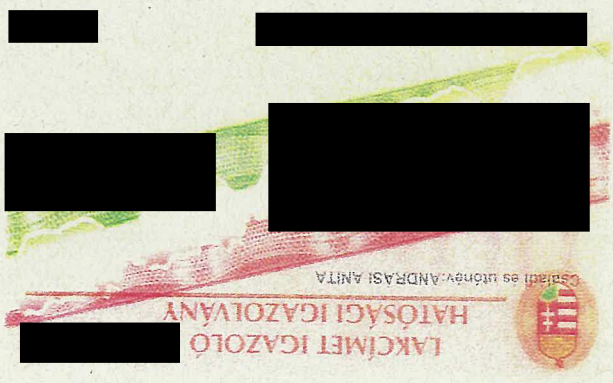


MAGYARORSZÁG / HUNGARY  
SZEMÉLYAZONOSÍTÓ IGAZOLVÁNY / IDENTITY CARD



Családi és utónév: ANDRÁSI ANITA





Születési hely/Place of birth: [Redacted]

Születési családi és utónev/Family name and Given name at birth: [Redacted]

Atyja születési neve/Her father's maiden name: [Redacted]



Kiállító hatóság/Issuing authority: BELÜGYMINISZTERIUM [Redacted]



*Dr. Kandra Károly ügyvéd*  
5350 Tiszafüred, Örvényi u. 2/e.; Pf.: 34.

ALÁÍRÁSMINTA

Alulírott Andrásni Anita ( [REDACTED] ) [REDACTED]  
[REDACTED] sz. alatti lakos, mint a CITY-GAS  
KERESKEDŐHÁZ Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója (vezető  
tisztviselő) kijelentem, hogy a cégjegyzést a következőképp gyakorolom:

az előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégszöveg alá, mint vezérigazgató, saját kezűleg,  
önállóan írom a nevemet.

ANDRÁSI ANITA vezérigazgató aláírása:

*Dr. Kandra Károly ügyvéd*  
5350 Tiszafüred, Örvényi u. 2/e. Pf.: 34.

9/114/Ú/73-9/2005.-----  
Én, mint a CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zrt. változásbejegyzés iránti eljárásban eljáró  
meghatalmazottja, ezen változásbejegyzési eljárás során tanúsítom, hogy a fenti „aláírás-  
minta” elnevezésű okiratot Andrásni Anita ( [REDACTED] )  
[REDACTED] ) [REDACTED] sz. alatti lakos [REDACTED] állampolgár, aki  
személyazonosságát a [REDACTED] számú személyi igazolvánnyal igazolta, előttem a mai  
napon saját kezűleg írta alá.-----  
Szerkesztettem és ellenjegyzem:-----  
Kelt: Tiszafüreden, 2019. (Kettőezer-tizenkilenc) év december hó 6. (hatodik) napján

*Dr. Kandra Károly*  
ügyvéd





## Tárolt Cégekivonat

A Cg.16-10-001663 cégjegyzékszámú CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (5350 Tiszafüred, Igari utca 51.; adószám: 11504175-2-16) cég 2025. augusztus 10. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**  
Cégjegyzékszám: 16-10-001663  
Cégforma: Részvénytársaság  
Bejegyzve: 1998/01/28
2. **A cég elnevezése**  
2/2. CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Bejegyzés kelte: 2006/07/03 Közzétéve: 2006/07/27  
Hatályos: 2006/07/03 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**  
3/2. CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ ZRT.  
Bejegyzés kelte: 2006/07/03 Közzétéve: 2006/07/27  
Hatályos: 2006/07/03 ...
5. **A cég székhelye**  
5/1. 5350 Tiszafüred, Igari utca 51.  
Hatályos: 1997/09/01 ...
6. **A cég telephelye(i)**  
6/1. 5358 Tiszafüred, Füredi út 93/A.  
A változás időpontja: 2013/01/29  
Bejegyzés kelte: 2013/02/26 Közzétéve: 2013/04/25  
Hatályos: 2013/01/29 ...  
6/2. 5350 Tiszafüred, Gyártelepi utca  
A változás időpontja: 2013/01/29  
Bejegyzés kelte: 2013/02/26 Közzétéve: 2013/04/25  
Hatályos: 2013/01/29 ...  
6/3. 5350 Tiszafüred, Igari út  
A változás időpontja: 2013/01/29  
Bejegyzés kelte: 2013/02/26 Közzétéve: 2013/04/25  
Hatályos: 2013/01/29 ...  
6/4. 5350 Tiszafüred, Igari út 53.  
A változás időpontja: 2018/10/25  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/25 ...  
6/5. 5350 Tiszafüred, Húszöles út 93/A.  
A változás időpontja: 2018/10/25  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/25 ...  
6/6. 5358 Tiszafüred, Füredi út 91.  
A változás időpontja: 2018/10/25  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/25 ...  
6/7. 5350 Tiszafüred, Gábor Áron út 2. 1. em. 2. ajtó  
A változás időpontja: 2019/12/06  
Bejegyzés kelte: 2019/12/10 Közzétéve: 2019/12/14  
Hatályos: 2019/12/06 ...  
6/8. 5350 Tiszafüred, Gábor Áron út 1211/A/15.  
A változás időpontja: 2019/12/06  
Bejegyzés kelte: 2019/12/10 Közzétéve: 2019/12/14  
Hatályos: 2019/12/06 ...
8. **A létesítő okirat kelte**  
8/1. 1997. szeptember 1.  
Hatályos: 1997/09/01 ...  
8/2. 2002. október 31.  
Hatályos: 2003/01/06 ...  
8/3. 2004. március 25.  
Hatályos: 2004/06/01 ...  
8/4. 2005. április 22.  
Hatályos: 2005/06/06 ...  
8/5. 2006. május 1.  
Bejegyzés kelte: 2006/07/03 Közzétéve: 2006/07/27  
Hatályos: 2006/07/03 ...  
8/6. 2006. november 30.  
Bejegyzés kelte: 2007/02/05 Közzétéve: 2007/03/01  
Hatályos: 2007/02/05 ...  
8/7. 2007. november 30.  
Bejegyzés kelte: 2008/01/29 Közzétéve: 2008/02/21  
Hatályos: 2008/01/29 ...  
8/8. 2009. június 18.

