VÁCI HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT.
2600 Vác, Zrínyi utca 9. •
Telefon: 27/501-032 • 27/501-033, •
30/433-8593 • www.vacholding.hu •
hulladekinfo@vacholding.hu •

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
2023. év szeptember hó 20. napi ülésre

Szám:	**VVF/2146-2/2023**
Tárgy:	**A Váci Városimázs Kft. üzletészének Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerülése**
Melléklet:	82 oldal
Előterjesztő:	**dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	dr. Varga Borbála ügyvezető
Előadó:	dr. Varga Borbála ügyvezető

Előzmény / korábbi döntés: 9/2023. (III.22.) sz. rendelet
Terjedelem: 92 oldal

Bizottsági tárgyalások: 2023.III.15. GVB

Döntéshozatal módja: ***nyilvános ülés (Mötv.46.§ (1)***
egyszerű többség (Mötv.47§ (2)

Törvényességi véleményezésre bemutatja: dr. Bartók-Palotai Hajnalka Jogi osztály ov. .....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály ov. .....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester .....

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: A Váci Városimázs Kft. üzletészének Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerülése

I. VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRŐL FELMERÜLT IGÉNY

Vác Város Önkormányzata irányítási, gazdálkodási és beszámolási kontrolljának érvényesítését közvetlen tulajdonlással hatékonyabban kívánja biztosítani, ezért felmerült az az igény, hogy a Váci Városimázs Kft. 100%-os üzletrésze Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza.

II. A VÁCI VÁROSIMÁZS NONPROFIT KFT.

A cég elnevezése: **Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (A változás időpontja: 2015/07/17; Bejegyzés kelte: 2011/03/16; Közzétéve: 2011/04/07; Hatályos: 2011/02/24...)
A cég rövidített elnevezése: Váci Városimázs Nonprofit Kft.
Cégjegyzékszám: 13-09-063279 (Bejegyezve: 1991/05/13)
A cég adószáma: 10538984-2-13
Első létesítő okirat kelte: 1991. április 2.
A cég székhelye: 2600 Vác, Kossuth utca 21.
A cég telephelye: -
A cég főtevékenysége: 6020 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása

A cég jegyzett tőkéje: 10 100 000 HUF (a változás időpontja: 2019/09/25)
A tag(ok) adatai: Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság; HU-2600 Vác, Köztársaság út 34.

A Társaság 2014-ben **közhasznú** fokozatot szerzett, amelynek bejegyzésére 2014. június 18-án került sor.

A Társaság önálló cégként a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Kft. tulajdonában van, utóbbinak pedig Vác Város Önkormányzata 100%-ban tulajdonosa.

A Váci Városimázs Kft. jogelődjének, az Elektro-Szignál Kft.-nek 100%-os üzletrészét az Önkormányzat 2005-ben – üzletrész csereszerződés keretében – 105 millió Ft forgalmi értékben megszerezte, és ennek kapcsán a jogelőd kötelezettséget vállalt arra is, hogy a Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlanát teljes tulajdoni arányban az üzletrésszel együtt átadja az Önkormányzatnak.
A Képviselő-testület 11/2011. (I. 10.) sz. határozatával az Önkormányzat az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaságban lévő üzletrészét a Váci Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságra ruházta át, és az erre vonatkozó szerződés aláírására felhatalmazta a polgármestert.
A 12/2011. (I. 10.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaság cégneve Váci Városimázs Nonprofit Kft.-re módosult és azóta ezen a néven végzi tevékenységét.

III. ÜZLETRÉSZ TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

Ahhoz, hogy a Váci Városimázs Kft. üzletrésze Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza, az üzletrész tulajdonjogának átruházása szükséges, amelyre nyílt pályáztatás útján van lehetőség.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az Önkormányzat nem értékesíteni kívánja harmadik személy(ek) részére a Váci Városimázs Kft. üzletrészét, hanem annak tulajdonjogát megszerezni/visszavenni a közvetlen tulajdonosi irányítás érdekében, amelynek leggyorsabb technikai módja az üzletrész értékesítése pályáztatás útján, meghatározott feltételek mellett.

Fentiek okán a jogszabályban előírt összességében legelőnyösebb ajánlatot kizárólag Vác Város Önkormányzata adhatja majd, hiszen a cél a tulajdonjog visszavétele, nem pedig annak értékesítése.

III.1. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

III.1.1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései

3:164. § *[Az üzletrész fogalma]*
(1) Az üzletrész a törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége. Az üzletrész a társaság nyilvántartásba vételével keletkezik.
(2) Az üzletrész mértéke a tagok törzsbetétjéhez igazodik. Azonos mértékű üzletrészhez azonos tagsági jogok fűződnek.
3:165. § *[Közös tulajdon az üzletrészen]*
(1) Egy üzletrésznek több jogosultja is lehet. Ezek a személyek a társasággal szemben egy tagnak számítanak, jogaikat közös képviselőjük útján gyakorolhatják, és a tagot terhelő kötelezettségekért egyetemlegesen kötelesek helytállni. A közös képviselőt a jogosultak maguk közül választják meg a tulajdoni hányaduk szerinti szavazati jog gyakorlásával.
(2) A közös képviselőnek a jogosultak személyében és tulajdoni hányadában beállt valamennyi változást be kell jelentenie a társaságnak. A képviselő személyének megváltozását az új közös képviselőnek kell bejelentenie.
3:166. § *[Az üzletrész tagok közötti átruházása]*
(1) Az üzletrész a társaság tagjai között szabadon átruházható.
(2) Ha a tagok a társasági szerződésben egymás javára az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében történő átruházása esetére az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jogot biztosítanak, arra az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. E jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.
3:167. § *[Az üzletrész kívülálló személyre történő átruházása]*
(1) Az üzletrészt kívülálló személyre akkor lehet átruházni, ha a tag a törzsbetétét teljes mértékben szolgáltatta, kivéve, ha az átruházásra azért kerül sor, mert a vagyoni hozzájárulás, illetve a pótbefizetés teljesítésének elmulasztása vagy kizárás miatt a tag tagsági viszonya megszűnt.
(2) A pénzszolgáltatás ellenében átruházni kívánt üzletrész megszerzésére a többi tag, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy - ebben a sorrendben - az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával másokat megelőzően jogosult. E jog átruházása semmis. Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.
(3) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jognak a társaság általi gyakorlásáról és e jog gyakorlására harmadik személy kijelöléséről a társaság taggyűlése dönt.

(4) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a szerződéskötéstől számított egyéves jogvesztő határidőn belül lehet pert indítani.
(5) Ha a tag az ajánlat közlésétől számított tizenöt napon belül, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy az ajánlat közlésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy jogával nem kívánt élni.
(6) Ha a társasági szerződés az üzletrész kívülálló személyre történő átruházását a társaság beleegyezéséhez köti, a beleegyezés megadásáról a taggyűlés dönt. Ha a társaság az átruházási szándék bejelentésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, a beleegyezést megadottnak kell tekinteni. Semmis a társasági szerződés azon rendelkezése, amely ennél hosszabb határidőt biztosít.
(7) A társasági szerződésben az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében, kívülálló személyre történő átruházása érvényesen nem zárható ki.
(8) A (2)-(6) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az üzletrész végrehajtási eljárás keretében történő értékesítése esetén.
3:168. § *[Az üzletrész átruházásának közös szabályai]*
(1) Az üzletrész átruházását írásba kell foglalni. Az üzletrész átruházása a társasági szerződés módosítását nem igényli.
(2) A jogosultak személyének megváltozását és annak időpontját a tagjegyzékbe való bejegyzés céljából az üzletrész megszerzője a szerzéstől számított nyolc napon belül köteles bejelenteni a társaságnak. A bejelentést közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtenni, és mellékelni kell hozzá az üzletrész-átruházási szerződést. A bejelentésben nyilatkozni kell a megszerzés tényén kívül arról is, hogy az üzletrész megszerzője a társasági szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.
3:169. § *[Az üzletrész átruházásának joghatásai]*
(1) Az üzletrész átruházása esetén az átruházónak a tagsági jogviszonyból eredő jogai és kötelezettségei az üzletrész megszerzőjére szállnak át.
(2) Az üzletrész átruházása folytán bekövetkezett tagváltozás a társasággal szemben annak bejelentéstől hatályos; az üzletrész új jogosultját a társasággal szemben a nyilvántartásba vételtől függetlenül a bejelentéstől illetik meg a tagsági jogviszonyból eredő jogosultságok, és terhelik a tagsággal járó kötelezettségek.

III.1.3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében *korlátozottan forgalomképes vagyon:* az 1. § (2) bekezdés *a)* pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve - a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében - törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Az **Nvtv. 5.** § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.
(5) A helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes** törzsvagyonát képezi.
c) a **helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet** vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés
(6) A **korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés *a)-c)* pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn,** amíg az **adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja**.

(7) Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.
(8) Az (5) bekezdés *c)-d)* pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.
(9) A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.
13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy **a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**
(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

III.1.4. A 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet

Vác Város Önkormányzat 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról:

1§ (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdés kivételével – kiterjed Vác Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő
a.) ingatlan és ingóvagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra, követelésekre, immateriális javakra,
b.) értékpapírokra és a **gazdasági társaságokban az Önkormányzatot megillető társasági részesedésre.**

VI. fejezet A versenyeztetésre (pályáztatásra) vonatkozó szabályok

22. § (1) A jelen rendeletben meghatározott Önkormányzat üzleti vagyona értékesítése és hasznosítása az e rendeletben meghatározott pályáztatás útján történik. A pályáztatás formája lehet nyílt pályáztatás, illetve zártkörű pályáztatás. A versenyeztetési eljárás során, annak minden résztvevője köteles biztosítani a verseny tisztaságát és az esélyegyenlőséget.
(2) Önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása esetén pályázatot kell kiírni akkor, ha a várható értékesítési, illetve hasznosítási ellenértéknek összege az 1 millió forintot meghaladja.
(3) Pályáztatás esetén a vagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.
(4) A versenyeztetési eljárás elsősorban nyilvános pályáztatás útján történik.
(5) Zártkörű pályáztatásról a Képviselő-testület dönt. Amennyiben a teljesítésre csak a meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános pályáztatás közérdeket, valakinek jogszabályban védett vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű pályázati eljárást lehet lefolytatni.
(6) A vagyontárgy tulajdonjogának átruházása vagy a vagyontárgy hasznosítása esetén az induló ár vagy az induló díj a megállapított forgalmi értéknek a figyelembevételével kerül meghatározásra, amennyiben a rendelet eltérően nem rendelkezik.

III.1.5. Egyéb

III.1.5.1. Forgalomképes, üzleti vagyon

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2023. (III.22.) számú rendeletével döntött az üzletrész törzsvagyonból történő kivonása felől.

A hivatkozott jogszabályhelyek figyelembevételével megállapítható, hogy az üzletrész értékesítésének jogszabályi akadálya nincs.

III.1.5.2. Nyilvános pályázati eljárás lefolytatása

Habár az Nvtv. csak a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjog átruházáshoz írja elő a kötelező versenyeztetést, **Vác Város Önkormányzat 22/2014. (VI.20.) sz. rendeletének hatálya kiterjed az Önkormányzatot a gazdasági társaságokban fennálló részesedésre is, így a tárgyi üzletrész értékesítése vonatkozásában pályázati eljárás lefolytatása kötelező.**

III.1.5.3. Az elővásárlási jog

A II.1.1-II.1.4. pontban foglaltak alapján megállapítható, hogy a tárgyi üzletrész értékesítése esetén a **többi tagot, a társaságot vagy a társaság által kijelölt személyt - ebben a sorrendben - elővásárlási jog illeti meg.**

III.1.5.4. Az üzletrész forgalmi értéke

Társaságunk elkészíttette a tárgyi üzletrész forgalmi értékbecslését.

A 100%-os üzletrész forgalmi értéke a szakértői vélemény alapján minimálisan 4,2 M Ft.

A szakértői vélemény szerint az Önkormányzat által visszavásárolni kívánt üzletrész értékelése sajátos helyzetben és modellben történik. **Az érték megállapítására nem piaci körülmények között, hanem kifejezetten a szóban forgó ügyletre vonatkozóan került sor.**

„A Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben lévő üzletrész tulajdonosa jelenleg teljes mértékben a Váci Városfejlesztő Kft. Az elmúlt években az Önkormányzat (egyben a Váci Városfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészének tulajdonosa) közvetve vagy közvetlenül segítette a Váci Városimázs Nonprofit Kft., illetve a jogelőd működési és gazdálkodási körülményeinek, mozgásterének alakítását, jelentős anyagi eszközöket (fel)áldozva azok megteremtésére, kedvező formálására, s ebben az Önkormányzattal együtt a Váci Városfejlesztő Kft. is részt vállalt.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. üzletrészének közvetlen önkormányzati tulajdonába történő visszavétele esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy az Önkormányzat az üzletrész értékét a csereszerződés keretében 105 millió Ft forgalmi értékben már megfizette, majd azt 2011-ben 1 Ft-os áron átadta a 100%-os tulajdonát képező Váci Városfejlesztő Kft. részére, s ezáltal jelentős nagyságrendű veszteséggel mondott le befektetett eszközéről.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy az Önkormányzat jelentős összegű terheket, „befektetéseket" vállalt a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az

üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt ezeket a tételeket figyelembe venni, mivel azok az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlást jelentenének. Más megközelítésben ez azt jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, hogy az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

A Váci Városfejlesztő Kft. 2012-ben 9 000 E Ft kölcsönt nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek likviditási nehézségei áthidalására, majd 2013-ban további 7 000 E Ft-ot, 2014-ben pedig 700 E Ft-ot nyújtott kölcsönként a Társaságnak. A Váci Városimázs Nonprofit Kft. az így felhalmozódott 16 700 E Ft kölcsönéből 2018-ban 1 350 E Ft, 2019-ben 450 E Ft összeget törlesztett. A Társaságnak ezt követően 14 900 E Ft tőketartozása állt fenn tulajdonosával szemben, amelyet összesen 10 165 E Ft kamat terhelt. Az előbbieken felül a Váci Városfejlesztő Kft. által nyújtott szolgáltatások ellenértékeként a Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2018-tól 6 192 E Ft szállítói tartozást halmozott fel, amelynek kamatterhe 3 445 E Ft volt.

Az előbbiek alapján a Váci Városimázs Nonprofit Kft. összesen 34 702 E Ft-tal tartozott tulajdonosának, de ennek visszafizetésére önerőből nem volt képes. Az adott helyzetben Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a cég tartozásával megegyező 34 702 E Ft összegben egyszeri, vissza nem térítendő támogatást biztosított a Társaságnak felhalmozott tartozása kifizetésére, amelyet a Váci Városimázs Nonprofit Kft. kizárólag a Váci Városfejlesztő Kft.-vel szemben fennálló tartozásainak rendezésére fordíthatott.

Vác Város Önkormányzata 2018-ban vagyonátruházási megállapodás keretében térítés nélkül tárgyi eszközöket bocsátott a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére, hogy azokkal – mint apporttal – a Váci Városimázs Nonprofit Kft. tőkéje rendezésre kerüljön. Az ily módon átadott eszközök értéke 8 498 E Ft volt, s (a szintén akkori 100 E Ft pénzbeli hozzájárulással együtt) ez az összeg (8 598 E Ft) szerepel befektetett pénzügyi eszközként a Váci Városfejlesztő Kft. 2022. évi mérlegében is.

A 2022. december 12-én kelt Támogatói megállapodás alapján Vác Város Önkormányzata 5 000 E Ft vissza nem térítendő támogatást nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek (2023. április 30-ai elszámolási határidő mellett) költségei fedezetére, valamint bérek kifizetésére.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. szolgáltatásainak fő megrendelője – miként azt a Társaság 2023. évi üzleti terve is megerősíti – Vác Város Önkormányzata. A Társaság határozott idejű (jelenleg 2023. június 30-áig hatályos) megbízás alapján látja el az Önkormányzattal kötött szerződés szerinti feladatait, amelyek teljesítéséből éves árbevételének várhatóan mintegy 90%-a származik.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy Vác Város Önkormányzata jelentős terheket, „befektetéseket" vállalt eddig a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt az előbbiekkel összefüggő tételeket figyelembe venni, mivel ez az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlás(oka)t jelenthetne. Más megközelítésben mindez egyben azt is jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, ha az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

A később részletezettek szerint a saját tőke alapú értékelési modellnek csak egy, az adott helyzetre adaptált megoldása vezethet elfogadható eredményre.

A további értékelési módszerek közül nem alkalmazhatóak relevánsan a hozam alapú megközelítések, tekintettel arra, hogy a Váci Városimázs Kft. nonprofit szervezet, illetve gazdálkodása a 2022-t megelőző években (ha nem is magas összegekkel) rendre veszteséges volt, s ez a későbbiekre is prognosztizálható. Az elmúlt év ebből a

szempontból kivételnek tekinthető, mivel a Társaság 32 119 E Ft összegű nyeresége (adózott eredménye) az egyéb bevételként elszámolt támogatásának volt köszönhető. (A 99 449 E Ft éves bevételből 56 391 E Ft származott az értékesítés nettó árbevételéből, 43 058 E Ft-ot pedig az egyéb bevételek tettek ki.)