Bejegyzés kelte: 2009/07/02

Hatályos: 2009/07/02 ...

- 8/9. 2013. január 29.  
Bejegyzés kelte: 2013/02/26 Közzétéve: 2013/04/25  
Hatályos: 2013/02/26 ...
- 8/10. 2018. október 25.  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/29 ...
- 8/11. 2019. december 6.  
Bejegyzés kelte: 2019/12/10 Közzétéve: 2019/12/14  
Hatályos: 2019/12/10 ...
- 8/12. 2023. június 14.  
Bejegyzés kelte: 2023/06/20  
Hatályos: 2023/06/20 ...
902. **A cég tevékenysége**  
9/273. 4643 '25 Elektromos háztartási cikk nagykereskedelme  
**Főtevékenység.**  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/06  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/341. 0161 '25 Növénytermesztési szolgáltatás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/342. 2511 '25 Fémszerkezet gyártása  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/343. 2522 '25 Fémtartály gyártása  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/344. 4212 '25 Vasút építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/345. 4213 '25 Híd, alagút építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/346. 4221 '25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/347. 4222 '25 Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/348. 4291 '25 Vízi létesítmény építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/349. 4311 '25 Bontás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/350. 4312 '25 Építési terület előkészítése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/351. 4313 '25 Talajmintavétel, próbafúrás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/352. 4321 '25 Villanyszerelés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/353. 4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/354. 4331 '25 Vakolás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/355. 4332 '25 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18

Hatályos: 2025/01/01 ...

- 9/356. 4333 '25 Padló- és falburkolás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/357. 4334 '25 Festés és üvegezés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/358. 4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/359. 4611 '25 Mezőgazdasági termék ügynöki nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/360. 4619 '25 Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/361. 4621 '25 Gabona, feldolgozatlan dohány, vetőmag, takarmány nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/362. 4622 '25 Virág, növény nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/363. 4623 '25 Élő állat nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/364. 4624 '25 Bőr nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/365. 4632 '25 Hús, húskészítmény, hal, halkészítmény nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/366. 4633 '25 Tejtermék, tojás, zsiradék nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/367. 4635 '25 Dohányáru nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/368. 4636 '25 Cukor, édesség nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/369. 4637 '25 Kávè-, tea-, kakaó-, fűszer-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/370. 4639 '25 Élelmiszer, ital, dohányáru vegyes nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/371. 4641 '25 Textil-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/372. 4644 '25 Porcelán-, üvegáru-, tisztítószer-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/373. 4645 '25 Illatszert, kozmetikai cikk nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/374. 4649 '25 Egyéb háztartási cikk nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/375. 4650 '25 Információtechnológiai, híradástechnikai termék nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01

- Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/376. 4661 '25 Mezőgazdasági gép, berendezés, tartozék nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/377. 4662 '25 Szerszámgép-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/378. 4663 '25 Bányászati, építőipari gép nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/379. 4664 '25 Egyéb gép, berendezés nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/380. 4681 '25 Üzem-, tüzelőanyag nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/381. 4683 '25 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/382. 4684 '25 Fémáru-, szerelvény, fűtési berendezés nagykereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/383. 4690 '25 Vegyes termékkörű nagykereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/384. 5622 '25 Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/385. 6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/386. 6812 '25 Ingatlanfejlesztés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/387. 7731 '25 Mezőgazdasági gép kölcsönzése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/01/18  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/388. 4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/389. 4211 '25 Út, autópálya építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/390. 4299 '25 M.n.s. egyéb mérnöki létesítmény építése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/391. 4324 '25 Egyéb épületgépészeti szerelés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/392. 4335 '25 Egyéb befejező építés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/393. 4399 '25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/394. 4711 '25 Élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/395. 4712 '25 Iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem

A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...

- 9/396. 4751 '25 Textil-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/397. 4752 '25 Vasáru-, építőanyag-, festék-, üveg-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/398. 4754 '25 Villamos háztartási készülék kiskereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/399. 4771 '25 Ruházat-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/400. 4778 '25 Egyéb új áru kiskereskedelme  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/401. 4791 '25 Vegyes termékkörű kiskereskedelem közvetítése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/402. 5210 '25 Raktározás, tárolás  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...
- 9/403. 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
A változás időpontja: 2025/01/01  
Bejegyzés kelte: 2025/07/21  
Hatályos: 2025/01/01 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Pénzbeli hozzájárulás	20 000 000	Ft
Összesen	20 000 000	Ft

Hatályos: 1997/09/01 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

13/18. Andrásni Anita (an.: [REDACTED])

Születési ideje: [REDACTED]

Adóazonosító jel: [REDACTED]

A képviselet módja: önálló

A képviseletre jogosult tisztsége: vezérigazgató (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégáláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2019/12/06

A változás időpontja: 2022/12/01

Bejegyzés kelte: 2022/12/01

Hatályos: 2022/12/01 ...

14. **A könyvvizsgáló(k) adatai**

14/9. CERTUS-AUDIT Korlátolt Felelősségű Társaság

HU-4029 Debrecen, Dienes János utca 15. Fsz. 4. ajtó

Cégjegyzékszám: 09-09-024088

EUID: HUOCCSZ.09-09-024088

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

Lőrinczfalvi Mária Ilona (an.: [REDACTED])

Jogviszony kezdete: 2023/06/01

Jogviszony vége: 2028/05/31

A változás időpontja: 2023/06/14

Bejegyzés kelte: 2023/06/20

Hatályos: 2023/06/14 ...

16. **A jogelőd cég(ek) adatai**

16/1. CITY-GAS - kereskedelmi és szolgáltató korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: 16-09-002145

Hatályos: 1997/09/01 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/6. 11504175-4643-114-16.

A változás időpontja: 2025/01/09

Bejegyzés kelte: 2025/01/09

Hatályos: 2025/01/09 ...

21. **A cég adószáma**

- 21/4. Adószám: 11504175-2-16.  
Közösségi adószám: HU11504175.  
Adószám státusza: érvényes adószám  
Státusz kezdete: 1997/09/01  
A változás időpontja: 2010/01/01  
Bejegyzés kelte: 2012/08/09 Közzétéve: 2012/08/23  
Hatályos: 2010/01/01 ...
32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma  
32/2. 10104552-43781400-01000000  
A számla megnyitásának dátuma: 2002/07/16.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MBH Bank Nyrt. (4024 Debrecen, Vár utca 6)  
Céggjegyzékszám: 01-10-041037  
Hatályos: 2002/08/06 ...
- 32/5. 11745059-20005612-00000000  
A számla megnyitásának dátuma: 1995/01/01.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP Fiók Tiszafüred (5350 Tiszafüred, Piac u. 3.)  
Céggjegyzékszám: 01-10-041585  
Hatályos: 2003/09/01 ...
45. A cég elektronikus elérhetősége  
45/2. A cég honlapja: [REDACTED]  
A cég kézbesítési címe: [REDACTED]  
A cég a közvetlen közleményeit a honlapján teszi közzé.  
A változás időpontja: 2018/10/25  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/25 ...
49. A cég cégjegyzékszámai  
49/1. Céggjegyzékszám: 16-10-001663  
Vezetve a Szolnoki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2017/05/01 Közzétéve: 2017/05/09  
Hatályos: 2006/07/01 ...
59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége  
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 11504175#cegkapu  
A változás időpontja: 2018/06/28  
Bejegyzés kelte: 2018/07/03 Közzétéve: 2018/07/07  
Hatályos: 2018/06/28 ...
60. Európai Egyedi Azonosító  
60/1. EUID: HUOCCSZ.16-10-001663  
A változás időpontja: 2017/06/09  
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13  
Hatályos: 2017/06/09 ...

## II. Cégformától függő adatok

1. Részvényes(ek) adatai  
1/3. Nagy József (an.: [REDACTED])  
Születési ideje: [REDACTED]  
A részvényes egyedüli részvényes.  
A változás időpontja: 2019/08/28  
Bejegyzés kelte: 2019/08/28 Közzétéve: 2019/08/30  
Hatályos: 2019/08/28 ...
3. A részvény átruházását az alapszabály korlátozza  
3/1. A részvény átruházását az alapszabály nem korlátozza.  
A változás időpontja: 2007/11/30  
Bejegyzés kelte: 2008/01/29 Közzétéve: 2008/02/21  
Hatályos: 2007/11/30 ...
5. Névre szóló részvények  
5/1. 

Darabszám	Névérték	Pénznem
20	1000000	Ft

  
Megnevezés: tőzsrésztvény.  
Hatályos: 1997/09/01 ...
9. Az ügyvezetés típusa  
9/2. egyszemélyes igazgatóság  
A változás időpontja: 2018/10/25  
Bejegyzés kelte: 2018/10/29 Közzétéve: 2018/10/31  
Hatályos: 2018/10/25 ...

**INGATLAN VÉTELI AJÁNLAT**

Tiszaigar Községi Önkormányzat

Kövácsné Szabó Tünde  
Polgármester Asszony részére

Ajánlattevő: **City-Gas Kereskedőház Zrt**, képviseli: Andrásni Anita vezérigazgató

adószám: 11504175-2-16

telefonszám: [REDACTED] Nagy József  
Andrásni Anita

e-mail cím: [REDACTED]

ezúton teszek **hivatalos vételi ajánlatot** az Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonában álló,

**5350 Tiszafüred, Húszöles út 207** szám alatti ingatlan megvásárlására.

**Ajánlott vételár: 40.000.000 Ft**, azaz negyvenmillió forint.

Ajánlatomat a benyújtástól számítva **30 napig tartom fenn**.

Az ingatlan vételárát saját forrásból kívánom biztosítani. Az adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére a megállapodást követően haladéktalanul készen állok.

Amennyiben ajánlatomat elfogadják, kérem, hogy a további ügyintézéshez szükséges információkat és teendőket részemre szíveskedjenek megküldeni.

Tisztelettel:

CITY-GAS Kereskedőház Zrt  
5350 Tiszafüred, Igari u.51.  
Pfsz.: 017 Tiszafüred  
Adószám: 11504175-2-16  
Tisztelt Polgármester Asszony!  
Andrásni Anita vezérigazgató  
City-Gas Kereskedőház Zrt  
Tisztelt Polgármester Asszony!  
Tiszafüred, 2025. augusztus 22.  
11504175-2-16-20005612

Tiszafüred, 2025. augusztus 22.





## JEGYZŐKÖNYV

*Tiszaigar Községi Önkormányzat  
tulajdonát képező ingatlan értékesítésére irányuló*

### VERSENYTÁRGYALÁSRÓL

#### Helyszín:

*Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Tiszaigari Kirendeltsége  
– 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19. –*

#### Időpont:

2025. szeptember 8.  
13:02-13:10

#### Tárgy:

*a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő  
– a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítésére irányuló versenytárgyalás*

#### Megjelentek:

Kovácsné Szabó Tünde – polgármester  
Fodor Ottó – alpolgármester/képviselő  
Berecz Klaudia – kirendeltségvezető/jegyzőkönyvvezető  
Bertók Lajos Péter – képviselő/pénzügyi bizottsági elnök  
Gál István – képviselő/pénzügyi bizottsági tag  
Illés Róbert – pénzügyi bizottsági tag (nem képviselő)  
Dr. Kovács Péter – önkormányzati megbízott  
Andrási Anita – ajánlattevői képviselő  
Nagy József – ajánlattevői képviselő

#### Előzmények:

- I. *Tiszaigar Községi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) a 95/2025. (VIII. 28.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) értékesítésre jelölte ki.*
- II. *A Képviselő-testület az Ingatlant – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján {a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja és 78. § (3) bekezdésének a) pontja, egyszersmind az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (IV. 9.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, illetve 41-44. §-a szerint} – versenyeztetés (versenytárgyalás) útján értékesíti.*
- III. *A Képviselő-testület az Ingatlan értékesítésére irányuló – nyilvános – versenytárgyalás (a továbbiakban: Versenytárgyalás) ajánlattételi felhívását (a továbbiakban: Felhívás) a Határozat mellékletében rögzített alaki-tartalmi kellékekkel fogadta el és tette közzé.*
- IV. *A Képviselő-testület Felhívása nyomán határidőn belül 1 (azaz egy) ajánlat érkezett be, a Versenytárgyalás megtartásának – eljárási – akadálya nincs.*

**Megállapított tények és megtett nyilatkozatok:**

***Kovácsné Szabó Tünde polgármester:***

Köszönti a megjelenteket – a *Versenytárgyalást* 13 óra 02 perckor megnyitja.