Mindezek alapján elfogadhatónak minősíthető egy olyan számítási metódus, amely az eszközök és a kötelezettségek értékének különbözete alapján vezeti le a cégértéket, de a fent említett okok miatt nem számol a tárgyi eszközökkel, mivel e tartós eszközök állománya alakításának az Önkormányzat közvetlenül vagy közvetve részese volt.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2022. évi egyszerűsített éves beszámolója alapján a szóban forgó megközelítésből az alábbi levezetés következik:

Megnevezés	Összeg
Immateriális javak	85
Követelések	5 204
Pénzeszközök	4 438
Eszközök összesen	***9 727***
Kötelezettségek	5 610
Eszközök-Kötelezettségek	**4 117**

A számítási módszer tartalmában azt jelenti, hogy a visszavásárlásnál az Önkormányzat kifizeti a jelenlegi tulajdonos társaságnak a Váci Városimázs Nonprofit Kft. immateriális javainak, valamint likvid eszközei ellenértékének (mérleg szerinti értékének) megfelelő összeget, korrigálva azt a cég kimutatott tartozásainak kiegyenlítéséhez szükséges forrásokkal.

Az eddigieket összegezve, véleményünk szerint, a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben meglévő üzletrész Vác Város Önkormányzat által történő visszavásárlása esetén jelen helyzetben 4,2 millió Ft minimális vételár irányadó lehet."

III.1.5.5. Áfa kérdés

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86.§ (1) f) pontja, valamint 165.§ (1) bekezdése alapján jelen értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

III.1.5.6. Felügyelő-bizottság

A Felügyelő-bizottság írásbeli jelentését a Tisztelt Képviselő-testület elé tárja.

III.1.5.7. Veszteség

Jelezni kívánjuk a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Váci Városfejlesztő Kft. könyveiben 8.598.334.,-Ft-on szerepel a Váci Városimázs Kft, amelynek okán, amennyiben az üzletrész a szakértői véleményben megállapított értéken kerül értékesítésre, 4.398.334,-Ft veszteség generálódik a Váci Városfejlesztő Kft-nél.

Az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozatok meghozatalára kérem a tisztelt Képviselő-testületet.

I. Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Váci Városfejlesztő Kft-nek a Váci Városimázs Nonprofit Kft. (székhely: 2600 Vác, Kossuth utca 21., adószám: 10538984-2-13), cégjegyzékszám: 13-09-063279, képviseli: Sándor Lajos ügyvezető önállóan) -ben fennálló, 10.100.000,-Ft, azaz tízmillió-egyszázezer forint névértékű üzletrészét (amely a jegyzett tőke 100%-a) .....,-Ft, azaz ..... forint induló vételáron jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, ...,-Ft licitlépcső, ...,-Ft pályázati biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel, a mellékelt pályázati kiírás szerint.

2. Az 1. pontban meghatározott üzletrész per-, teher-, és igénymentes.

3. **Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86.§ (1) f) pontja, valamint 165.§ (1) bekezdése alapján jelen értékesítés <u>mentes</u> az általános forgalmi adó alól.**

4. **A pályázaton kizárólag a 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, Vác város közigazgatási területén székhellyel rendelkező, Nvtv. 105/A.§-a szerinti, nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt** személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, illetve ügyvéd által ellenjegyzett okiratban meghatalmazott képviselője útján.

5. A pályázaton kizárólag olyan, a 4. pont szerinti **nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt**, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

6. A pályázaton kizárólag olyan, a 4. pont szerinti **nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt** vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az üzletrész értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent az üzletrész tulajdonosa részére.

7. Az üzletrész átruházási szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő a szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

8. A Vételár kifizetése az üzletrész átruházási szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül egyösszegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

9. Elővásárlási jog illeti meg a tagot, a társaságot, illetve a társaság által kijelölt személyt a Ptk. 3: 167.§ (2) bekezdése alapján.

10. A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján) legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás az Önkormányzat honlapján való közzététel.

11. A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot, hogy az üzletrész pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó szándékát a pályázati határidő lejárta, vagy a licitálás megkezdése előtt visszavonja, vagy a licitálás időpontját elhalassza, a pályázatot indoklás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, és új pályázatot írjon ki érvényes pályázat esetén is. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Határidő: folyamatos **Felelős:** dr. Varga Borbála
ügyvezető

Vác, 2023.09.12.

dr. Varga Borbála
ügyvezető s.k.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Szakértői vélemény
2. számú melléklet: Pályázati felhívás tervezet
3. számú melléklet: Üzletrész átruházási szerződés tervezet
4. számú melléklet: A Felügyelő-bizottság írásbeli jelentése helyben kerül kiosztásra

DR. PRINTZ ÉS TÁRSA
Nemzetközi Könyvvizsgáló Kft.

ANH LEA global
leading edge alliance
az Audit Network Hungary csoport tagja

JELENTÉS

a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben lévő önkormányzati üzletrész tulajdon értékeléséről a 2022. december 31-ei állapot szerint

Budapest, 2023. június 28.

1181 Budapest, Barcsay u. 34. • 1704 Budapest, Pf. 33 • Tel/Fax: 294-4321
E-mail: printzjk@printzestarsa.hu • printzestarsa@printzestarsa.hu
Web: www.printzestarsa.hu • www.anh.hu

Szám: 43/2023.

JELENTÉS

a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben lévő önkormányzati üzletrész tulajdon értékeléséről a 2022. december 31-ei állapot szerint

I.

A megbízás tartalma és előzményei

1. A megbízás tartalma

A Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban (a továbbiakban: Váci Városimázs Nonprofit Kft./Társaság) lévő – közvetett – önkormányzati üzletrész tulajdon értékelésére a Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, Március 15. tér 11.) és a Dr. Printz és Társa Nemzetközi Könyvvizsgáló Kft. (1181 Budapest, Barcsay u. 34.) között létrejött megállapodás alapján kerül sor.

A megbízás teljesítésére a számvitelről szóló 2000 évi C. törvényre, továbbá az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben és a vonatkozó kormányrendeletekben foglaltakra figyelemmel került sor, különös tekintettel az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendeletre és az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendeletre.

2. Jogi helyzet

Az értékelés lezárásának időpontjában (2023. június 28.) a rendelkezésre álló dokumentumok – tárolt cégkivonat – tanúsága szerint **a Társaság főbb adatai** a következők voltak:

A cég elnevezése: Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság *(A változás időpontja:* 2015/07/17*; Bejegyzés kelte:* 2011/03/16*; Közzétéve:* 2011/04/07*; Hatályos: 2011/02/24...)*

A cég rövidített elnevezése: Váci Városimázs Nonprofit Kft.

Cégjegyzékszám: 13-09-063279 *(Bejegyezve: 1991/05/13)*

KSH szám: 12165591-3530-572-13

A cég adószáma: 12165591-2-13

Első létesítő okirat kelte: 1991. április 2.

A cég székhelye: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

A cég telephelye: -

A cég főtevékenysége: 6020 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása

A cég jegyzett tőkéje: Összesen 10 100 000 HUF (a változás időpontja: 2019/09/25)

A tag(ok) adatai: Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság; HU-2600 Vác, Köztársaság út 34.

A Társaság 2014-ben **közhasznú** fokozatot szerzett, amelynek bejegyzésére 2014. június 18-án került sor.

A fentiek alapján a megbízás teljesítésének idején a nonprofit közhasznú gazdasági társaság **önálló cégként a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Kft. tulajdonában volt, utóbbinak** pedig **Vác Város Önkormányzata 100%-ban tulajdonosa** és ennek megfelelően zárult a 2022. gazdasági év. Ily módon **az Önkormányzat jelenleg közvetetten tulajdonosa a Váci Városimázs Nonprofit Kft.- nek.**

3. Az önkormányzati üzletrész tulajdon értékelésének célja

A rendelkezés álló dokumentumok szerint **az Önkormányzat**, mint tulajdonos, irányítási, gazdálkodási és beszámolási kontrolljának érvényesítését közvetlen tulajdonlással hatékonyabban kívánja biztosítani, ezért **felmerült, hogy a Társaság üzletrésze 100%-os mértékben az Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza.**

A Váci Városimázs Kft. jogelődjének, **az Elektro-Szignál Kft.-nek 100%-os üzletrészét az Önkormányzat 2005-ben** ugyanis – üzletrész csereszerződés keretében – 105 millió Ft forgalmi értékben **megszerezte**, s ennek kapcsán a jogelőd kötelezettséget vállalt arra is, hogy a Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlanát teljes tulajdoni arányban az üzletrésszel együtt átadja az Önkormányzatnak.

A Képviselő-testület **11/2011. (I. 10.) sz. határozatával az Önkormányzat** az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaságban lévő üzletrészét **a Váci Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságra ruházta át 1 Ft névértéken**, s az erre vonatkozó szerződés aláírására felhatalmazta a polgármestert.

A **12/2011. (I. 10.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján** az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaság **cégneve Váci Városimázs Nonprofit Kft.-re módosult**, s azóta ezen a néven végzi tevékenységét.

Az értékelés célja az Önkormányzat tulajdonába visszakerülő üzletrész valós minimális bekerülési értékének megállapítása volt.

II.

Vezetői összefoglaló

Az Önkormányzat által visszavásárolni kívánt üzletrész értékelése sajátos helyzetben és modellben történik. Mint a bevezetőből is kitűnik, az érték megállapítására nem piaci körülmények között, hanem kifejezetten a szóban forgó ügyletre vonatkozóan kerül sor. A Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben lévő üzletrész tulajdonosa jelenleg teljes mértékben a Váci Városfejlesztő Kft. Az elmúlt években azonban az Önkormányzat (egyben a Váci Városfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészének tulajdonosa) közvetve vagy közvetlenül segítette a Váci Városimázs Nonprofit Kft., illetve a jogelőd működési és gazdálkodási körülményeinek, mozgásterének alakítását, jelentős anyagi eszközöket (fel)áldozva azok megteremtésére, kedvező formálására, s ebben az Önkormányzattal együtt a Váci Városfejlesztő Kft. is részt vállalt.

- A Váci Városimázs Nonprofit Kft. üzletrészének közvetlen önkormányzati tulajdonába történő visszavétele esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy az Önkormányzat az üzletrész értékét a csereszerződés keretében 105 millió Ft forgalmi értékben már megfizette, majd azt 2011-ben 1 Ft-os áron átadta a 100%-os tulajdonát képező Váci Városfejlesztő Kft. részére, s ezáltal jelentős nagyságrendű veszteséggel mondott le befektetett eszközéről.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy az Önkormányzat jelentős összegű terheket, „befektetéseket" vállalt a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt ezeket a tételeket figyelembe venni, mivel azok az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlást jelentenének. Más megközelítésben ez azt jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, hogy az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

- A Váci Városfejlesztő Kft. 2012-ben 9 000 E Ft kölcsönt nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek likviditási nehézségei áthidalására, majd 2013-ban további 7 000 E Ft-ot, 2014-ben pedig 700 E Ft-ot nyújtott kölcsönként a Társaságnak. A Váci Városimázs Nonprofit Kft. az így felhalmozódott 16 700 E Ft kölcsönéből 2018-ban 1 350 E Ft, 2019-ben 450 E Ft összeget törlesztett. A Társaságnak ezt követően 14 900 E Ft tőketartozása állt fenn tulajdonosával szemben, amelyet összesen 10 165 E Ft kamat terhelt. Az előbbieken felül a Váci Városfejlesztő Kft. által nyújtott szolgáltatások ellenértékeként a Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2018-tól 6 192 E Ft szállítói tartozást halmozott fel, amelynek kamatterhe 3 445 E Ft volt.

Az előbbiek alapján a Váci Városimázs Nonprofit Kft. összesen 34 702 E Ft-tal tartozott tulajdonosának, de ennek visszafizetésére önerőből nem volt képes.

Az adott helyzetben Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a cég tartozásával megegyező 34 702 E Ft összegben egyszeri, vissza nem térítendő támogatást biztosított a Társaságnak felhalmozott tartozása kifizetésére, amelyet a Váci Városimázs Nonprofit Kft.

kizárólag a Váci Városfejlesztő Kft.-vel szemben fennálló tartozásainak rendezésére fordíthatott.

- Vác Város Önkormányzata 2018-ban vagyonátruházási megállapodás keretében térítés nélkül tárgyi eszközöket bocsátott a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére, hogy azokkal – mint apporttal – a Váci Városimázs Nonprofit Kft. tőkéje rendezésre kerüljön. Az ily módon átadott eszközök értéke 8 498 E Ft volt, s (a szintén akkori 100 E Ft pénzbeli hozzájárulással együtt) ez az összeg (8 598 E Ft) szerepel befektetett pénzügyi eszközként a Váci Városfejlesztő Kft. 2022. évi mérlegében is.

- A 2022. december 12-én kelt Támogatói megállapodás alapján Vác Város Önkormányzata 5 000 E Ft vissza nem térítendő támogatást nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek (2023. április 30-ai elszámolási határidő mellett) költségei fedezetére, valamint bérek kifizetésére.

- A Váci Városimázs Nonprofit Kft. szolgáltatásainak fő megrendelője – miként azt a Társaság 2023. évi üzleti terve is megerősíti – Vác Város Önkormányzata. A Társaság határozott idejű (jelenleg 2023. június 30-áig hatályos) megbízás alapján látja el az Önkormányzattal kötött szerződés szerinti feladatait, amelyek teljesítéséből éves árbevételének várhatóan mintegy 90%-a származik.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy Vác Város Önkormányzata jelentős terheket, „befektetéseket" vállalt eddig a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt az előbbiekkel összefüggő tételeket figyelembe venni, mivel ez az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlás(oka)t jelenthetne. Más megközelítésben mindez egyben azt is jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, ha az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

A visszavásárlási szándék kapcsán meg kell jegyezni, hogy az ügylet tárgya a 2022. évi mérleg fordulónapján a korlátozottan forgalomképes vagyoni elemek körébe tartozott, a Képviselő-testület 9/2023. (III. 22.) Kt. rendeletével azonban kivonta a törzsvagyonból az üzletrészt.

A később részletezettek szerint a saját tőke alapú értékelési modellnek csak egy, az adott helyzetre adaptált megoldása vezethet elfogadható eredményre.

A további értékelési módszerek közül nem alkalmazhatóak relevánsan a hozam alapú megközelítések, tekintettel arra, hogy a Váci Városimázs Kft. nonprofit szervezet, illetve gazdálkodása a 2022-t megelőző években (ha nem is magas összegekkel) rendre veszteséges volt, s ez a későbbiekre is prognosztizálható. Az elmúlt év ebből a szempontból kivételnek tekinthető, mivel a Társaság 32 119 E Ft összegű nyeresége (adózott eredménye) az egyéb bevételként elszámolt támogatásának volt köszönhető. (A 99 449 E Ft éves bevételből 56 391 E Ft származott az értékesítés nettó árbevételéből, 43 058 E Ft-ot pedig az egyéb bevételek tettek ki.)

Mindezek alapján elfogadhatónak minősíthető egy olyan számítási metódus, amely az eszközök és a kötelezettségek értékének különbözete alapján vezeti le a cégértéket, de a fent említett okok miatt nem számol a tárgyi eszközökkel, mivel e tartós eszközök állománya alakításának az Önkormányzat közvetlenül vagy közvetve részese volt.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2022. évi egyszerűsített éves beszámolója alapján a szóban forgó megközelítésből az alábbi levezetés következik:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Immateriális javak	85
Követelések	5 204
Pénzeszközök	4 438
Eszközök összesen	*9 727*
Kötelezettségek	5 610
Eszközök-Kötelezettségek	**4 117**

A számítási módszer tartalmában azt jelenti, hogy a visszavásárlásnál az Önkormányzat kifizeti a jelenlegi tulajdonos társaságnak a Váci Városimázs Nonprofit Kft. immateriális javainak, valamint likvid eszközei ellenértékének (mérleg szerinti értékének) megfelelő összeget, korrigálva azt a cég kimutatott tartozásainak kiegyenlítéséhez szükséges forrásokkal.

Az eddigieket összegezve, véleményünk szerint, a **Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben meglévő üzletrész Vác Város Önkormányzat által történő visszavásárlása esetén jelen helyzetben 4,2 millió Ft minimális vételár irányadó lehet.**

III.

Az üzletrész értékének megállapítására alkalmazható módszerek áttekintése a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben meglévő üzletrész tervezett visszavásárlásához kapcsolódó értékelés tükrében

A feladat végrehajtása során az ismert cégértékelési módszerek közül – az általánostól némileg eltérő megoldással és eljárással – saját tőke alapú cégértékelésre került sor, miután a különböző cégértékelési módszerek modellezése megtörtént, s az a következő eredményeket hozta:

- ***szorzószámos cégértékelés***

Ez az értékelés a múlt adataira épül és a számviteli beszámoló eredménykimutatása képezi az alapját. A módszer abból indul ki, hogy a cég vagyoni helyzete tükröződik a megtermelt eredmény nagyságában, ezért meghatározott (összehasonlítható adatokon alapuló) szorzószám alapján állapítható meg a cégérték.

A szorzószámos cégértékelésnek két változata terjedt el. Az egyik a cég piaci értékét az adózott eredmény, az amortizáció, a kamatok és az adó együttes összegére alapozza (ennek angol nyelvű rövidítése EBITDA). A másik verzió szerint a szorzószámos cégértékelés az adózott eredményen alapul, azaz a ténylegesen realizált eredményadatokból indul ki.

A szorzószámos cégértékelés módszerének általánosságban megjelölhető gyengeségei – amely szerint a módszer alapját képező adózott eredmény nem tükrözi mindig a cég tényleges teljesítményét, illetve a társaság működése körülményeinek módosulása esetén az adózott eredmény mértéke is lényegesen változhat, vagy éppen tartósabban a negatív tartományban maradhat – a Váci Városimázs Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Társaság) üzletrészének értékére is érvényesek. Ezt támasztja alá, hogy a Társaság adózott eredménye az elmúlt években (a vizsgált 2016-2021 közötti időszakban) végig veszteséget mutatott, bár annak mértéke viszonylag szűk sávban (284 E Ft és 4 719 E Ft között) mozgott. Kivételt képezett a 2022. év, amikor a társaság jelentős támogatásának számbavételével kiugró eredménye (32 119 E Ft nyeresége) keletkezett.

Hozzá kell még tenni, hogy a módszer iparági szorzószámok alkalmazására épít, amely a Társaság által végzett tevékenységre nem áll rendelkezésre.

- ***gazdasági hozzáadott értékalapú elemzés***

Ez az elemzés egy társaságban elérhető haszon mértékét veti össze a hasonló kockázatmentes pénzügyi befektetéssel (bankkamat, állampapír kamat stb.) elérhető hozam mértékével. A cégérték a ténylegesen elért (elérhető) hozam és a kockázatmentes pénzügyi befektetéssel elérhető hozam különbsége.

A befektetői kockázatvállaláson és a profitorientáltságon alapuló módszer az üzletrész vásárlása kapcsán – különös tekintettel a Társaság tevékenységére, illetve a nonprofit jellegére és közhasznú státuszára – relevánsan nem alkalmazható.

- ***diszkontált cash-flow alapú cégértékelés***

A Társaságban lévő önkormányzati üzletrész tulajdon értékelésére egy megoldásként a diszkontált cash-flow alapú módszer alkalmazása is kínálkozik.

A módszer alapelve, hogy egy vállalkozás értéke mindaz a jövedelem, amelyet tevékenységével hosszú távon, teljes élettartama során realizálni képes. Ennek megfelelően a vállalkozás értéke a jövőbeli pénzáramlások, illetve az ezek kockázatát is kifejező rátával diszkontált értéke. Az alkalmazott diszkont ráta általában függ a cég stabilitásától, illetve tevékenységének piaci tendenciáitól, általánosan elfogadott mértéke az ilyen értékeléseknél

15-30% közötti, de a tevékenység jellegétől függően az alsó, illetve felső határtól néhány százalékpontos eltérés elfogadható.

A módszer egy év üzleti tevékenységéből indul ki, egy prognosztizált növekedési ütemet alapul véve, s ennek százalékos mértékével évről évre növeli az értékesítés árbevételét és az adózott eredményt, s hasonlóan kezeli a tárgyévi amortizációt és a befektetett eszközök változását is.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. üzletrésze esetében is megjelölhetőek olyan tényezők, amelyek hosszabb távon befolyásolhatják az árbevétel és az eredmény alakulását, a tapasztalatok, a pénzügyi adatok és mutatók alapján és a főtevékenység „piacának" tükrében. Mindezek az árbevétel és tevékenyég erősebb dinamikáját az adott mozgástérben nem valószínűsítik,

Más oldalról érintheti a várható eredményt az amortizáció és a megvalósuló karbantartások, felújítások várható együttes hatása.

Mindezeket egybevetve, jelen helyzetben a diszkontált cash-flow cégértékelés nem minősíthető célravezetőnek, egyrészt az elmúlt években rendre negatív adózott eredmény, másrészt a továbbra is csak korlátos piaci viszonyok, fejlesztési lehetőségek miatt.

A 2021. év, valamint az azt megelőző öt év beszámolóinak adatai egyértelműen arra utalnak, hogy tevékenységi köre és a szabályozási és piaci környezet alapján a Társaság árbevételét tekintve komolyabb dinamikával nem számolhatott, s adózott eredménye prognosztizálhatóan szűk sávban ingadozott, ezáltal a 2016-2021. években tendenciája stagnálást mutatott, mivel 44,2 millió Ft és 48,2 millió Ft között, azaz évente 10 %-os mértéken belül változott, s a Társaság minden évben veszteséget jelentő eredménye (2019-et kivéve) az értékesítés nettó árbevételének 5 %-a alatt maradt. A Társaság adózott eredményben 2022-ben bekövetkezett változás kedvezően törte meg az előző évek irányzatait, de ez a korábban leírtak alapján minden bizonnyal csak kivételnek tekinthető.

Az előbbieket támasztják alá a 2016-2022. évek alábbi idősorai (adatok E Ft-ban)

Év	Értékesítés nettó árbevétele	Adózott (mérleg szerinti) eredmény
2016	46 178	-2 039
2017	45 432	-2 002
2018	45 920	-2 273
2019	46 417	-4 719
2020	44 170	-1 327
2021	48 165	-284
2022	56 390	32 119

Az előbbieket összegezve, a diszkontált cash-flow alapú cégértékelés – mint a leginkább elfogadottnak minősülő rendszer – preferálása a jelen megbízás keretében nem indokolt, különös tekintettel a Társaság tevékenységének való piacára, működési feltételei fejlesztésének szerény „kitörési" lehetőségeire.

- ***saját tőkén alapú cégértékelés***

A felsorolt cégértékelési módszerek közül, tekintettel stabilitására is – véleményünk szerint - a saját tőke alapú cégértékelés alkalmazása indokolt. Ennek a módszernek a kiindulási alapja a Társaság mérlege, lényege a Társaságban lévő eszközök, források piaci értékének, illetve különbözetük vizsgálata, valamint levezetése a saját tőke értéke, azaz a cégérték megállapítása érdekében.

E módszer mellett szól az is, hogy a szóban forgó esetben – a Társaság tevékenységének jellegéből adódóan – az értékelés célja elsősorban a tulajdonos/ok számára szükséges információ az üzletrész tényleges értékéről.

Az üzletrész értékelésének célja az Önkormányzat e vagyoneleme reális meghatározása, amelynek adatbázisát, „mozgásterét" a rendelkezésre álló dokumentációk (cégadatok, beszámolók, üzleti tervek, számviteli adatok) képezték. (A saját tőke alakulásának, valamint az adózott eredmény változásának éves adatait a jelentés IV. fejezete mutatja be.)

Az értékelés meghatározó dokumentumait az auditált egyszerűsített éves beszámolók jelentették.

A saját tőkén alapuló értékelés kapcsán felmerült, hogy mennyiben határozza meg az üzletrész értékét a jegyzett tőke nagysága.

A Társaság 10 100 E Ft nagyságú jegyzett tőkéje a saját tőkén keresztül hat az üzletrész megállapított értékére, önmagában azonban nem fejezi azt ki. Ez is indokolta az adott esetben a tervezett ügylet előzményeit figyelembe vevő értékelési módszer alkalmazását.

IV.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőkéjének, valamint adózott eredményének alakulása a 2016-2022. években

1. A Társaság saját tőkéjének alakulása

A Váci Városimázs Nonprofit Közhasznú Kft. saját tőkéjének szerkezete a 2022., valamint a megelőző hat év lezárt – auditált – adatai szerint a következőképpen alakult:

(december 31-ei állapot szerint, E Ft-ban)

D) Saját tőke	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Saját tőke összesen	***6 451***	***4 449***	***10 754***	***6 236***	***51 609***	***51 325***	***99 647***
I.Jegyzett tőke	10 000	10 000	18 598	10 100	10 100	10 100	10 100
II.Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	10 000	10 000	10 000	18 498	18 498	18 498	18 498
IV.Eredménytartalék	-32 901	-34 940	-36 942	-39 215	-43 935	-45 262	-45 546
V. Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0	0
VI.Értékelési tartalék	21 391	21 391	21 371	21 572	68 273	68 273	84 476
VII.Mérleg szerinti/adózott eredmény	-2 039	-2 002	-2 273	-4 719	-1 327	-284	32 119
Saját tőke módosító tétele	-	-	-	-	-	-	-
A saját tőke számított értéke	**6 451**	**4 449**	**10 754**	**6 236**	**51 609**	**51 325**	**99 647**

A táblázat adatai a Társaság elfogadott mérlegeinek összegeit tartalmazzák.

A feldolgozott adatok tanúsága szerint a Társaság saját tőkéjében 2020-ban jelentés változás következett be, a tulajdonában lévő ingatlan értékelése következtében, amelynek hatására az értékelési tartalék 46,7 millió Ft-tal emelkedett.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. által felkért igazságügyi szakértő ingatlan értékbecsléséről 2023 januárjában kiadott véleményben a Vác, Kossuth Lajos u. 21. szám alatti ingatlan forgalmi értékeként megállapított 92 200 000 Ft a saját tőke értékéhez viszonylag közeli. A

2022. december 31-ei fordulónappal készült mérlegben a saját tőke 99 647 E Ft összege, amelyből 84 478 E Ft az értékhelyesbítések tartaléka. A tárgyi eszközök mérlegértéke az előbbi értékhelyesbítéssel 97 169 E Ft.

2. A Társaság adózott eredményének változása

A cégértékelésnél figyelembe kellett venni azt is, hogy a Társaság eredményének – a jelentés III. fejezetében bemutatott – alakulása alapjában véve változatlanságot tükröz (2022 előtt a legnagyobb eltérést az előző évhez képest a 2020. évi adózott eredmény hozta, mivel a 2018. és 2019. évek csökkenésével szemben a 2020. év eredménye már a növekvő (de még mindig veszteség, a 3,4 millió Ft javulással). Ez egyben inflexiós pontot jelentett, mivel a Társaság eredménye 2021-ben is növekedést mutatott, bár még a veszteséges tartományban maradt. (2022-re a már többször említett jelentős eredményjavulást tartalmazza a Társaság beszámolója.)

Év	Eredmény (millió Ft)	Az eredmény változása (millió Ft)
2016	-2,0	.
2017	-2,0	0,0
2018	-2,3	-0,3
2019	-4,7	-2,4
2020	-1,3	+3,4
2021	-0,3	+1,0
2022	32,3	+32,6

.

V.

Összegzés

A fentiekben foglalt megállapítások alapján az a véleményünk, hogy a Váci Városimázs Nonprofit Kft. tevékenysége, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete, illetve a Vác Város Önkormányzata által ellátandó feladatok alapján – a 2022. december 31-ei fordulónapra – a Társaságban meglévő **üzletrész értékeként** a Társaság 2022. évi mérlegéből kiindulva, a korábban vázolt szempontokra tekintettel **4 200 E Ft** figyelembe vehető.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben meglévő üzletrész átruházásával kapcsolatos dokumentumok utalnak arra, hogy az Önkormányzat közvetlen tulajdonába vételével összefüggő értékelés az előzmények ismeretében történhet meg, figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat az üzletrész értékét – a jelenlegi eszközstruktúrában – már megfizette a

Társaság jogelődjének üzletrész tulajdonosa részére, amelyet később 1 Ft-os áron átadott Váci Városfejlesztő és Szolgáltató Kft. részére.

Az Önkormányzat szerepvállalása kapcsán ugyanakkor felmerül, hogy a Képviselő-testület egyszeri vissza nem térítendő támogatást biztosított 34,7 millió Ft összegben a Váci Városimázs Nonprofit Kft. részére a Váci Városfejlesztő és Szolgáltató Kft. felé fennálló tartozásának rendezésére, ezen kívül további 5 millió Ft összegű hasonló támogatással, 8,5 millió Ft értékű eszközök juttatásával is hozzájárult a Társaság működéséhez, pénzügyi egyensúlyának biztosításához

Mindezek az üzletrész tervezett visszavásárlása esetén a minimális vételár tekintetében a vezetői összefoglalóban kifejtettek szerint mérlegelhető tényezők.

Megbízásunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok *múltra vonatkozó pénzügyi kimutatások átvilágítására szóló megbízásokra vonatkozó 2400 témaszámú standardja* alapján végeztük el. Az értékelés elsődlegesen az Önkormányzat munkatársaival folytatott interjúkra és a Társaságról rendelkezésre álló pénzügy-számviteli adatokra vonatkozó elemző eljárásokra korlátozódott és ennél fogva kisebb fokú bizonyosságot szolgált, mint a könyvvizsgálat. Nem könyvvizsgálatot folytattunk le és ennek megfelelően nem könyvvizsgálói véleményt bocsátunk ki.

Megbízásunk végrehajtásában auditált beszámolókra támaszkodtunk, s a jelentésben említetteken túlmenően nem jutott tudomásunkra olyan tény, amely arra a meggyőződésre vezetett volna bennünket, hogy a felhasznált pénzügyi kimutatások nem adnak megbízható és valós képet a Számviteli törvénnyel összhangban.

Jelentésünk kizárólag a Megbízó részére készült, és azt a Megbízón kívüli felek számára csak hozzájárulásunkkal szabad felhasználni.

Budapest, 2023. június 28.

Dr. Printz János Károly
ügyvezető igazgató
Dr. PRINTZ ÉS TÁRSA
Nemzetközi Könyvvizsgáló Kft.
1181 Budapest, Barcsay u. 34.
kamarai nyt. szám: 000267

DR. PRINTZ ÉS TÁRSA Nemzetközi Könyvvizsgáló Kft. BUDAPEST

Dr. Printz János Károly
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagszám: 004097

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú cégérték vizsgálata

Készítette:

Dr. Tóth Márk

igazságügyi adó-, járulék és könyvszakértő,
egyetemi docens,
SZIE Ph.D közgazdaságtan,
kamarai tag könyvvizsgáló

1122 Budapest, Hajnóczy J. u. 3.
Tel.: 06/ 1 201 1962
E-mail: marktothdr@gmail.com

Budapest, 2023.02.24.

A szakvélemény összesen 6 oldalból áll (+mellékletek)

Készült: 3 példányban
2 példány: Váci Városimázs Nonprofit Kft.
1 példány: irattár

Dr. Tóth Márk

.....

Dr. Tóth Márk
igazságügyi adó-, járulék és könyvszakértő

Tartalom

I. MEGBÍZÁS, KIRENDELÉS 3
II. ELŐZMÉNYEK 3
III. SZAKÉRTŐ FELÉ FELTETT KÉRDÉSEK 3
IV. SZAKVÉLEMÉNY 3
IV.1. Saját tőke alapú értékelési módszer ismertetése, indoklása 3
IV.2. Az értékmeghatározás problémái – ár és érték különbsége 5
IV.3. A Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú értéke 5
V. ÖSSZEGZÉS 6
Mellékletek 7
1. melléklet – Váci Városimázs Nonprofit Kft – 2022.12.31-es Vagyonmérleg, Vagyonleltár 7
2. melléklet – Ingatlan értékbecslés 7

I. MEGBÍZÁS, KIRENDELÉS

A **Váci Városimázs Nonprofit Kft.** (székhely: 2600 Vác, Kossuth utca 21.) képviseletében dr. Varga Borbála felkeresett, mint szakértőt, hogy vizsgáljuk meg a Társaság saját tőke alapú cégértékét.

II. ELŐZMÉNYEK

Az Váci Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában levő Váci Városfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészén keresztül jelenleg közvetetten tulajdonolja a Váci Városimázs Nonprofit Kft-ét.

Jelen **szakértői vizsgálat**

- **hatásköre**: a Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú cégértéke
- **célja:** társaság piaci értékének meghatározása, üzletrész eladáshoz ár-alku pozíció kialakítása
- **időpontja:** 2023.02.24.

III. SZAKÉRTŐ FELÉ FELTETT KÉRDÉSEK

1. Hozzávetőleg milyen értéket képvisel a Váci Városimázs Nonprofit Kft. az eszközalapú cégértékelési modell alapján?

Szakvéleményünk kialakításához a kérelmező által rendelkezésünkre bocsátott adatokból kinyert információkat tudtuk felhasználni. Nem vizsgáltuk azok hitelességét, helytállóságát, valóságát. Ebből adódóan szakvélemény kizárólag ezen tények birtokában vehető figyelembe.

IV. SZAKVÉLEMÉNY

IV.1. Saját tőke alapú értékelési módszer ismertetése, indoklása

Egy üzletrész értékét kifejezhetjük a saját tőkéből való részesedés arányában is. Ennél a módszernél eltérő eredményt kaphatunk annak függvényében, hogy a saját tőkét *könyv szerinti értéken* vagy *piaci értéken* vizsgáljuk.

A társaság vagyonát megtestesítő saját tőke *könyv szerinti értéke* a számviteli nyilvántartásokból levezethető és a vállalkozás eszközeinek és kötelezettségeinek különbözeteként határozható meg. Ezen **könyv szerinti érték azonban eltérhet a saját tőke *piaci értékétől*.** Ennek alapvető oka, hogy a számviteli nyilvántartások nem mindig tükrözik pontosan az aktuális, piaci értéket.