Felkéri dr. Kovács Péter önkormányzati megbízottat a *Versenytárgyalás* levezetésére.

***Dr. Kovács Péter önkormányzati megbízott:***

Megköszöni a szót *Kovácsné Szabó Tünde polgármesternek*.

Bemutatja a *Versenytárgyalás* normatív kereteit és eljárási rendjét.

Felkéri a megjelenteket az urna megvizsgálására.

*(A jelenlévők az urna sértetlenségét – egybehangzóan – megerősítik.)*

Felnyitja az urnát, és megállapítja, hogy a *Versenytárgyalásra* egyetlen ajánlat érkezett be.

Felkéri a megjelenteket az ajánlatot tartalmazó boríték megvizsgálására.

*(A jelenlévők a boríték sértetlenségét – egybehangzóan – megerősítik.)*

Felbontja a borítékot, majd ismerteti az ajánlattevő nevét és adatait, valamint az ajánlat lényeges tartalmát.

Megállapítja, hogy az ajánlat érvényes, majd felkéri a megjelenteket annak megvizsgálására.

*(A jelenlévők az ajánlat érvényességét – egybehangzóan – megerősítik.)*

Azonosítja a *CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zártkörűen Működő Részvénytársaság* (székhely: 5350 Tiszafüred, Igari u. 51.; cégjegyzékszám: 16-10-001663) ajánlattevő képviselőjében/meghatalmazásával eljáró természetes személyt, és tájékoztatja az eljárás további menetéről.

Visszaadja a szót *Kovácsné Szabó Tünde polgármesternek*.


***Kovácsné Szabó Tünde polgármester:***

Megköszöni az *Ajánlatot*, megállapítva, hogy az a *Felhívás* előírásaival formai és tartalmi összhangban érvényes.

Megjegyzí, hogy az *Ajánlat* érdemi elbírálásáról – a *Versenytárgyalás* érvényessé és eredményessé nyilvánításáról – a *Képviselő-testület* – ezen jegyzőkönyv alapján – határozattal dönt.

Köszöni a megjelenteknek a részvételt és a közreműködést, majd a *Versenytárgyalást* 13 óra 10 perckor bezárja.

– K. m. f. –



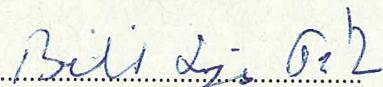
Kovácsné Szabó Tünde  
polgármester



Fodor Ottó  
alpolgármester  
(képviselő)



Berecz Klaudia  
kirendeltségvezető  
(jegyzőkönyvvezető)



Bertók Lajos Péter  
képviselő  
(pénzügyi bizottsági elnök)



Gál István  
képviselő  
(pénzügyi bizottsági tag)



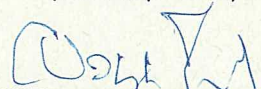
Illés Róbert  
pénzügyi bizottsági tag  
(nem képviselő)



Dr. Kovács Péter  
önkormányzati megbízott



Andrásni Anita  
CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zrt.  
ajánlattevő képviselőjében



Nagy József  
CITY-GAS KERESKEDŐHÁZ Zrt.  
ajánlattevő képviselőjében

# *Értékbecslés aktualizálás*

*mely készült  
az*

*5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz.  
alatt található ingatlanról  
(hrsz.: 3654.)*

*ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09*

*2025. július*

## ALÁÍRÓLAP


5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz.  
alatt található ingatlan értékbecsléséhez  
(hrsz.: 3654.)

Az értékbecslést készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09



Nagy László

Ingatlanforgalmi szakértő

Névjegyzék szám: N-14/2001.

Oklevél szám: 1344/1998.

Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2025. július 22.

### ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem
Település (város, kerület):	Tiszafüred, belterület
Utca, házszám:	Húszöles út 207. sz.
Irányítószám:	5350
Hrsz.:	tiszafüredi 3654.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
Tulajdoni hányad:	1/1-ed.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telek területe összesen:	2430 m <sup>2</sup>
Felépítmény (nettó) területe összesen:	279 m <sup>2</sup> (lakóépület + melléképületek)
Felépítmény hasznos (korrigált) területe:	211 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, csatorna
Jelenlegi funkció:	Lakóház és mézüzem
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025. július 22.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci, forgalmi érték:	38.900.000.- Ft, azaz Harmincnolcmillió-kilencszázezer forint

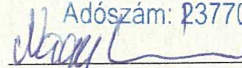
Debrecen, 2025. július 22.

Készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09



Nagy László  
ingatlan értékkelő

## 1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Tiszaigar Községi Önkormányzatának** (5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.) nevében **Kovácsné Szabó Tünde polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, az 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, a tiszafüredi 3654. helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem megjelölésű ingatlanra vonatkozó, az Átrium Ingatlaniroda (4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) által 2025. január 24. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásával.

## 2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

## 3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2025. július 22.-én készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2025. július 22. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthetők érvényesnek.

## 4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

HeLYszíni szemle időpontja	: 2025. július 18.
A szemlén jelen volt	: Jónás Irén, a megbízó képviselője, : Nagy László, értékbecslő.

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

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2025.07.18.),
- közműtérkép,
- 2025. január 24.-én készült értékbecslés.

Az ingatlanon 2025. július 18.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

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

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

## 6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Tiszafüred
Besorolás	: belterület
Cím	: Húszöles út 207.
Helyrajzi szám	: tiszafüredi 3654.
Megnevezése	: lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem
Telekterület	: 2430 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad	: 1/1-ed
Terhek, tények	: önálló szöveges bejegyzés 1.276 m <sup>2</sup> vétel folytán átjegyezve a 3653 hrsz. területéből (bejegyző határozat: 33818/2000.08.09.) : önálló szöveges bejegyzés vétel folytán a 3646 hrsz.-ú földrészlet területéből 723 négyzetméter ide átjegyezve és beolvasztva (bejegyző határozat: 33742/2001.08.30.) : önálló szöveges bejegyzés épület létesítése (mézüzem) (bejegyző határozat: 33066/2/2014.10.27.)

: önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés és ajándékozás folytán 322 m<sup>2</sup> területet lejegyeztem és átjegyeztem a tiszafüredi 3653 hrsz-ú ingatlan területébe (bejegyző határozat: 30206/2015/2014.12.05.)