Az üzletrész értéke a saját tőke alapú megközelítésnél nagymértékben a **bekerülési költség** fogalmán alapszik, mely az eredeti költségeket egészíti ki a megszerzése óta történt változásokkal. Üzletrész esetében a könyv szerinti érték összetevői:

- a befizetett kezdeti törzstőke,
- a későbbi tőkeemelések, kivonások, értékhelyesbítések
- és a halmozódott eredmények. (Működésből származó, osztalékként ki nem vett eredmény, vagy veszteség)

Ez a **múltbeli érték** jelenti az üzletrészre jutó saját tőke *könyv szerinti értékét*. Számviteli nézőpontból tehát kijelenthetjük, hogy az érték meghatározása tulajdonképpen három alapvetésre épül:

1.- A becslés mindig a könyv szerinti értékből indul ki, és ha csak nincs rá nyomós ok, a bekerülési költségek jelentik az értékét.

2.- Ha létezik a könyv szerinti értéktől eltérő *aktuális piaci érték*, úgy a számvitel ezt gyanakvással kezeli, és úgy tekint rá, mint egy túl volatilis, és túl könnyen manipulálható érték (főleg, ha az érték a jövőben várható pénzáramlásokon nyugszik)

3.- Az alulbecslést a számvitel mindig előnyben részesíti a túlbecsléssel szemben, azaz, ha egynél több megközelítés is rendelkezésre áll az érték meghatározására úgy a konzervatívabb becslést fogja elfogadni.

Fentiekből látható, hogy a számviteli megközelítés a múltra orientál, bizonylatokra épít, és az óvatosság elvét tartja szem előtt. Ezen érték célja elsődlegesen a külső érintettek informálása.

Az **eszközalapú,** az üzletrészre jutó arányos **saját tőke érték,** amely az társaságban jelenleg meglévő eszközök értékét (könyv szerinti, vagy piaci értékét) veszi alapul, egyfajta számviteli érték, amely a múltból indul ki és az óvatosság elvét veszi alapul, így egy **újra előállítási értéket, vagy likvidációs értéket határoz meg.**
Ezzel szemben például a *DCF alapú cégértékelési módszer* a korábbi költségeket elveszett költségnek tekinti, és kizárólag a jövőre koncentrál, és a még várható tiszta hozamok (*free cash flow*-k) a kockázatnak megfelelő tőkeköltséggel diszkontált összegeiből indul ki.

A Váci Városfejlesztő Nonprofit Kft. nem profitorientált társaság, továbbá korábbi működését tekintve folyamatosan veszteséges a gazdálkodása, így a hozam alapú megközelítés nem alkalmazható.
Véleményünk szerint a saját tőke alapú módszer a megfelelő értékelési modell az üzletrész értékének meghatározására.

IV.2. Az értékmeghatározás problémái – ár és érték különbsége

Fontosnak tartjuk kihangsúlyozni, hogy bármelyik értékmeghatározási módszert választjuk is **a végleges ár,** melyet egy harmadik fél végül ténylegesen fizet, illetve amennyiért a tulajdonos is hajlandó megválni az üzletrészétől, **gyökeresen eltérhet a forgalmi értéktől.** Az ár mindig egy folyamat eredményeként jön létre, melyet felek alkupozíciója, érzelmi kötöttsége, egyéb szinergiák stb. befolyásolnak. **Elkülönül** tehát **egymástól az ár és az érték fogalma.**

Példával szemléltetve: Hiába *ér* valami 1 Mrd forintot a tulajdonosa számára, ha senki nem hajlandó fizetni ennyit, az *ár* végül kevesebb lesz, főleg, ha valamilyen kényszerhelyzet hatására történik az értékesítés (felszámolás, nyugdíjba vonulás, likvidációs gondok, idő rövidsége, stb) De ez természetesen fordítva is igaz: lehet, hogy egy dolog értéke (pl. számviteli szempontból előállítási költsége) csak 100 Ft, de végül ennél magasabb áron is tudják értékesíteni (pl. márkanév, érzelmi kötődések stb)

A pontos és valós piaci árat mindig csak *független felek* közötti értékesítés esetén és *utólag* tudjuk teljes bizonyossággal megállapítani, miután megtörtént az adás-vétel.

IV.3. A Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú értéke

A rendelkezésünkre bocsátott információk alapján összeállítottuk a Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2022.12.31-i állapotra vonatkozó **vagyonmérlegét és az azt alátámasztó vagyonleltárát,** melyek alapját a 2022. üzleti évre vonatkozó, könyvvizsgáló által hitelesített beszámoló, valamint a kapcsolódó analitikák, számviteli és pénzügyi kimutatások adták.
A részletes Vagyonmérleg és Vagyonleltár az 1. mellékletben található.

Megállapítható, hogy Társaság eszközeinek jelentős részét a *Vác, Kossuth Lajos u. 21. szám* alatti ingatlan teszi ki, melynek könyv szerinti értéke jelentősen eltért a piaci értéktől (84,5M Ft-al), így az értékhelyesbítés módszerével kiigazították könyveikben ezen eszköz nyilvántartási értékét. A valós érték alátámasztása ingatlanszakértő bevonásával történt, melyet társaság könyvvizsgálója is jóváhagyott.
Az ingatlanszakértői vélemény a 2. mellékletben található.

Az értékelés során tételesen megvizsgáltuk a vagyonleltárban szereplő eszközöket, követeléseket, kötelezettségeket és tőkeelemeket. Vizsgálatunk alapját a *likvidációs érték* adta, azaz az egyes eszközök lehetséges értékesítési ára. Az ingatlan értékhelyesbítéssel kiigazított értéken (92 M Ft) szerepel könyvekben, mely így az összes eszköz érték 86%-át teszi ki.
Véleményünk szerint jelentős eltérés nem található a könyvekben kimutatott vagyon érték és a piaci érték között, így véleményünk szerint Társágnál egyéb eszköz vagy forrás esetében nem indokolt korrekciós tétel alkalmazása a piaci értékre igazításhoz.

A vagyonleltár alapján megállapítható, hogy a Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú eszközértéke piaci értéken hozzávetőleg 99 890 E Ft.

V. ÖSSZEGZÉS

Összefoglalva a szakértő felé intézett kérdésre adott válaszainkat az alábbi megállapításokat tesszük:

A pénzügyi kimutatások alapján kijelenthető, hogy a vagyonelemek jelentős részét a Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlan teszi ki, mely jelenleg értékhelyesbítéssel kiigazított pici értéken szerepel könyvekben. Egyéb eszközök, források esetében nem indokolt az értékhelyesbítés, így a könyvekben kimutatott saját tőke értéke megegyezik a saját tőke piaci értékével, azaz 99 890 E Ft-al.

Összességében kijelenthetjük, hogy a Váci Városimázs Nonprofit Kft. saját tőke alapú eszközértéke hozzávetőleg 99 890 E Ft.

Mellékletek

1. melléklet – Váci Városimázs Nonprofit Kft – 2022.12.31-es Vagyonmérleg, Vagyonleltár
2. melléklet – Ingatlan értékbecslés

1. melléklet

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
CÉGJEGYZÉK: 13-09-063279
ADÓSZÁM: 10538984-2-13
CÍM: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

2022.12.31
VAGYONMÉRLEG "A" változat

Eszközök (aktívák)

Sorszám		A tétel megnevezése	Könyv szerinti érték	Korrekció	Vagyonértékelés szerinti érték
1	A	**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK** (02.+04.+06. sor)	97 234	-	97 234
2	*I.*	*IMMATERIÁLIS JAVAK*	65	-	65
3		02. sorból: Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
4	*II.*	*TÁRGYI ESZKÖZÖK*	97 169	-	97 169
5		04. sorból: Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	*84 476*	-	*84 476*
6	*III.*	*BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK*	-	-	-
7		06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
8		06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
9	B	**FORGÓESZKÖZÖK** (10.+11.+14.+16. sor)	9 642	-	9 642
10	*I*	*KÉSZLETEK*	-	-	-
11	*II.*	*KÖVETELÉSEK*	5 204	-	5 204
12		11. sorból: Követelések értékelési különbözete	-	-	-
13		11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
14	*III.*	*ÉRTÉKPAPÍROK*	-	-	-
15		14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
16	*IV.*	*PÉNZESZKÖZÖK*	4 438	-	4 438
17	C	**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	131	-	131
18		**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN** (01.+09.+17.sor)	107 007	-	107 007

Források (passzívák)

Sorszám		A tétel megnevezése	Könyv szerinti érték	Korrekció	Vagyonértékelés szerinti érték
19	D.	**SAJÁT TŐKE** (20+22+23+24+25+26+29. sor)	99 890	-	99 890
20	I.	JEGYZETT TŐKE	10 100	-	10 100
21		20. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	-	-	-
22	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-	-
23	III.	TŐKETARTALÉK	18 498	-	18 498
24	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	- 45 546	-	- 45 546
25	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	-
26	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (27.-28. sorok)	84 476	-	84 476
27	VI.1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	84 476	-	84 476
28	VI.2	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
29	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	32 362	-	32 362
30	E.	**CÉLTARTALÉKOK**	-	-	-
31	F.	**KÖTELEZETTSÉGEK** (32.+33.+34. sorok)	5 366	-	5 366
32	*I.*	*HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK*	-	-	-
33	*II.*	*HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*	34	-	34
34	*III.*	*RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*	5 332	-	5 332
35		34.sorból:Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
36		34. sorból: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		-	-
37	G.	**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	1 751	-	1 751
38		**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	107 007	-	107 007

Kelt: 2023.02.24.

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
CÉGJEGYZÉK: 13-09-063279
ADÓSZÁM: 10538984-2-13
CÍM: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

2022.12.31
VAGYONLELTÁR

FT-ban

Sorszám		Tétel megnevezése		db	Könyv szerinti érték	Korrekció	megjegyzés, indoklás		Vagyonértékelés szerinti érték
1	A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK			97 234 611				97 234 611
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK			65 466				65 466
3	I.1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			0				0
4	I.2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			0				0
5	I.3	Vagyoni értékű jogok			65 466				65 466
		kód					aktiválás dátuma	bekerülési értéke	
		VI-2018 09	Airbox NEO HD upgrade	1	0		2018 08 29	792 480	0
		VI-2018 13	Infocaster upgrade INCS CVUPG v 4 4 5	1	0		2018 08 29	367 030	0
		VI 2015 006	Irattkezelő rendszer DMS One Ultimate PE	1	65 466		2015 09 28	708 000	65 466
6	I.4	Szellemi termékek			0				0
		2002 002	Internetes honlap	1	0		2002 08 15	500 000	0
7	I.5	Üzleti vagy cégérték			0				0
8	I.6	Immateriális javakra adott előlegek			0				0
9	I.7	Immateriális javak értékhelyesbítése			0				0
10	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK			97 169 145				97 169 145
11	II.1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok			92 200 000				92 200 000
		kód					akuválás dátuma	bekerülési értéke	
		001	Telek	1	2 050 000		1995 08 31	2 050 000	2 050 000
		002	Épület, 2600 Vác, Kossuth Lajos u 21	1	5 041 460		1998 12 08	8 858 777	5 041 460
		003	Épületfelújítás	1	632 199		1995 08 31	1 212 842	632 199
			Épület, 2600 Vác, Kossuth Lajos u 21 értékhelyesbítés	1	84 476 341		2023 01 30-án készült értékbecslés alapján		84 476 341
12	II.2	Műszaki berendezések, gépek, járművek			4 274 657				4 274 657
		kód					akuválás dátuma	bekerülési értéke	
		VI-2018 08	Airbox munkaállomás	1	258 437		2018 08 29	680 720	258 437
		2002 006	AKG antenna 8 csat	1	0		2002 02 08	490 720	0
		051	Blackmagic analóg SDI konverter	1	0		2018 08 29	78 740	0
		052	Blackmagic HDMI-SDI konverter + HDMI kábel	1	0		2018 08 29	33 909	0
		VI-2018 07	BlackMagic Smart Videohub 12x12	1	197 632		2018 08 29	520 573	197 632
		VI-2018 10	DeckLink SDI 4K	1	43 108		2018 08 29	113 538	43 108
		006	Digitalizáló berendezés	1	0		2008 08 19	930 000	0
		2004 002	DVD író DVR-3100-S	1	0		2004 01 09	144 000	0
		016 3	Faház kicsi	1	0		2011 12 01	540 000	0
		016 4	Faház kicsi	1	0		2011 12 01	129 400	0
		2001 006	Fényesítőtábla 6 csöves	1	0		2001 04 13	302 400	0
		VI-2018 11	Infocaster munkaállomás	1	177 915		2018 08 29	468 630	177 915
		VI-2019 02m	JVC GY-HM180E Compact 4K 3G-SDI camcorder	1	194 267		2019 03 28	786 130	194 267
		VI-2019 03m	JVC GY-HM180E Compact 4K 3G-SDI camcorder	1	194 267		2019 03 28	786 130	194 267
		VI-2019 04m	JVC GY-HM180E Compact 4K 3G-SDI camcorder	1	194 267		2019 03 28	786 130	194 267
		VI-2018 03	JVC GY-HM850 ProHD kamkorder	1	916 043		2018 08 29	2 412 873	korrekciót nem igényel 916 043
		VI-2018 04	JVC GY-HM850 ProHD kamkorder	1	916 043		2018 08 29	2 412 873	korrekciót nem igényel 916 043
		1999 002	Kamera	1	0		1999 11 04	800 000	selejtezve 0
		004	Lámpák (2 db)	1	0		2006 05 31	212 000	0
		1994 003	Libec 60	1	0		1994 07 25	641 880	0
		VI-2018 05	Manfrotto 504 HD 546 GBK állvány KIT	1	117 115		2018 08 29	308 483	117 115
		VI-2018 06	Manfrotto 504 HD 546 GBK állvány KIT	1	117 115		2018 08 29	308 483	117 115
		2003 006	Manfrotto 510 videofej	1	0		2003 03 12	153 000	0
		2004 016	Manfrotto távvezérlő	1	0		2004 07 12	53 000	0
		vl-2019 01m	Newtek TriCaster 410 Advanced	1	948 448		2019 03 28	3 837 940	korrekciót nem igényel 948 448
		056	RodeLink Newsshooter kit + adapter mikrofonhoz	1	0		2020 01 01	128 700	0
		2001 002	Sanv BC-L50 akkumulátor töltő	1	0		2010 02 21	170 000	0
		1994 001	St Rv 1458 Foto	1	0		1994 05 16	54 196	0
		2002 007	Sügógép	1	0		2002 02 12	400 000	0
		1995 003	Sv-501 Symetrix	1	0		1995 03 09	43 213	0
		1997 006	Tripod Attachment for Video Camera	1	0		1997 10 30	37 600	0
		031	Winchester Seagate 4TB Barracuda	1	0		2014 01 15	32 000	0
13	II.3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			694 488				694 488
		kód					aktiválás dátuma	bekerülési értéke	
		060	1 TB Western Digital Elements SE 2.5 USB 3 0 külső merevlemez	1	0		2021 01 13	14 953	0
		064	DR 4 3200 MHZ G S kit AEGIS F4-3200I6D-32G IS KIT (32gb) me.	1	0		2021 05 13	47 000	0
		063	2TB Western Digital Elements Portable 2 5 USB 3 0	1	0		2021 05 13	20 354	0
		057 01	500 GB Samsung SSD 2 5 SATA3 860 EVO MZ-76E500B	1	0		2020 09 14	19 992	0
		062	500 GB Samsung SSD 2 5 SATA 3 870 MZ-77E500B	1	0		2021 05 06	18 606	0
		VI-2019 06	Adathordozók (levéltár + iroda)	1	0		2019 12 31	1 129 228	DVD-ék - kazetták, archiv 0
		2006 007	Biztonsági rendszer telepítése	1	0		2006 10 31	180 900	0
		024	Citroen Berlingo szgk	1	360 000		2010 08 12	3 650 435	korrekciót nem igényel 360 000
		2006 005	Függönytartó	1	0		2006 02 03	111 996	0
		039	Hangrögzítő Zoom H1 Blue 2 0	1	0		2017 06 15	25 906	0
		018	HDD-2TB Western Digital winchester	1	0		2012 07 13	26 352	0
		019	HDD-2TB Western digital winchester	1	0		2012 06 19	25 902	0
		2015 007	Hűtőszekrény Zanussi	1	0		2015 07 17	47 243	0
		VI-2019 05 01	Immergas Kazán + kémény kiépítés üzembehelyezés	1	334 488		2019 10 09	621 088	334 488
		034	Irodaszék	1	0		2014 12 01	7 874	selejtezve 0
		2004 020	Kapu távirányítós ajtónyitó	1	0		2004 03 03	148 586	0
		1995 016	Kaputelefon	1	0		1995 05 26	65 979	selejtezve 0
		028	Kávefőző	1	0		2013 09 10	13 519	selejtezve 0
		2004 021	Klima	1	0		2004 03 30	84 312	0
		2005 004	Légkondi (KHT-től árven)	1	0		2005 10 17	80 000	selejtezve 0
		061	Logitech Z313 2 1 hangfal	1	0		2021 01 15	13 984	0
		058	Microsoft Windows 10 Home HUN OEM 64 bit	1	0		2020 09 14	27 252	0
		066	Mikrohullámú sütő Gorenje MO17E1 W	1	0		2022 03 28	23 870	0
		2015 001	Mikrosütő Hausmeister	1	0		2015 01 20	10 236	selejtezve 0
		045	Monitor Samsung 24"	1	0		2018 03 27	30 708	0
		046	Monitor Samsung 24"	1	0		2018 03 27	30 709	0
		2015 003	Monitor Samsung S24D390FL LED PLS	1	0		2015 03 05	37 305	0
		069	Motorola G31 DS 4 + 64 mobiltelefon	1	0		2022 06 07	48 764	0
		070	Motorola G31 DS 4 + 64 mobiltelefon	1	0		2022 06 07	48 764	0
		071	Motorola G31 DS 4 + 64 mobiltelefon	1	0		2022 06 07	48 764	0
		048	nJoy Sepia 1000 UPS szunetmentes táp	1	0		2018 07 27	23 614	0
		049	nJoy Sepia 1000 UPS szunetmentes táp	1	0		2018 07 27	23 614	0
		050	nJoy Sepia 1000 UPS szunetmentes táp	1	0		2018 07 27	23 614	0
		059	Panasonic KX-TG6821 PDB DECT 158387 telefon	1	0		2020 12 17	14 172	0
		036	Philips PPF631 fax, telefon és fénymásoló	1	0		2015 12 09	9 439	selejtezve 0
		1998 013	Plüss fotel	1	0		1998 12 03	32 000	0
		1998 012	Plüss kanapé	1	0		1998 12 03	64 000	0