Széljegy : ---

Szolgalmi jog, jogi jelleg : ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2025. július 18. napján készült E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/6170/2025.).

**Az értékbecslés mellékletét képező közműterképen a becslés tárgyát képező épületek fel vannak tüntetve.**

## **6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása**

Tiszafüred város az Észak-alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Tiszafüredi járásában. A Tisza-tó turisztikai régió központja, a „Tisza-tó fővárosa”. Tiszafüred közúti és egyben vasúti közlekedési csomópont is, így több irányból is könnyen megközelíthető. Áthalad rajra a Füzesabonytól Debrecenig húzódó 33-as főút, melyből itt ágazik ki a Fegyvernekig vezető 34-es főút, de mellékutak is érintik. Az M3-as autópálya 30 perc alatt érhető el. Lakossága: 10 752 fő.

### **A becsült ingatlannak és környezetének általános jellemzése:**

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszafüred központjától délkeleti irányban, mintegy 1400 m távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázott utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak szomszédságában, a városon áthaladó 33. számú főútvonal mellett található.

Az ingatlantól mintegy 500 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 1000-2000 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség a melléképületben lévő garázsban, az ingatlan udvarán, valamint az ingatlan előtt, közterületen, parkolási díj fizetése nélkül biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy lakóépület, a hozzáépített melléképület és az ahhoz hozzáépített mézüzem található.

A lakóépület alapincézetlen, szabadon álló beépítési módban épült, földszint + tetőteres kialakítású. A hozzáépített melléképület használati jellegét tekintve raktár és garázs, az ahhoz hozzáépített melléképület pedig mézüzem.

A lakóépület kb. az 1990-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával. Építési ideje óta a vizsgált ingatlanon komolyabb felújítási munkákat nem végeztek.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - a lakóépület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremeneteire, hibás kivitelezésre utaló jelek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés, stb.) nem tapasztalhatók.

A lakóépületnek egy bejárata van, amely az épület oldalsó homlokzatán került elhelyezésre.

A lakóépület földszintjén étkező, lépcsőház, fürdőszoba-WC, konyha, közlekedő, előtér, kazánház, kamra és egy szoba került kialakításra. Az épülethez terasz is csatlakozik.

A tetőtérben társalgó, WC, gardrób, 2 szoba és lodzsa került kialakításra.

A lakóépület alaprajzi elrendezése jó.

A földszinten és a tetőtérben külön szociális helyiségek kerültek kialakításra, a szobák külön nyílnak, jól bútorozhatók, fülösleges, használaton kívüli terek nincsenek.

A lakóépület helyiségeinek átlagos belmagassága: 2,80 m. A benapozottság (tájolás) megfelelő. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnek megfelelően közművesített (villany, víz, gáz, szennyvízelvezetés közműhálózatra csatlakoztatva).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében jónak tekinthető.

#### **Lehetséges vevőkör:**

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan forgalmas helyen, főút melletti elhelyezkedése, esetlegesen a jelenlegi vagy leendő vállalkozásuk működtetéséhez ideális helyen és adottságokkal (üzem és raktárak) rendelkező ingatlant keresnek.

#### **Környezetszennyezés:**

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a becslésbe vont ingatlanon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

#### **A lakóépület:**

építésének éve : kb. az 1990-es évek.  
felújítás, korszerűsítés éve : ---  
épület típusa : szabadon álló, alapincézetlen, földszint + tetőteres épület

alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: téglafalazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: szilikát falszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: előregyártott vb. gerendák közti béléstestű födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (nyereg)
héjazat	: síkpala és zsindeledés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: egyszerű, terrasszal, lodzsával tagolt, köporos, vakolt fal
nyílászárók	: földszinten műanyag szerkezetű ajtók, ablakok, hőszigetelt üvegezéssel ellátva, tetőtérben fa szerkezetű nyílászárók, az ablakok helyenként redőnyel, szúnyoghálóval szerelve, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelűek
lépcsők	: terasz lépcső: helyszínen öntött beton, kerámia burkolattal, tetőtéri lépcső: egyenes vonalú, fa szerkezetű, fa lépcsőkkel, fa korláttal ellátva
csapadékvíz elvezetés	: a csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszívárogatva.

**A lakóépület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

földszint:

• étkező:	8,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	23,00 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• lépcsőház:	3,96 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• fürdőszoba-WC:	7,20 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• konyha:	10,90 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• közlekedő:	0,92 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• előtér:	3,47 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kazánház:	3,57 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kamra:	2,80 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• terasz:	11,87 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat

A földszinti helyiségek alapterülete: 63,92 m<sup>2</sup> lakótér + 11,87 m<sup>2</sup> terasz  
(összesen: 75,79 m<sup>2</sup>).

tetőtér:

• társalgó:	11,35 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• WC:	3,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	9,30 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• gardrób:	1,77 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• szoba:	16,80 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• lodzsa:	5,60 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat

A tetőtéri helyiségek alapterülete: 42,52 m<sup>2</sup> lakótér + 5,60 m<sup>2</sup> lodzsa  
(összesen: 48,12 m<sup>2</sup>).

A lakóépület alapterülete mindösszesen: 123,91 m<sup>2</sup>.

### Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

A **falak** jellemzően vakoltak, festettek, fa lambériával burkoltak (a földszinti étkezőben és a lépcsőházban 1,20 m magasságig), a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a földszinti fürdőszoba-WC-ben, a konyhában és a közlekedőben a mennyezet magasságáig, a tetőtéri WC-ben 1,50 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetészerű használatához igazodik (a szobákban laminált parketta és PVC, az egyéb helyiségekben kerámia, PVC és simított beton burkolat készült).

A **berendezési tárgyak** száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő. A helyszíni szemle időpontjában a berendezési tárgyak üzemképesek voltak (a gázüzemű berendezések üzembiztonságáról szakhatósági vélemény nem készült).

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: jó.

A **bevezetett közművek**: - **villany** 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **fűtés** (egyedi központi – gáz- és vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadók),  
- **melegvíz-ellátás** (villanybojler),  
- **riasztó**.

### **Melléképület:**

A melléképület alapincézetlen, a lakóépülethez hozzáépített, földszintes kialakítású.