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
CÉGJEGYZÉK: 13-09-063279
ADÓSZÁM: 10538984-2-13
CÍM: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

2022.12.31
VAGYONLELTÁR

Ft-ban

Sorszám		Tétel megnevezése		db	Könyv szerinti érték	Korrekció	megjegyzés, indoklás			Vagyonértékelés szerinti érték
		2003 020	Polcos szekrény	1	0		2003 04 19	76 000		0
		2019 055	Porszívó ELC EEG11 W	1	0		2019 04 05	18 109	selejtezve	0
		023	PRI-HP Laserjet Pro M1132 nyomtató	1	0		2012 10 05	28 000		0
		IT 2015 005	Projekcióbla B típusú	1	0		2015 06 25	116 500		0
		2000 10	Reklámtábla	1	0		2000 05 09	60 000		0
		1995 017	Rauzió	1	0		1995 10 26	36 372		0
		1996 010	Rauzió	1	0		1996 08 22	118 000		0
		047	RodeRodeLink Newshooter Kit riporter mikrofonhoz	1	0		2018 07 11	95 984		0
		067	Royalty Line porszívó 700 W	1	0		2022 03 29	17 945		0
		038	Samsung M3 külső merevlemez	1	0		2016 03 03	15 700		0
		027	Samsung S24B300H LED monitor	1	0		2013 08 07	35 354		0
		037	Scamsung M3 külső merevlemez	1	0		2016 03 04	15 740		0
		068	SSD meghajtó Samsung 870 EVO 500 GB G4	1	0		2022 04 11	61 470		0
		IT 2015 008	Számítógép - Windows OEM	1	0		2015 09 25	99 756		0
		IT-2018 01	Számítógép asztali - Win10 Home	1	0		2018 03 27	130 700		0
		IT 2018 02	Számítógép asztali - Win10 Home	1	0		2018 03 27	177 937		0
		IT 2015 007	Számítógép Impernm Core I5	1	0		2015 09 23	141 795		0
		013	Számítógép storage server	1	0		2011 01 31	167 308		0
		1995 15	Szekrény	1	0		1995 06 09	60 122		0
		040	Telefon LG K4	1	0		2017 06 23	30	selejtezve	0
		041	Telefon LG K4	1	0		2017 06 23	30	selejtezve	0
		042	Telefon LG K4	1	0		2017 06 23	30	selejtezve	0
		043	Telefon LG K4	1	0		2017 06 23	30	selejtezve	0
		2015 006	Televizió Tusluba 32P1400	1	0		2015 06 12	47 165		0
		065	sluba Canvio Basic 2 5 USB 3 0 HDTB410EK3AA külső merevlemez	1	0		2022 01 25	44 858		0
		1998 010	Tűzoltó készülék	1	0		1998 06 02	72 100		0
		1997 020	Vaszon díszlcck	1	0		1997 01 29	53 148		0
		054	Winchester 2TB Seagate-Maxtor M3 Portable 2 5 külső	1	0		2018 09 12	19 992		0
		053	Winchester 64GB SDXC Sandisk Extreme CL10	1	0		2018 09 05	39 173		0
		044	Winchester Seagate Maxtor M3 külső	1	0		2018 01 24	14 953		0
14	II.4	Tenyészállatok			0					0
15	II.5	Beruházások			0					0
16	II.6	Beruházásokra adott előleg			0					0
17	II.7	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			0					0
18	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			0					0
19	III.1	Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban			0					0
20	III.2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			0					0
21	III.3	Egyéb tartós részesedés			0					0
22	III.4	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			0					0
23	III.5	Egyéb tartósan adott kölcsön			0					0
24	III.6	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0					0
25	III.7	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			0					0
26	III.8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			0					0
27	B.	FORGÓESZKÖZÖK			9 642 525					9 642 525
28	I.	KÉSZLETEK			0					0
29	I.1	Anyagok			0					0
30	I.2	Befejezetlen termelés és félkész termék			0					0
31	I.3	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			0					0
32	I.4	Késztermékek			0					0
33	I.5	Áruk			0					0
34	I.6	Készletre adott előlegek			0					0
35	II.	KÖVETELÉSEK			5 204 755	0				5 204 755
36	II.1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból			4 935 022	0				4 935 022
		bizonylat száma	Partnerek				biz dátum			
		KI147 2022	AMBRUSNE FOGÁSZATI ERZSÉBET REMÉTE PINCE	1	5 601		2022 12 22		nem jelenős a késedelem	5 601
		KI77 2022	ANNA MÁRIA KLUB KFT	1	12 700		2022 06 03		rendezve 2023 01 26-án	12 700
		KI138 2022	EDS Zrínyi Zrt	1	63 500		2022 12 31		rendezve 2023 01 06-án	63 500
		6720637	JÁVORSZKY ÖDÖN VÁROSI KÓRHÁZ	1	11 200		2019 09 13		1 197 napja lejárt számla	11 200
			JÁVORSZKY ÖDÖN VÁROSI KÓRHÁZ - Értékvesztés	1	-11 200				indokolt értékvesztés	-11 200
		KI149 2022	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1	4 363 636		2022 12 31		rendezve 2023 01 10-én	4 363 636
		KI1 2023	VÁCI TÁVHŐ NONPROFIT KOZHASZNÚ KFT	1	266 065		2022 12 31		még nem lejárt számla	266 065
		KI135 2022	Village Media Kft	1	147 320		2022 11 30		rendezve 2023 01 27-én	147 320
		KI136 2022	Village Media Kft	1	76 200		2022 12 31		rendezve 2023 01 27-én	76 200
37	II.2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			0					0
38	II.3	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			0					0
39	II.4	Váltókövetelések			0					0
40	II.5	Egyéb követelések			269 733					269 733
			Városi Zoltán végrehajtási letét	1	16 000		2021 08 06-i Végrehajtási jegyzőkönyv alapján			16 000
			Következő évben elszámolható ÁFA		137 373					137 373
		bizonylat száma	Partnerek				biz dátum			
		0000570 23	PSMSecurity Kft	1	1 350		2022 12 31			1 350
		149157901	NHKV Zrt	1	-1 929		2022 02 08			-1 929
		411174274I	DMRV Zrt	1	-274		2022 12 07			-274
		51203000084O753	Magyar Telekom Nyrt. T-Mobile	1	1 632		2022 12 31			1 632
		80100000020 2023	Invitech Services Kft	1	945		2022 12 08			945
		940427554	Vodafone Magyarország Zrt	1	19 170		2022 10 31			19 170
		E-DR-2023-11	Szalgyi és Regő Ügyvédi Iroda	1	8 100		2022 12 31			8 100
		KI23 00177	DMS ÖNE Zrt	1	5 153		2022 12 31			5 153
		ph-s-062287	EU-Services Kft	1	-6 046		2022 04 30			-6 046
		ph-s-062287	EU-Services Kft	1	6 046		2022 04 30			6 046
		SIMV-2023-25	SIMON Tűz és Munkavédelem Kft	1	13 500		2022 12 31			13 500
		VIF013-00324	Váci Városfejlesztő Kft	1	79 726		2022 12 31			79 726
			Szállító túlfizetések		126 360					126 360
		bizonylat száma	Partnerek				biz dátum			
		411174274I	DMRV ZRT	1	1 287		2022 12 07			1 287
		843601726636	E ON Energiamegoldások Kft	1	57 843			még túlfizetés		57 843
		e-prosa -2022-12	PROSA KERESKEDELMI ÉS SZOLG KFT	1	67 230			2023 01 19-én rendezve		67 230
41	II.6	Követelések értékelési különbözete			0					0
42	II.7	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			0					0
43	III.	ÉRTÉKPAPÍROK			0					0
44	III.1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			0					0
45	III.2	Egyéb részesedés			0					0
46	III.3	Saját részvények és részesedések			0					0
47	III.4	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			0					0
48	III.5	Értékpapírok értékelési különbözete			0					0

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
CÉGJEGYZÉK: 13-09-063279
ADÓSZÁM: 10538984-2-13
CÍM: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

2022.12.31
VAGYONLELTÁR

FT-ban

Sorszám		Tétel megnevezése		db	Könyv szerinti érték	Korrekció	megjegyzés, indoklás	Vagyonértékelés szerinti érték
49	IV.	*PÉNZESZKÖZÖK*			4 437 770			4 437 770
50	IV.1	Pénztár, csekkek			61 330		*aláírt pénztárrovanccsal egyezik*	61 330
			10 000	*5*	*50 000*			50 000
			1 000	*10*	*10 000*			10 000
			500	*2*	*1 000*			1 000
			200	*1*	*200*			200
			100	*1*	*100*			100
			20	*1*	*20*			20
			10	*1*	*10*			10
		Bankbetétek			4 376 440			*4 376 440*
			OTP 11742094-25389865	*1*	*4 376 440*		*bankszámla kivonattal egyezik*	*4 376 440*
			OTP 11742094-20163192	*1*	*0*		*- 2 051 Ft az év végi egyenleg, kötelezettséghez áthozva*	*0*
52	C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK			130 670			130 670
53	C.2	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			0			0
		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			130 670			130 670
		bizonylat száma						
		67679871	*tSDN2 telefon havi díj elhatárolás*	*1*	*5 863*			*5 863*
		11017/2022	*Kulcs számla plusz elhatárolás*	*1*	*16 753*			*16 753*
		D-0221776	*Vezető tisztségviselő felelősségbiz. Elhatárolás*	*1*	*90 713*			*90 713*
		SB16607522/2022	*CASCO elhatárolás*	*1*	*31 533*			
		SB17315923/2022	*CASCO helyesbítő számla elhatárolás*	*1*	*-14 192*			*-14 192*
54			ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		107 007 806			107 007 806

55	D.	SAJÁT TŐKE			99 890 672			99 890 672
56	*I.*	*JEGYZETT TŐKE*			10 100 000			10 100 000
			Váci Városfejlesztő Kft.	*1*	*10 100 000*		*cégkivonattal egyezik*	*10 100 000*
57		ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			0			0
58	*II.*	*JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)*			0			0
59	*III.*	*TŐKETARTALÉK*			18 498 332			18 498 332
			Ázsiós tőkemelés 2013	*1*	*10 000 000*		*analitikával és határozattal egyezik*	*10 000 000*
			Jegyzett tőke leszállítás 2019	*1*	*8 498 332*		*analitikával és határozattal egyezik*	*8 498 332*
60	*IV.*	*EREDMÉNYTARTALÉK*			-45 546 280			-45 546 280
			Eredménytartalék 2012	*1*	*-12 198 908*		*analitikával egyezik*	*-12 198 908*
			Eredménytartalék 2013	*1*	*-13 816 536*		*analitikával egyezik*	*-13 816 536*
			Eredménytartalék 2014	*1*	*134 313*		*analitikával egyezik*	*134 313*
			Eredménytartalék 2015	*1*	*-7 020 038*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-7 020 038*
			Eredménytartalék 2016	*1*	*-2 038 588*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-2 038 588*
			Eredménytartalék 2017	*1*	*-2 002 386*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-2 002 386*
			Eredménytartalék 2018	*1*	*-2 372 992*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-2 372 992*
			Eredménytartalék 2019	*1*	*-1 719 721*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-1 719 721*
			Eredménytartalék 2020	*1*	*-1 327 499*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-1 327 499*
			Eredménytartalék 2021	*1*	*-283 925*		*analitikával és határozattal egyezik*	*-283 925*
61	*V.*	*LEKÖTÖTT TARTALÉK*			0			0
62	*VI.*	*ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK*			84 476 341			84 476 341
63	VI.1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			84 476 341			84 476 341
			Épület, 2600 Vác, Kossuth Lajos u 21. értékhelyesbítés	*1*	*84 476 341*		*2023 01 30-án készült értékbecslés alapján*	*84 476 341*
64	VI.2	Valós értékelés értékelési tartaléka			0			0
65	*VII.*	*ADÓZOTT EREDMÉNY*			32 362 279		*Eredménykimutatással alátámasztva*	32 362 279
66	E.	CÉLTARTALÉKOK			0			0
67	E.1	Céltartalék a várható kötelezettségekre			0			0
68	E.2	Céltartalék a jövőbeni költségekre			0			0
69	E.3	Egyéb céltartalék			0			0
70	F.	KÖTELEZETTSÉGEK			5 366 664			5 366 664
71	*I.*	*HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK*			0			0
72	I.1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0			0
73	I.2	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			0			0
74	I.3	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			0			0
75	*II.*	*HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*			33 780			33 780
76	II.1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			0			0
77	II.2	Átváltoztatható kötvény			0			0
78	II.3	Tartozások kötvénykibocsátásból			0			0
79	II.4	Beruházási és fejlesztési hitelek			0			0
80	II.5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			0			0
81	II.6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0			0
82	II.7	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			0			0
83	II.8	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			33 780			33 780
			T-Mobile telefon részletek	*1*	*33 780*		*4 havi részlet 8 445 Ft hó lejárat 2024-ben*	33 780
84	*III.*	*RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK*			5 332 884			5 332 884

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
CÉGJEGYZÉK: 13-09-063279
ADÓSZÁM: 10538984-2-13
CÍM: 2600 Vác, Kossuth utca 21.

2022.12.31
VAGYONLELTÁR

FT-ban

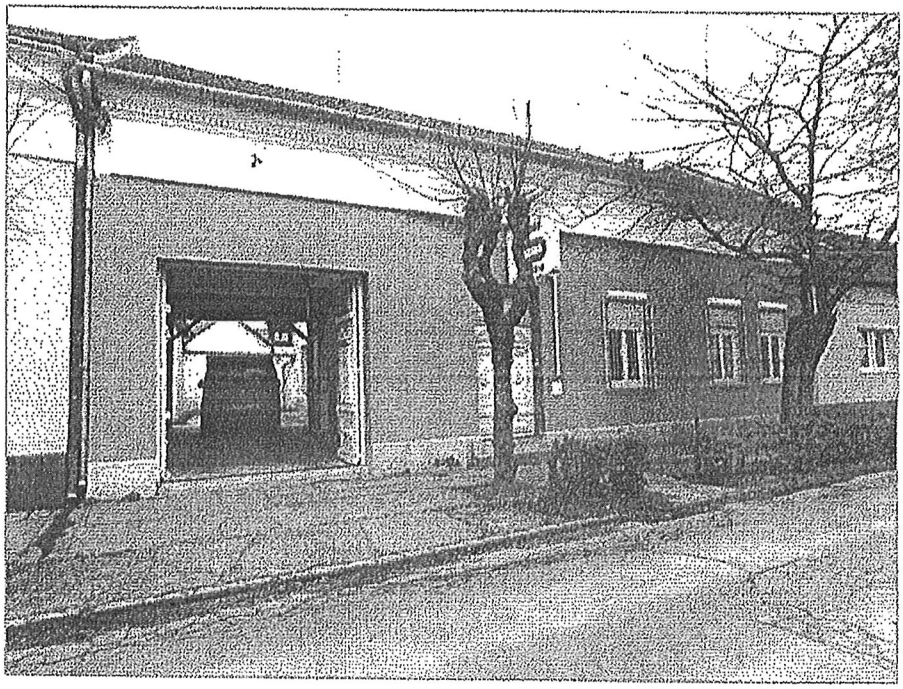
Sorszám		Tétel megnevezése		db	Könyv szerinti érték	Korrekció	megjegyzés, indoklás			Vagyonértékelés szerinti érték
85	III.1	Rövid lejáratú kölcsönök			0					0
86		ebből az átváltoztatható kötvények			0					0
87	III.2	Rövid lejáratú hitelek			101 340					101 340
		T-Mobile telefon részletek		*1*	*101 340*		*12 havi részlet*	*8 445 Ft hó*	*2023-ban esedékes*	*101 340*
88	III.3	Vevőtől kapott előlegek			0					0
89	III.4	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból			1 502 546					1 502 546
		bizonylat száma	*Partnerek*				*biz.dátum*			
		KI23 00177	*DMS ONE ZRT*	*1*	*24 238*		*2022 12 31*			*24 238*
		E-INF-2023-6	*Információs Társadalom Felhasználóvédelmi Iroda*	*1*	*127 000*		*2022 12 31*		*2023 01 04-én rendezve*	*127 000*
		2022-000462	*INTCOM KFT*	*1*	*15 000*		*2022 12 31*		*2023 01 04-én rendezve*	*15 000*
		8010000020 2023	*INVITECH ICT SERVICES KFT*	*1*	*4 445*		*2022 12 08*		*2023 01.12-én rendezve*	*4 445*
		51202300008407753	*MAGYAR TELEKOM NYRT. T-MOBILE*	*1*	*15 972*		*2022 12 31*		*2023 01 12-én rendezve*	*15 972*
		20000298 68	*Mediaworks Hungary Zrt*	*1*	*205 023*		*2022 12 31*		*2023 01 06-án rendezve*	*205 023*
		000570 23	*PSMSecurity Kft*	*1*	*6 350*		*2022 12 31*		*2023 01 04-én rendezve*	*6 350*
		stmv-2021-318	*SIMON Tűz és Munkavédelmi Kft*	*1*	*50 800*		*2022 01 01*		*még nincs rendezve*	*50 800*
		STMV-2022-293	*SIMON Tűz és Munkavédelmi Kft*	*1*	*63 500*		*2022 10 31*		*2023 01.30-án rendezve*	*63 500*
		STMV-2023-25	*SIMON Tűz és Munkavédelmi Kft*	*1*	*63 500*		*2022 12 31*		*2023 02 03-án rendezve*	*63 500*
		E-DR-2022-101	*Szilágyi és Regő Ügyvédi Iroda*	*1*	*38 100*		*2022 11 30*		*2023 01.06-án rendezve*	*38 100*
		E-DR-2023-11	*Szilágyi és Regő Ügyvédi Iroda*	*1*	*38 100*		*2022 12 31*		*2023.01 12-én rendezve*	*38 100*
		VTF012-00324	*VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT*	*1*	*375 008*		*2022 12 31*		*2023 01 04-én rendezve*	*375 008*
		VI-2023-2	*Veres János*	*1*	*25 000*		*2022 12 31*		*2023 01 06-án rendezve*	*25 000*
		BIZX0002 2023	*Vicsek Ferenc*	*1*	*180 000*		*2022 12 31*		*2023 01 15-én rendezve*	*180 000*
		940408161	*Vodafone Magyarország zrt*	*1*	*90 170*		*2022 08 31*		*2023 01 04-én rendezve*	*90 170*
		940417988	*Vodafone Magyarország zrt*	*1*	*90 170*		*2022 09 30*		*2023 01 04-én rendezve*	*90 170*
		940427554	*Vodafone Magyarország zrt*	*1*	*90 170*		*2022 10 31*		*még nincs rendezve*	*90 170*
90	III.5	Váltótartozások			0					0
91	III.6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0					0
92	III.7	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			0					0
93	III.8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			3 728 998					3 728 998
		OTP 11742094-20163192		*1*	*2 051*					*2 051*
		ÁFA		*1*	*103 000*				*adófolyószámlával egyezik*	*103 000*
		SZJA		*1*	*382 000*				*adófolyószámlával egyezik*	*382 000*
		Cégautó adó		*1*	*39 667*				*adófolyószámlával egyezik*	*39 667*
		Építményadó		*1*	*500 485*				*adófolyószámlával egyezik*	*500 485*
		Önkormányzati pótlék		*1*	*62 658*				*adófolyószámlával egyezik*	*62 658*
		TB járulék		*1*	*432 000*				*adófolyószámlával egyezik*	*432 000*
		Szociális hozzájárulási adó		*1*	*304 000*				*adófolyószámlával egyezik*	*304 000*
		Munkavállaló EKHO		*1*	*33 000*				*adófolyószámlával egyezik*	*33 000*
		Táppénz		*1*	*63 022*				*határozattal egyezik*	*63 022*
		Decemberi havi nettó bérek			*1 688 150*		*kifizetés dátuma*			*1 688 150*
		Szabó Zsanett		*1*	*22 490*		*2023 01 06*			*22 490*
		Brutovszki András		*1*	*187 375*		*2023 01 06*			*187 375*
		Pfaff Istvánné		*1*	*31 912*		*2023 01 06*			*31 912*
		Eszes Ádám		*1*	*311 434*		*2023 01 06*			*311 434*
		Molnár Lajos		*1*	*23 800*		*2023 01 06*			*23 800*
		Mezei Attila		*1*	*23 800*		*2023.01 06*			*23 800*
		Sándor Lajos		*1*	*317 824*		*2023.01 06*			*317 824*
		Lakatos Ádám		*1*	*29 323*		*2023.01 06*			*29 323*
		Kegyes Zoltán		*1*	*352 450*		*2023.01 06*			*352 450*
		Gáspár Richárd Alajos		*1*	*348 942*		*2023.01.06*			*348 942*
		Kovács Imre		*1*	*69 400*		*2023.01 06*			*69 400*
		Buzási Péter Pál		*1*	*69 400*		*2023 01 06*			*69 400*
		bizonylat száma	*Következő évben fizetendő áfa*		*118 965*					*118 965*
		KI 2023	*Váci Távhő Nonprofit Kozhasznú Kft - képújság december hó*	*1*	*4 320*					*4 320*
		KI 2023	*Váci Távhő Nonpr Kft - reklámfilm sugárzás december hó*	*1*	*52 245*					*52 245*
		KI149 2022	*Vác Város Önkormányzata - januári lapszám*	*1*	*62 400*					*62 400*
94	III.9	Kötelezettségek értékelési különbözete			0					0
95	III.10	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			0					0
96	G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK			1 750 470					1 750 470
97	G.1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			0					0
98	G.2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			98 267					98 267
		bizonylat száma								*0*
		8443006610926	*Villamos energia 2022.12.09 -2022 12 31*	*1*	*57 428*					*57 428*
		8411033354 27	*Villamos energia 2022 12 09 -2022 12 31*	*1*	*26 313*					*26 313*
		8411033354 27	*Felszólítási díj*	*1*	*2 226*					*2 226*
		8411033354 27	*Behajtási költségátalány*	*1*	*12 300*					*12 300*
99	G.3	Halasztott bevételek			1 652 203					1 652 203
		KMUSZ 2018-48 MTVA pályázati bevétel elhatárolás		*1*	*1 146 873*		*eszköz beszerzésre, támogatás intenzitás arányos feloldás*			*1 146 873*
		KMUSZ 2018-48 Önkormányzat pályázati bevétel elhatárolás		*1*	*364 046*		*eszköz beszerzésre, támogatás intenzitás arányos feloldás*			*364 046*
		Önkormányzati támogatás elhatárolása		*1*	*141 284*		*eszköz beszerzésre, támogatás intenzitás arányos feloldás*			*141 284*
100		FORRÁSOK ÖSSZESEN			107 007 806					107 007 806

2. melléklet

conzus

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21. szám alatti, 3423 helyrajzi számú ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékének becsléséhez



Megrendelő:

Váci Városimázs Nonprofit Kft.
2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21.

Készítette:

CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. II. emelet 8.

Budapest, 2023. január 30.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK 2
1. ÉRTÉKELÉS 4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE 4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE 7
5.1. A település jellemzése, az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése és környezete 7
5.2. Rövid ingatlanpiaci ismertetés 9
5.3. A földterület ismertetése 11
5.4. Az épület(ek) ismertetése 14
5.5. Területkimutatás 15
6. AZ ÉRTÉKELÉS 16
6.1. Az értékelés módszere 16
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer 16
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 16
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere 17
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása 18
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 19
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték 19
7.2. Költségalapú számítási módszerrel meghatározott érték 20
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke 22
8. ÖSSZEFOGLALÁS 22

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
Térképmásolat
Alaprajzi vázlat
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városimázs Nonprofit Kft.** **2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21.**
Készítette:	CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. II. emelet 8.
Értékelés tárgya:	**2600 Vác, Kossuth Lajos utca 21., szám alatti, 3423 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada**
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. január 25.
Szakvélemény érvényessége:	90 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	**92 200 000 Ft, azaz** **Kilencvenkettőmillió-kettőszázezer Forint**
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

ph.

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz: 1602/2008

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Városimázs Nonprofit Kft. (2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel CONZUS AGRO Igazságügyi Szakértő és Vadkárbecslő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.
A megbízás alapján, az ingatlan vételi szándékát megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21. szám alatti, 3423_helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016, EVS 2020) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A **2023. január 25.-i** helyszíni szemle során az ingatlan területét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, valamint a helyszínen elvégzett felmérés alapján készített felmérési vázrajz szerint vettük figyelembe. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentieken túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével;

- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2020. november 12.
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár;
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges;
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk;
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket;
- jelen szakvélemény nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyon értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk. „Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az észszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre."
E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált

- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont észszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején találhatók a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	**2600 Vác, Kossuth Lajos utca 21.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	402 m2
Helyrajzi száma:	**3423**
Ingatlan mognovozóso:	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület
Széljegy tartalma:	A tulajdoni lap széljegy bejegyzést nem tartalmaz.
I. RÉSZ:	I/2. Megjegyzés: Használatbavételi engedély érkezett (40646/1995) Épületfeltüntetési vázrajz beérkezéséig irattár.
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	**Váci Városimázs Nonprofit Kft.**
	Tulajdoni hányad: 1/1
III. RÉSZ:	nincs bejegyzés

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. A település jellemzése, az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése és környezete

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	33 943 fő (2022.jan.1)
Területe:	61,60 km²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

A település napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzeten kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt. Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemelben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket. Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában. 2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-vasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

A vizsgált ingatlan Vác központjában, a Kossuth Lajos utcában fekszik. Az ingatlant személygépkocsival a M2-es főút – Külső Rádi út – Rádi út – Dr. Csányi László körút - Kossuth utca útvonalon lehet megközelíteni. Parkolási lehetőség az ingatlan közelében közterületen megoldott.

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

- a váci vasútállomás az ingatlantól 850 m-re,
- autóbusz járatok kb. 500 m-en belül található.

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan a főváros határától 28 km-re északra, a mintegy 34.000 lakosú Vác belterületén, a város belvárosának közelében fekszik. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autóúton és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt a MÁV Budapest–Vác–Szob vasútvonalán, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is.

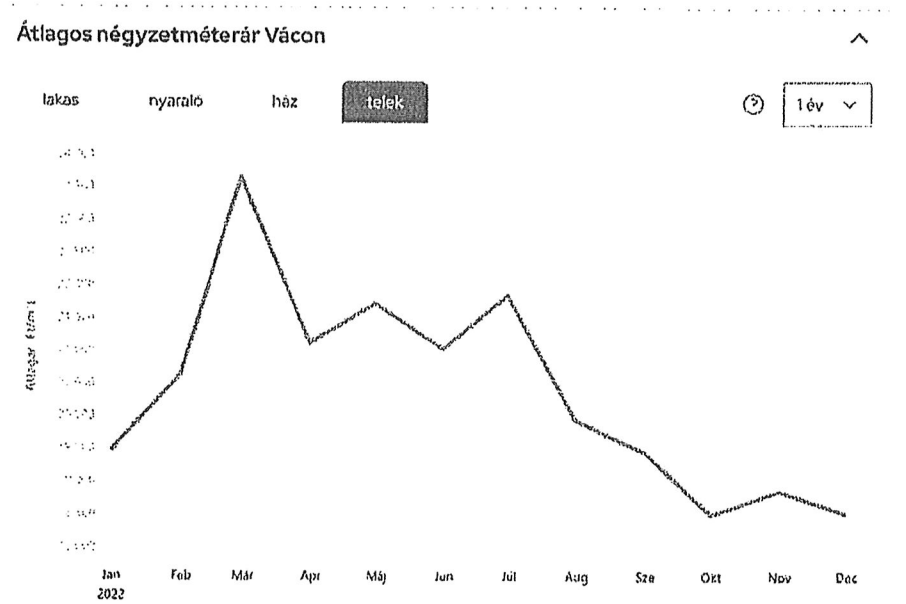
Az ingatlan környezetében társasházak, családi házas ingatlanok találhatóak. A Kossuth Lajos utca átlagosnál gyérebb forgalomterhelésű közút. Az ingatlantól a különböző boltok, üzletek, ABC, éttermek, templomok, önkormányzat épülete, múzeumok, posta, gyógyszertár stb. pedig ~ 500 m-en belül elérhetőek.

5.2. Rövid ingatlanpiaci ismertetés



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2022 decemberében a családi házak átlagos négyzetméterára 727 879 Ft/m² volt a településen.

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2022 decemberében a családi házak átlagos négyzetméterára 727 879 Ft/m² volt a településen.



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2022 decemberében a telkek átlagos négyzetméterára 18 522 Ft/m² volt a településen.

grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett telek ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2022 decemberében a telkek átlagos négyzetméterára 18 532 Ft/m² volt a településen.

Forrás: ingatlan.com/vac

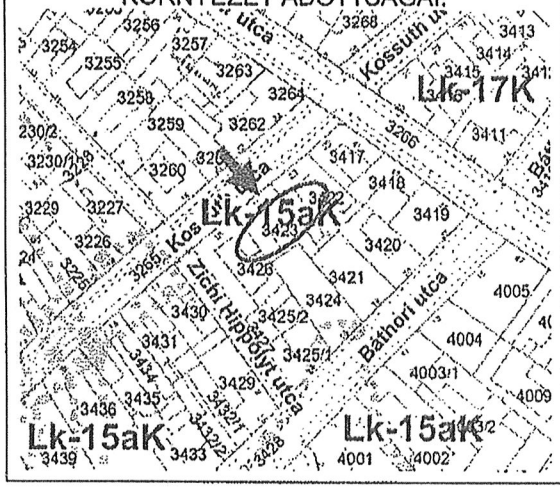
Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	**átlagos**	erős

5.3. A földterület ismertetése

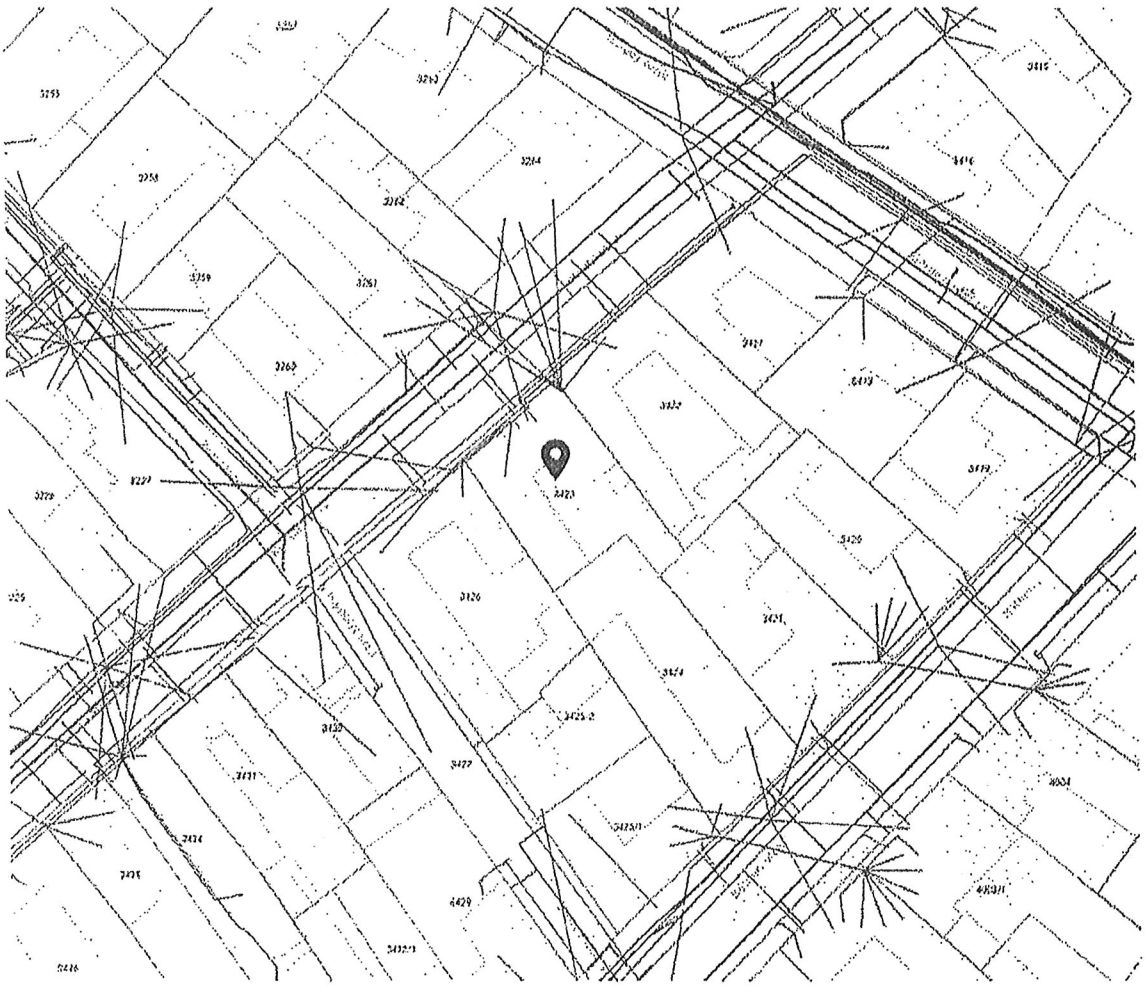
A telek sík felszínű, ÉNY-i tájolású, sokszög alakú, összközműves, épületekkel körbe zárt, közbenső telek. Szemrevételezéssel környezetszennyezés nem vélelmezhető (sem fizikai, sem biológiai).