A melléképület kb. az 1960-as években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül – a melléképület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremenetelre, hibás kivitelezésre utaló jelek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés stb.) nem tapasztalhatók.

A melléképületnek több, egymástól független bejárata van.

Az épületben több helyiség került kialakításra.

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

### **Műszaki jellemzői:**

építésének éve	: kb. az 1960-as évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: a lakóépülethez hozzáépített, alapincézetlen, földszintes épület
alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: téglafalazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: téglafalszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa anyagú magas tető (nyereg)
héjazat	: cserép fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva és gázkémény
homlokzat	: egyszerű, tagolatlan, kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: hagyományos fa szerkezetű nyílászárók
lépcsők	: ---
csapadékvíz elvezetés	: ---

### **A melléképület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

• közlekedő:	2,04 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	9,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	10,80 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• garázs:	20,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat

A melléképület alapterülete összesen: 42,44 m<sup>2</sup>.

### Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

A **falak** jellemzően vakoltak és festettek.

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (kerámia és simított beton burkolat készült).

A melléképületbe **berendezési tárgy** nem került beszerelésre.

A falak és a padlóburkolatok átlagos állapota: közepes.

A **bevezetett közművek**: - **villany** 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **fűtés** (egyedi központi – a lakóépületben lévő gáz- és vegyes tüzelésű kazánról, radiátor hőleadókkal).

### Mézüzem épület:

A mézüzem épület alapincézetlen, a melléképülethez hozzáépített, földszintes kialakítású.

A mézüzem épület kb. az 1990-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül – a mézüzem épület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremenetelre, hibás kivitelezésre utaló jelek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés stb.) nem tapasztalhatók.

A mézüzem épületnek több, egymástól független bejárata van.

Az épületben több helyiség került kialakításra.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó.

### Műszaki jellemzői:

építésének éve	: kb. az 1990-es évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: a melléképülethez hozzáépített, alapincézetlen, földszintes épület
alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: helyszínen öntött beton
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült

teherhordó szerkezetek	: téglafalszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: előregyártott vb. gerendák közti beérestes födém
tetőszerkezet	: faanyagú magas tető (nyereg)
héjazat	: sík pala és azbesztcement hullámlemez fedés
kémények, szellőzők	: gázkémény
homlokzat	: egyszerű, tagolatlan, kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: hagyományos fa és fém szerkezetű nyílászárók, fa szerkezetű ablakok hőszigetelt üvegezéssel ellátva, az ablakok helyenként szalagfüggönnyel szerelve, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelűek
lépcsők	: ---
csapadékvíz elvezetés	: a csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

**A mézüzem épület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

• iroda:	8,80 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• közlekedő:	3,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• zuhanyzó-WC:	3,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• labor:	5,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	3,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• mézüzem:	33,32 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• mérlegelő helyiség:	10,85 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kazánház:	2,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• folyosó:	5,40 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• hőkamra:	19,85 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	17,10 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat

A mézüzem épület alapterülete összesen: 113,02 m<sup>2</sup>.

**Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:**

A **falak** jellemzően vakoltak és festettek, a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a zuhanyzó-WC-ben a mennyezet magasságáig, a laborban 1,50 m, a mézüzemben, a mérlegelő helyiségben, a folyosón, a hőkamrában és a raktárban 2,00 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (kerámia és simított beton burkolat készült).

A **berendezési tárgyak** száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő. A helyszíni szemle időpontjában a berendezési tárgyak üzemképesek voltak (a gázüzemű berendezések üzembiztonságáról szakhatósági vélemény nem készült).

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: jó.

**A bevezetett közművek:**

- **villany** 230/400 V (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **fűtés** (egyedi központi – gázkazán, radiátor hőleadók)
- **melegvíz-ellátás** (villanybojler).

#### **A telek:**

- teljes területe: 2430 m<sup>2</sup>,
- alakja szabálytalan,
- hossz tengelye az utcafrontra merőleges,
- az utcafront északi tájolású,
- felszíne sík, egyenletes, egy része rendezett, más része rendezetlen, elhanyagolt terület,
- kerített (az utcafronton beton lábazaton, fém szerkezetű kerítés készült).

## **7. ÉRTÉKELÉS**

### **7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
  - a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2025. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan 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 (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

## **7.2. Az értékelés módszere**

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer, és a költség alapú módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság; műszaki állapot.

### 7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszafüred, 1986-ban épült, 158 m<sup>2</sup> alapterületű, 3+1 szobás, étkezős, pincés, dupla komfortos, szilikát építésű, vegyes tüzelésű kazános, tetőteres, közepes állapotú családi ház, 437 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 46,0 MFt, fajlagos érték: 291.139.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 210 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 szobás, téglá építésű, gázfűtéses, tetőteres, jó állapotú családi ház, 1400 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 59,5 MFt, fajlagos érték: 283.333.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 163 m<sup>2</sup> alapterületű, 5 szobás, nappalis, étkezős, vegyes (tégla és vályog) falszerkezetű, kombi gázkazános, földszintes, felújítandó családi ház, 746 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 42,0 MFt, fajlagos érték: 257.668.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 277.380.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- -10% a nagyobb alapterület miatt
- -15% a vállalkozás célú kialakítás (mészüzem) miatti szűkebb vevőkör, a nehezkesebb eladhatóság miatt

Fajlagos ár:  $277.380.- \text{ Ft/m}^2 * 0,65 = 180.297.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{180.000.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbecslés tényező mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét a korrigált alapterületre vetítve **180.000,- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Alapterületi korrekció:

• földszint:	63,92 m <sup>2</sup>	100%	63,92 m <sup>2</sup>
• tetőtér:	42,52 m <sup>2</sup>	80%	34,01 m <sup>2</sup>
• terasz:	11,87 m <sup>2</sup>	10%	1,18 m <sup>2</sup>
• lodzsa:	5,60 m <sup>2</sup>	10%	0,56 m <sup>2</sup>
• melléképület:	42,44 m <sup>2</sup>	50%	21,22 m <sup>2</sup>
• mézüzem épület:	113,02 m <sup>2</sup>	80%	90,41 m <sup>2</sup>
összesen:	279,37 m <sup>2</sup>		211,30 m <sup>2</sup>