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk, a Megbízó szóbeli információi szerint a területen környezetre ártalmas tevékenység nem folyt.

Észak-nyugat felől a Kossuth Lajos utcával, ÉK, DK és DNY felől oldalhatáron álló beépítésű felépítményes ingatlanokkal határos. A telek teljes felülete térbetonnal burkolt.

AZ INGATLAN JELLEMZÉSE, A KÖZVETLEN KÖRNYEZET ADOTTSÁGAI:	
	A telek a Görgey Artúr u. – Báthori Miklós utca – Zichy Hippolyt utca – Kossuth Lajos utca által határolt telektömbben helyezkedik el. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Az ingatlan közvetlen környezetében társasházak és családi házas ingatlanok találhatók. A környezete nyugodt, a Kossuth Lajos utca átlagosnál kisebb forgalomterhelésű közút. Az ingatlan ~ 2700 m-re fekszik az M2 autóút deákvári lehajtójától.

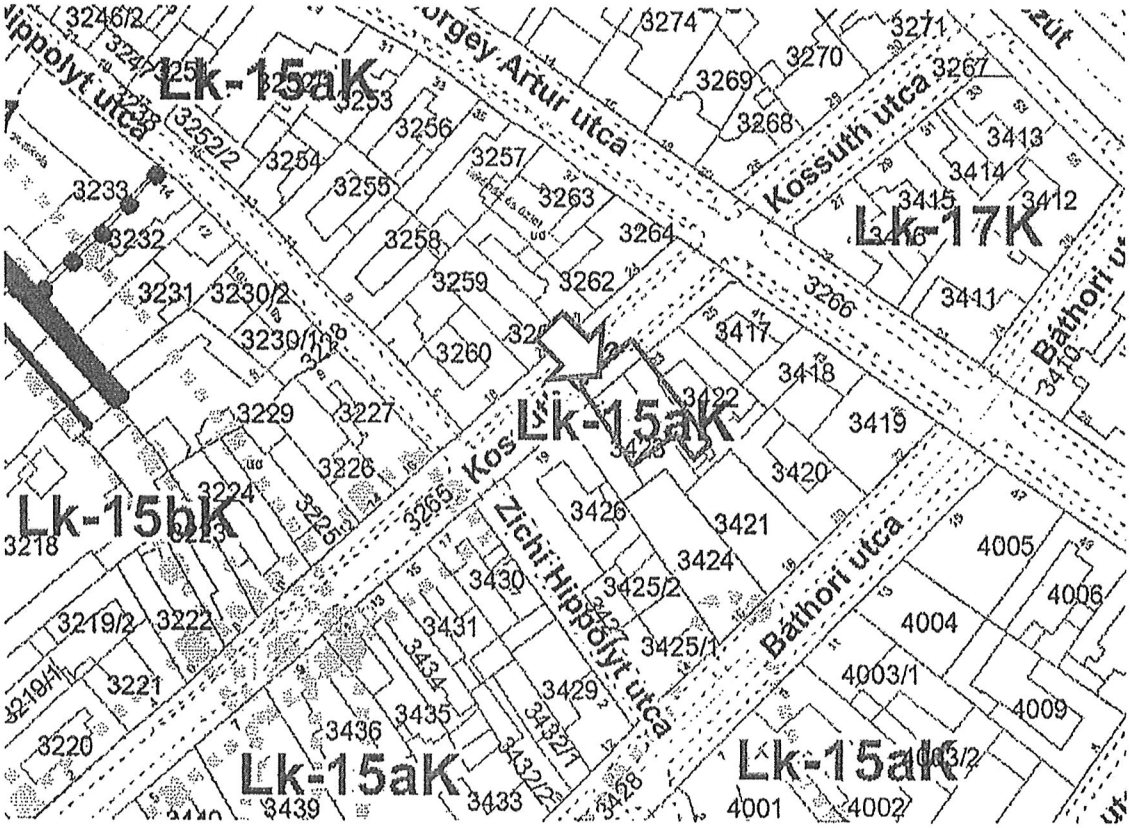
Műemléki védettség az ingatlan környezetében nem jellemző.



/Forrás: e-közmű/

Közművek:	
Vízellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a DMRV Zrt.
Gázellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a TIGÁZ Zrt.
Elektromos energia:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató az ELMŰ Nyrt.

Övezeti besorolás: Lk-15aK



35. Kisvárosias lakóövezetek
36.§

(1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
  a) termelő kertészeti építmény
  b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület

(2) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zártsorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(3) [50]

(4) [51]A kisvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

2.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
			A kialakítható új telek legkisebb						épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutatószám (m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lk-14	Z	2000	-	-	40	50	1,8	50	10,5	13,0
Lk-15aK	Z	400	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K
Lk-15a	Z	400	9	-	60	70	1,5	30	3,5	6,5
Lk-15b	Z	200	8	-	60	70	2,0	30	3,5	6,5
Lk-15bK	Z	200	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K

[51] Kiegészítette a 35/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet

5.4. Az épület(ek) ismertetése

A lakóépület egy utcafronti és oldalhatáros beépítéssel elhelyezett, földszintes kialakítású, tégla falazatú, iroda funkcióra átalakított családi ház. A lakóépület bejárata az utcafronton, az ÉNY-i homlokzaton nyílik. A bejárati ajtón az előtérbe, majd onnan a recepció helyiségbe lépünk. Innen érhető el az iroda1, stúdió és a vezérlő helyiség. Az iroda1 és a vezérlő helyiséget az iroda 2 köti össze. A vezérlő helyiségből nyílik a fürdő. A stúdiónak az udvar felől is van közvetlen bejárata és belső kapcsolata van a raktárral, mely helyiség szintén rendelkezik udvar felőli megközelíthetőséggel. A helyiségek belmagassága 2,92 - 4,89 m.

Épületszerkezetek	
Az 1900-as évek első felében épült, utcafronti és oldalhatáron álló, földszintes kialakítású, alápincézetlen, magas sátortetős, tégla falazatú, fa födémű, hőszigetelés nélküli épület. Az épület fizikai állapota közepes. Az ingatlan folyamatosan karbantartott, a szükséges állagmegóvó munkálatokat elvégzik.	
Alapozás:	Beton sávalapok
Szigetelés:	Nincs pontos információ, feltárás nem történt
Teherhordó falszerkezet:	Égetett téglából készültek
Válaszfalak:	Égetett téglából készültek
Födém:	Fa födém
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű, összetett sátortető
Héjalás:	Cserépfedés
Bádogozás:	Horganyzott bádog függőereszt- és esővíz levezető csatornák.
Kémény:	Téglából falazott kémény
Nyílászárók:	Műanyag és fa ablakok, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtók:	Egyszerű és összetett kialakítású, fa szerkezetű ajtók
Külső homlokzat:	Festett
Padlóburkolatok:	Kerámialap, gres-lap, laminált parketta, PVC és padlószőnyeg, simított beton
Belső falfelületek:	Vakolt, festett, illetve csempézett
Fűtés:	Radiátoros és padlófűtéses központi fűtés gáz-kombi-cirkó készülékkel
Klíma	Hűtő klíma
Melegvíz-ellátás:	Gáz-kombi-cirkó készülék

Megállapítások, tapasztalatok

A szemle alkalmával épületszerkezeti problémára, műszaki hiányosságra utaló jele(ke)t tapasztaltunk:

- A külső lábazaton és a lakótérben a falazaton vizesedés tapasztalható. A talajnedvesség elleni szigetelés meghibásodására vagy hiányára utal.

Egyéb megállapítások:

- A térképmásolaton, a telek ÉK-i határvonalával párhuzamosan fekvő nyúlványépületet és ahhoz csatlakozó melléképületet időközben elbontották. Az épület udvar felőli bővítése és a raktár épülete nem került feltüntetésre a térképmásolaton. A tulajdoni lap I/2. alatt feljegyzésre került: **'Megjegyzés: Használatbavételi engedély érkezett (40646/1995) Épületfeltüntetési vázrajz beérkezéséig irattár.'** Ezen dokumentum tartalmát nem ismerjük. Az értékbecslésben megállapított piaci forgalmi érték a vizsgált ingatlannak a helyszíneléskor felmért, jelenlegi természetbeni állapotára vonatkozik és a természetbeni állapotnak a Földhivatali nyilvántartásban való átvezetése esetén érvényes.

5.5. Területkimutatás

Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Állapot	Alapterület [nm]	Korr. tényező	Hasznos terület [nm]
lakóépület - fszt.					
előtér	gres-lap	átlagos	3,84	100%	3,84
W.C.	gres-lap	átlagos	2,26	100%	2,26
recepció	gres-lap	átlagos	16,7	100%	16,70
iroda1	gres-lap	átlagos	14,46	100%	14,46
iroda2	laminált parketta	átlagos	21,9	100%	21,90
vezérlőszoba	PVC	átlagos	12,92	100%	12,92
fürdő	mázas kerámia	átlagos	4,06	100%	4,06
stúdió	padlószőnyeg	átlagos	113,53	100%	113,53
raktár	simított beton	átlagos	33,95	40%	13,58
fedett gk. behajtó	simított beton	átlagos	29,41	25%	7,35
Összesen:			**253,03**		**210,60**
Figyelembe vett redukált alapterület mindösszesen, kerekítve [m²]:					**211,00**

Az értékelt felépítmények helyiségeinek területi adatai a helyszíni felmérés alapján kerültek meghatározásra. Az egyéb területek (pl. raktár, feddett gk. behajtó), kialakításuk, illetve műszaki állapottól függően, arányos alapterületi redukció alkalmazásával kerültek beszámításra.

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016, EVS 2020) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló 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 becsérték.
Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) 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 állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk.
Az értékelés során figyelembe vettük az Európai Bizottság 1255/2012/EU. (2012.december 11.) rendeletének, az IFRS 13 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard „Valós értéken történő értékelés"-re vonatkozó szabályait is.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.
Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

A *nettó pótlási költség elvű értékelés* a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.
Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.
A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számolhatjuk.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	Vác, Kossuth Lajos u. 21.	Vác, Posta park közelében	Vác, Jókai Mór utca	Vác, belváros	Vác, belváros	Vác Hattyú utca
Leírás	Fszt.-es, közepes állapotú, iroda funkciójú, gázcirkó fűtéses családi ház, 402 m2-es telken.	7 szobás, pince, földszint tetőtér klalakítású, 2 lakásos ~1940-es években épült, 1990-ben tetőtérrel bővített, gázkazán fűtéses, állagos állapotú családi ház	8+ 2 félszobás, pince, földszint tetőtér klalakítású, gázkazán fűtéses, átlagos állaotú lakóház (217nm), tartozik hozzá egy raktár+ garázs 58nm, műhely 208nm (50%-ban figyelembe véve)	Dóm közelében fekvő, műemléki védettség alatt álló, 2002-ben részben felújított, 3 lakásos, 6 szobás, földszint és tetőtér klalakítású, jó állapotú, gázkazán fűtéses családi ház	Dunapart és Dóm közelében fekvő, kétlakásos, földszintes, részben felújított (egyik lakás) állapotú, gázcirkó és cserépkályha fűtéses családi ház	2009-ben épült, újszerű állapotú, 6+1 félszobás, gázkazán és cserépkályha fűtéses családi ház
Telek terület	402	309	403	394	641	786
Redukált alapterület	211	289	350	186	187	260
Eladási/kínálati ár		110 000 000	139 000 000	159 000 000	120 000 000	230 000 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos érték	568 608	342 561	357 429	769 355	577 540	796 154
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 31746729 (2023 január)	ingatlan.com/ 32901591 (2023 január)	ingatlan.com/ 33174930 (2023 január)	ingatlan.com/ 33106371 (2023 január)	ingatlan.com/ 33291265 (2023 január)

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Alapterület	211	10%	15%	-5%	-5%	10%
Telek terület	402	5%	0%	0%	-10%	-10%
Szerkezet	tégla	0%	0%	0%	0%	0%
Gépészet	fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
Komfortfokozat	összkomfortos	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes	-5%	-5%	-10%	0%	-35%
Klalakítás	földszint	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	Belváros	0%	5%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	jó	0%	0%	0%	0%	0%
Lakóegységek száma	1db	-5%	0%	-10%	-5%	0%
Egyéb	jelenlegi belső klalakítás	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		0%	10%	-30%	-25%	-40%
Módosított alapár	437 026	342 561	393 171	538 548	433 155	477 692
Módosított alapár kerekítés után	**437 000**					

Az építményérték megállapítása

	m^2 x	korr.terület	Ft / m^2 =	Ft
	211,00 x	211	437 000	92 207 000 Ft
Összesen:	211,00	211	437 000	92 207 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem				0 Ft
Építményérték mindösszesen				92 200 000 Ft

7.2. Költségalapú számítási módszerrel meghatározott érték

A telekérték meghatározása

A telek területe (m^2)	402	Besorolása:	Lk-15-ak
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1		
Értékelt telekterület (m2)	402		

A környezet fajlagos telekárai

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Vác, Kossuth Lajos u. 21.	Vác, Erzsébet utca	Vác, Gasparik Kázmér utca	Vác, Petőfi Sándor utca
Övezeti besor.	Lk-15-aK	Lk-6a övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető	Lk-15aK övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető	Lk-15aK övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton	aszfaltozott úton
bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Telek mérete [nm]	402	368	1 047	852
Ár / Kínálati ár [Ft]		42 000 000	98 000 000	90 000 000
Eladás éve/kínálat éve		2023. január	2023. január	2023. január
Fajlagos érték [Ft/nm]	104 455	114 130	93 601	105 634
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com/ 32815498 2023. január	ingatlan.com/ 33162961 2023. január	ingatlan.com/ 33262806 2023. január

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	40%	0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	0%
Alak, forma, területi m.		-5%	10%	10%
Fekvés		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		10%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	0%	0%	0%
Domborzat és lejtésvisz.		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Esztétikai benyomás		0%	0%	0%
Környezeti szenny.		0%	0%	0%
Meglévő közművek		0%	0%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	0%	15%	0%
Hatósági előírások		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Összes módosítás		**-5%**	**15%**	**0%**
Módosított átlag alapár	**107 233**	**108 424**	**107 641**	**105 634**
Módosított átlag alapár kerekítés után	**107 200**			

A telekérték megállapítás

TÉ=	m^2 x		Ft / m^2 =	Ft
	402	x	107 200	43 094 400 Ft
Összesen:				**43 094 400 Ft**

Újraelőállítási költség:

A vizsgált építmények újraelőállítási költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültük. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ=	m^2 x		Ft / m^2 =	Ft
	402	x	107 200	43 094 400 Ft
Összesen:				**43 100 000 Ft**

Az építményérték megállapítása

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás mértéke			Pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Piaci	
	(m^2)	(Ft / m^2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
lakóépület - fszt.	189,67	622 000	117 974 740	25%	15%	25%	56 406 673
raktár	33,95	321 000	10 897 950	25%	10%	25%	5 517 087
fedett gk. beálló	29,41	250 000	7 352 500	25%	10%	25%	3 722 203
Épületek összesen							65 645 963
Egyedileg értékelendő elem							0
Építmények összesen							65 600 000
Telek érték							43 094 400
Ingatlan mindösszesen:							108 700 000
Kerekítve:							**108 700 000 Ft**

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel, hozam alapú módszerrel és költség alapú módszerrel is elvégeztük. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlannak az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról. A módszerhez elegendő számú összehasonlító adat állt rendelkezésre, ezért a módszert 100%-ban vettük figyelembe.
- A költségalapú értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk, azonban annak eredményét a végső, forgalmi érték megállapításánál figyelembe venni nem lehet, mivel nem megfelelően tükrözi a helyben kialakult forgalmi értékviszonyokat.

Mindezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét az egyes értékelési módszerek eredményének súlyozásával határozzuk meg a következő szerint:

Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	92 200 000 Ft	100%	92 200 000 Ft
Költségalapú módszer:	108 700 000 Ft	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			**92 200 000 Ft**
Kerekítve:			**92 200 000 Ft**

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó alapelvek és korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és a számítások alapján megállapításra kerül, hogy a

2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21. szám alatti, 3423 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

92 200 000,-Ft,

azaz **Kilencvenkettőmillió-kettőszázezer Forint**

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Térképmásolat

Alaprajzi vázlat

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 106814/4/2023

2023.01.25

VÁC

Szektor: 33

Belterület **3423 helyrajzi szám**

2600 VÁC Kossuth Lajos utca 21.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás elött: 398 (m2) törlö határozat: 37434/2006.05.12

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	0	402	0.00		

2. bejegyzö határozat: 35276/1998.04.08
Megjegyzés: Használatba vételi engedély érkezett /40646/1995 /. Épület feltün tetési vázrajz beérkezéséig Irattár.