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$$211 \text{ m}^2 * 180.000,- \text{ Ft/m}^2 = 37.980.000,- \text{ Ft,}$$

kerekítve: **38.000.000,- Ft.**

#### Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszer alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állapot figyelembe vevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

**A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.**

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszafüred, 2742 m<sup>2</sup> közműves (villany, gáz, csatorna a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025. 07. hó): 28,0 MFt, fajlagos ár: 10.211.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 2424 m<sup>2</sup> közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.07. hó): 12,5 MFt, fajlagos ár: 5.156.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 1600 m<sup>2</sup>, közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.07. hó): 14,0 MFt, fajlagos ár: 8.750.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 8.039.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekció:

- -10% a kínálat ténye miatt
- +10% a magasabb közműellátottság miatt
- +10% a frekventált, főút melletti elhelyezkedés miatt
- -50% a telek szabálytalan alakja miatt, ami a beépítés lehetőségeit különösen nehezé teszi

Fajlagos ár:  $8.039.- \text{ Ft/m}^2 * 0,6 = 4.823.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{4.800.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **4.800.- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a telekterület **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$2430 \text{ m}^2 * 4.800.- \text{ Ft/m}^2 = 11.664.000.- \text{ Ft}$ ,  
kerekítve: **11.700.000,- Ft**.

### Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2<sup>nd</sup> Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2025-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készütségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állapotát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapján számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -60%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt/m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
földszint	64	450	28.800	80	23.040	40	9.216
tetőtér	42	360	15.120	80	12.096	40	4.838
terasz	12	45	540	80	432	40	172
lodzsa	6	45	270	80	216	40	86
melléképület	42	225	9.450	50	4.725	40	1.890
mézőzem ép.	113	360	40.680	80	32.544	40	13.017
<b>összesen</b>							<b>29.219</b>

kerekítve : 29.200.000.- Ft.

#### Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület 11.700.000.- Ft
- felépítmény 29.200.000.- Ft
- **összesen: 40.900.000.- Ft**

#### 7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték: 38.000.000.- Ft x 70 % = 26.600.000.- Ft

Költség alapú módszerrel kapott érték: 40.900.000.- Ft x 30 % = 12.270.000.- Ft

**Összesen: 38.870.000.- Ft**

kerekítve: 38.900.000.- Ft.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2025. január 24.-én készült értékelés megfelelően azonosítja az értékelésbe vont ingatlant, elegendő részletességgel ismerteti annak fekvését, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az épületek szerkezeteinek jellemzését, felszereltségét és műszaki állapotát.

Az ingatlan értékelése során alkalmazható értékelési módszerek közül a szakértő a költségalapú módszert és a piaci összehasonlító módszert alkalmazta.

A becslés tárgyát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, tiszafüredi 3654. helyrajzi számú ingatlan 2025. január 24.-én meghatározott forgalmi értéke: 60.800.000.- Ft.

Az utolsó értékelés időpontja óta - a megbízótól származó információk és a helyszínen tapasztaltak szerint is - az ingatlanon jelentős, a forgalmi értékre pozitív hatást gyakorló beruházások nem történtek. Az elmúlt időszakban a városban, de országos szinten is, az ingatlanforgalom nagyobb mértékű csökkenése tapasztalható, ezen tényező a becslt ingatlan értékét is befolyásolja.

Ennek megfelelően a jelen értékbecslés aktualizálás során a szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, tiszafüredi 3654. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem megjelölésű ingatlan értékét a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - a 2025. július 22.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

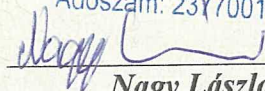
az ingatlan **tehermentes forgalmi értékét**

**38.900.000.- Ft,**

azaz **Harmincnyolcmillió-kilencszázezer** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2025. július 22.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09

  
**Nagy László**  
ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),  
település térkép,  
közműtérkép,  
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete



Az ingatlan környezete



A lakóház utcafrontja.



A lakóház homlokzata.



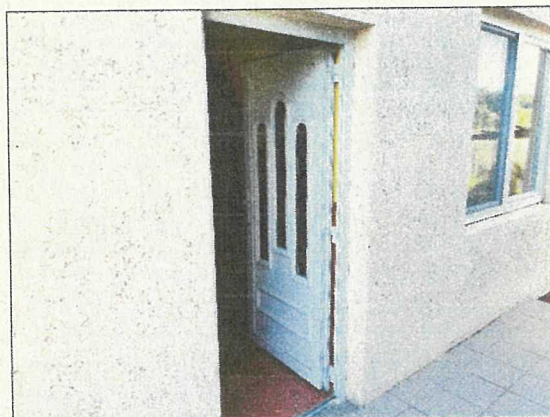
A lakóház homlokzata.



A lakóház homlokzata.



Terasz.



A lakóház bejárata



Étkező.



Konyha.



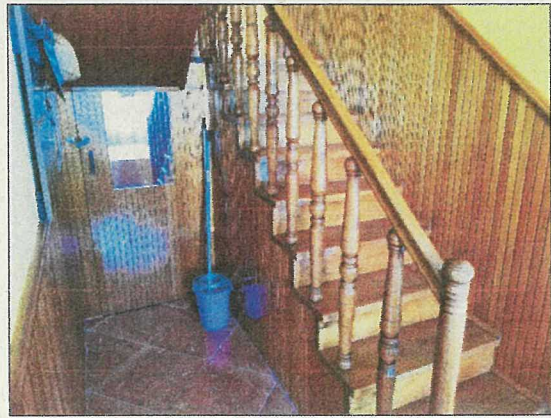
Szoba.



Fürdőszoba.



Kazánház.



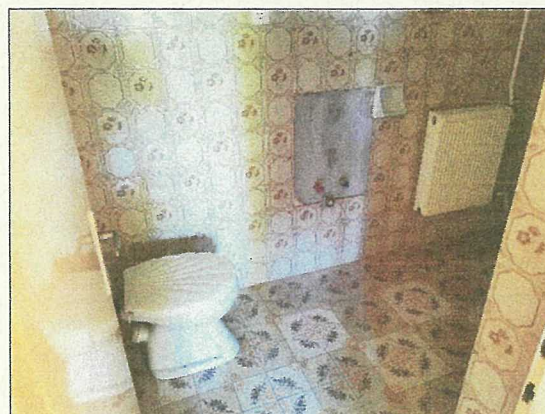
Lépcsőház.



Tetőtéri szoba.



Tetőtéri szoba.



Tetőtéri WC.



Melléképület



Raktár.



Raktár.



Garázs.



Mézüzem.



Iroda.



Közlekedő.



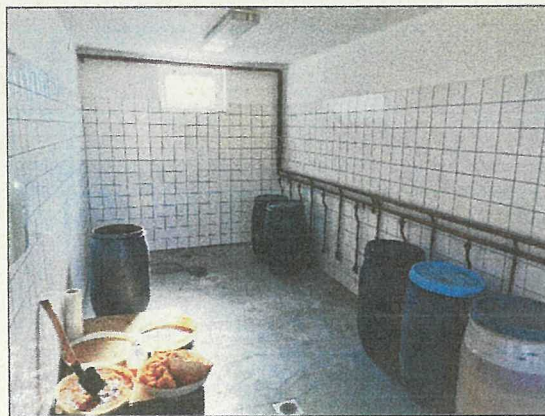
Raktár.



Kazánház.



Mézüzem.



Tároló



Labor.



Mézüzem.



Mézőzem.



Udvar



Kert



Gázóra

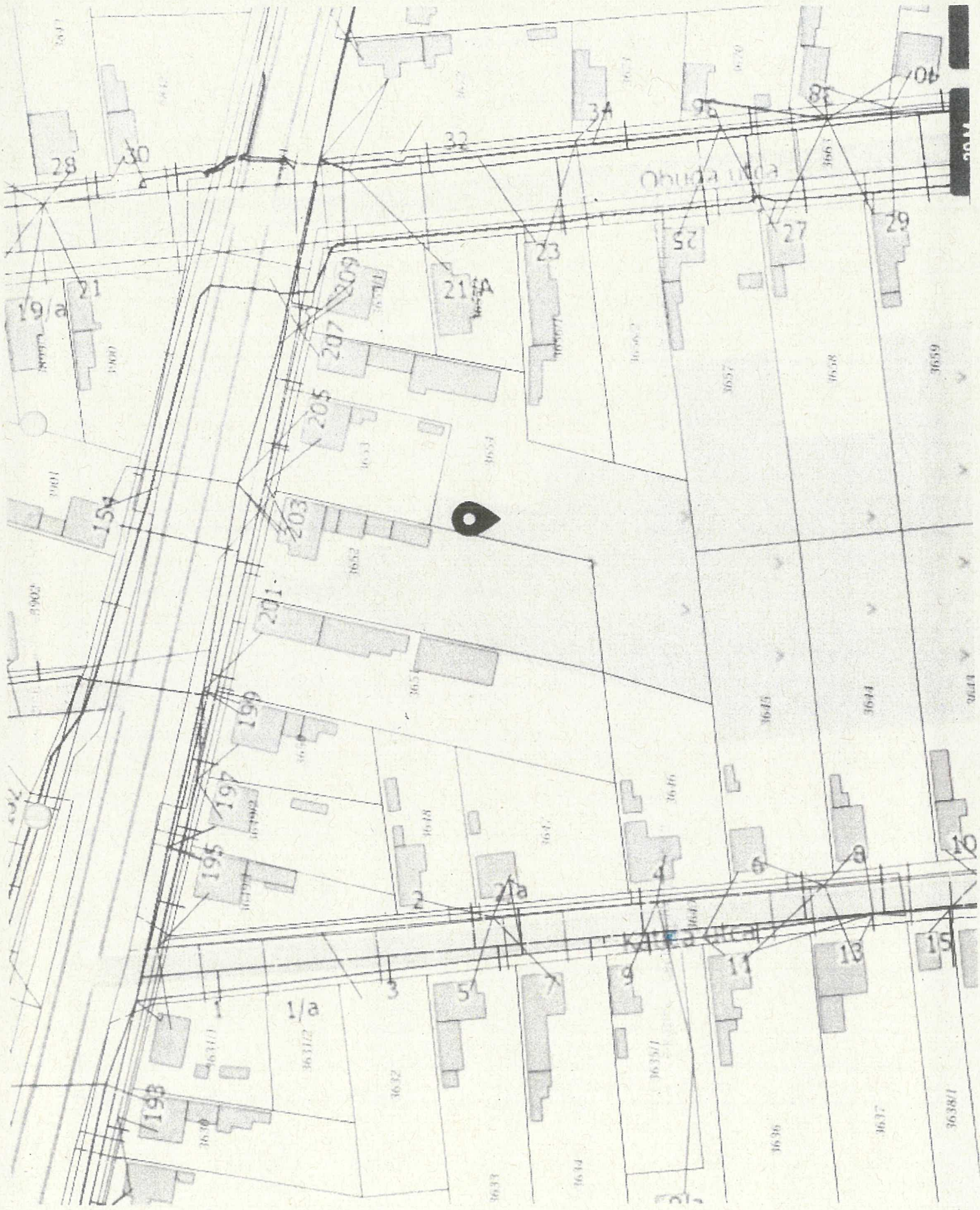


Villanyóra

Tiszafüred, 2025. július 18.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09  
*Nagy László*  
Nagy László







JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.

Tiszafüred 5351. Kossuth tér 1. Pf. 29.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/6170/2025

2025.07.18

Szektor: 53

**TISZAFÜRED****Belterület 3654 helyrajzi szám**

5350 TISZAFÜRED Húszöles út 207.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
muvelési ag/kivett megnevezes/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jov ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ,mézüzem

0 2430 0.00

**II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30206/2015/2014.12.05

cím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5361 TISZAIGAR Rákóczi út 19.

törzsszám: 15733249

**III. RÉSZ**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2000.08.09

Önálló szöveges bejegyzés 1.276 m2 vétel folytán átjegyezve a 3653 hrsz területéből.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33742/2001.08.30

Önálló szöveges bejegyzés vétel folytán a 3646 hrsz.-ú földrészlet területéből 723 négyzetméter ide átjegyezve és beolvasztva.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 33066/2/2014.10.27

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése (mézüzem).

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 30206/2015/2014.12.05

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés és ajándékozás folytán 322 m2 területet lejegyeztem és átjegyeztem a tiszafüredi 3653 hrsz-ú ingatlan területébe.

Az E-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. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**