3. bejegyzö határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 6/8
bejegyzö határozat, érkezési idö: 38172/1994.09.16
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: VÁCI VÁROSIMÁZS NONPROFIT KFT
cím: 2600 VÁC Kossuth utca 21.
törzsszám: 10538984

9. tulajdoni hányad: 1/8 törlö határozat: 49642/2004.12.06
bejegyzö határozat, érkezési idö: 38172/1994.09.16
törlö határozat: 49642/2004.12.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gergely Péter
szül. : 1982
a.név : Valent Valéria
cím : 2600 VÁC Ady Endre sétány 17

10. tulajdoni hányad: 1/8 törlö határozat: 49642/2004.12.06
bejegyzö határozat, érkezési idö: 38172/1994.09.16
törlö határozat: 49642/2004.12.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gergely Tamás
sz.név: Gergely Tamás
szül. : 1988
a.név : Valent Valéria
cím : 2600 VÁC Dr. Csányi László körút 60. II/37

Folytatás a következö lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 106814/4/2023

2023.01.25

VÁC

Szektor: 33

Belterület **3423 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 2/8
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 49642/2004.12.06
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: VÁCI VÁROSIMÁZS NONPROFIT KFT
cím: 2600 VÁC Kossuth utca 21.
törzsszám: 10538984

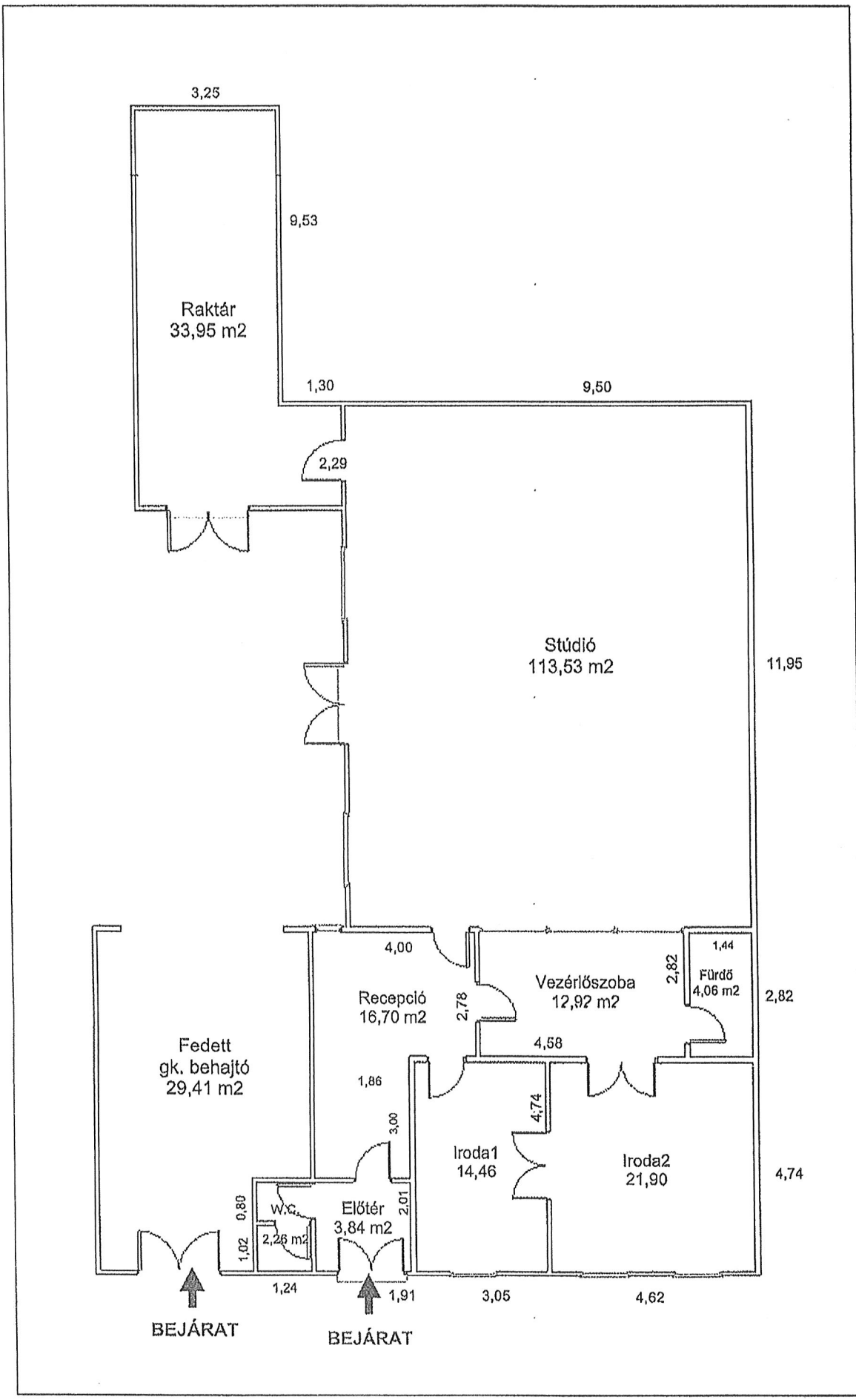
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ALAPRAJZOK MÁSOLATAI/ALAPRAJZI VÁZLATOK	conZus AGRO
2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423	



Alapterületek:

	kivett lakóház, udvar		
1	előtér	3,84	m²
2	W.C.	2,26	m²
3	recepció	16,70	m²
4	iroda1	14,46	m²
5	iroda2	21,90	m²
6	vezérlőszoba	12,92	m²
7	fürdő	4,06	m²
8	stúdió	113,53	m²
9	raktár	33,95	m²
10	fedett gk. behajtó	29,41	m²
	összesen:	**253,03**	m²
	mindösszesen, kerekítve:	**253,00**	**m²**

az alapterületek számításánál az 1,90 m-nél nagyobb belmagasságú területeket vettük figyelembe

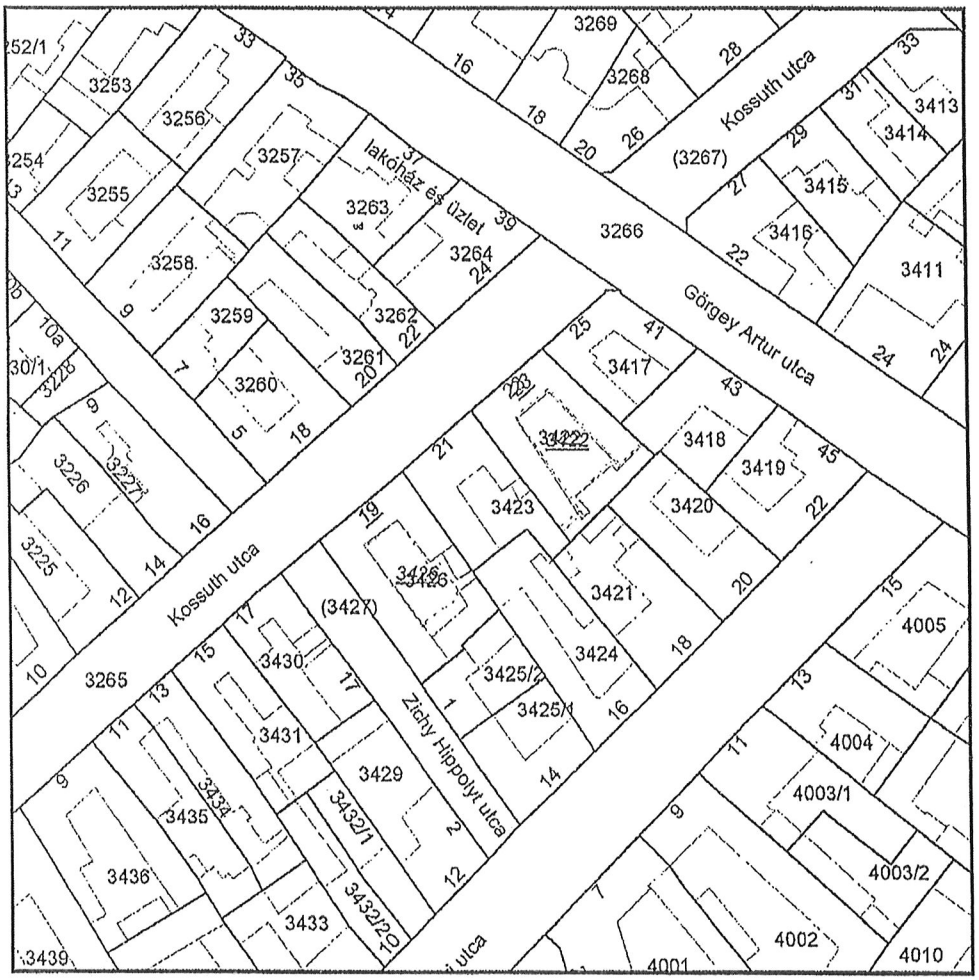
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.10.20 13:13:55

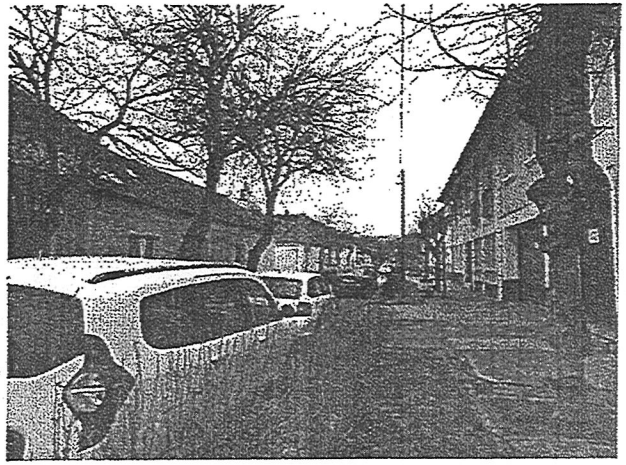
Helyrajzi szám: VÁC belterület 3423 Megrendelés szám: 7/2412/2020

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 23464450002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FOTÓMELLÉKLET:	conzus AGRO
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423	



1. Utcakép



2. Utcakép



3. Környezet



4. Környezet

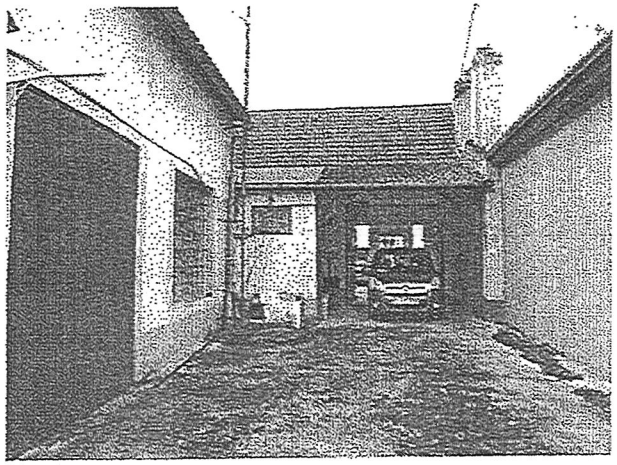


5. Környezet



6. Utcafronti nézet

FOTÓMELLÉKLET:	
Ingatlan címe és helyrajzi száma:	2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423



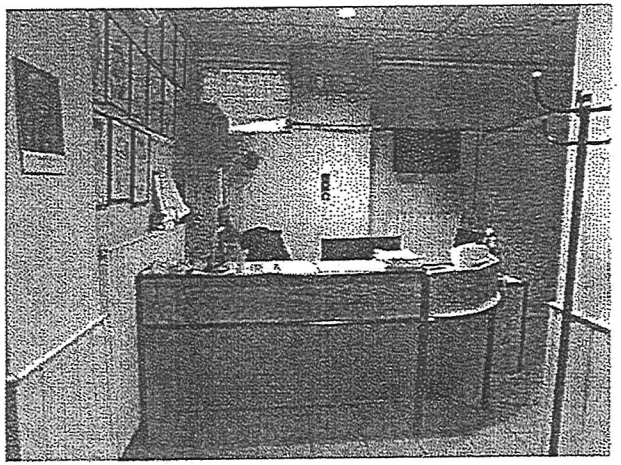
7. Kapualj, belsőudvar



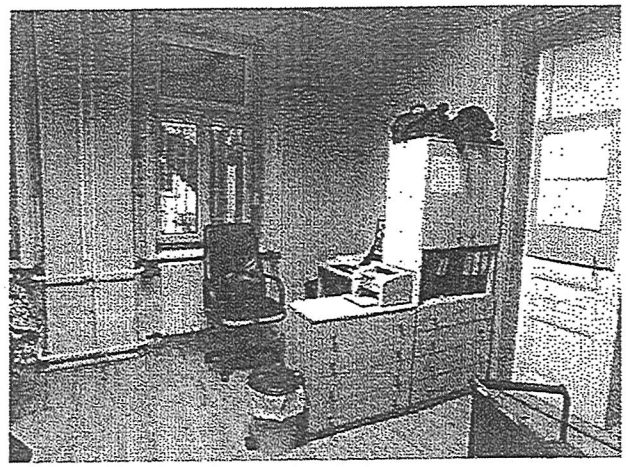
8. Belsőudvar



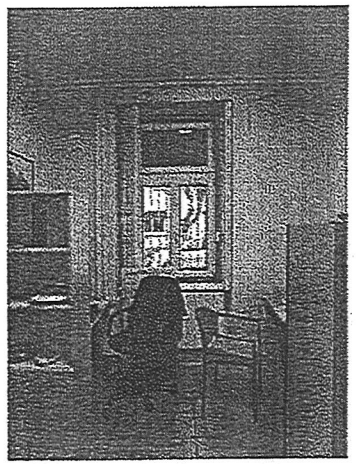
9. belsőudvar



10. Recepció



11. Iroda

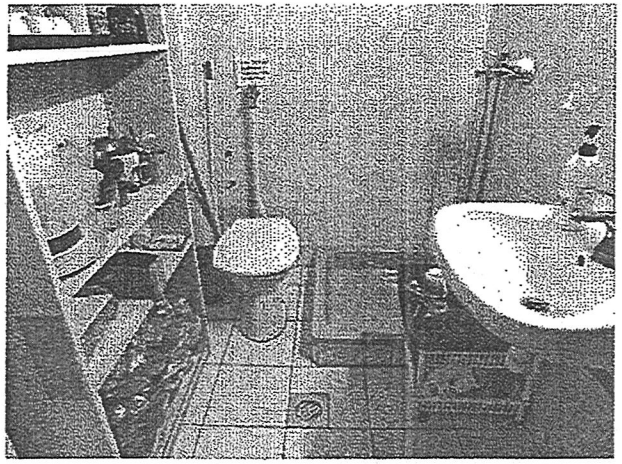


12. Iroda

FOTÓMELLÉKLET:	conZus AGRO
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423	



13. WC, kézmosó



14. Fürdő



15. Gázkazán, villanybojler



16. Vezérlő szoba



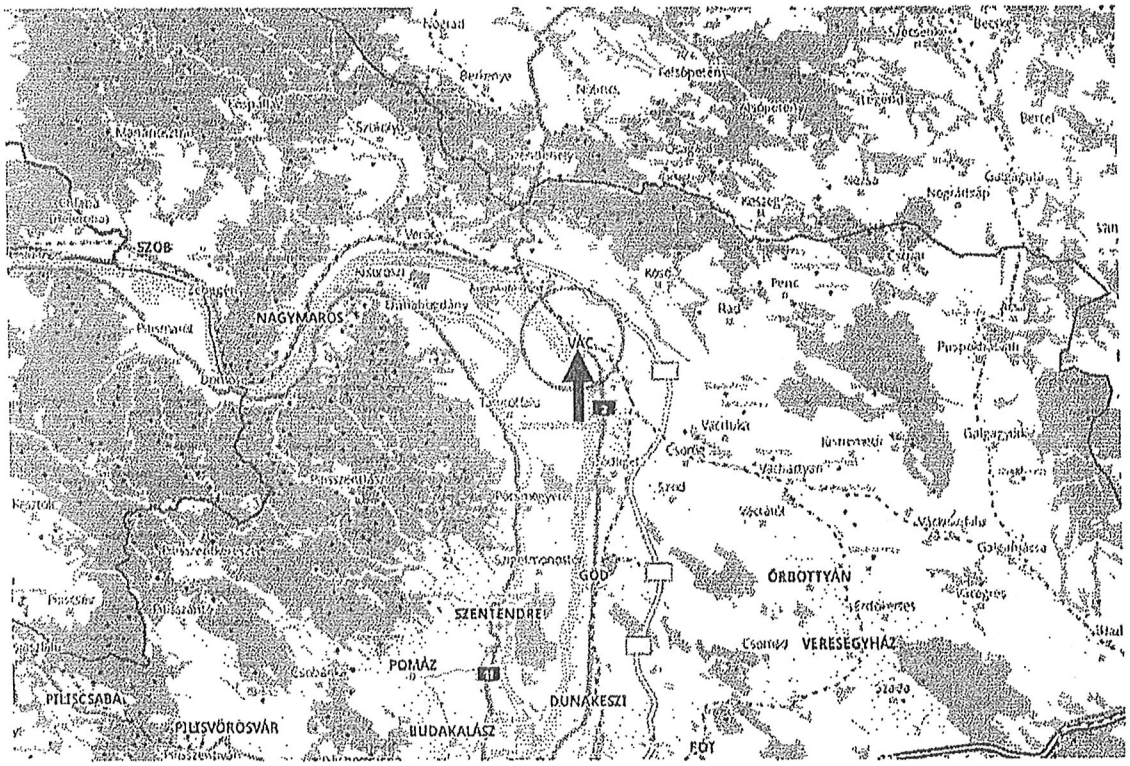
17. Stúdió



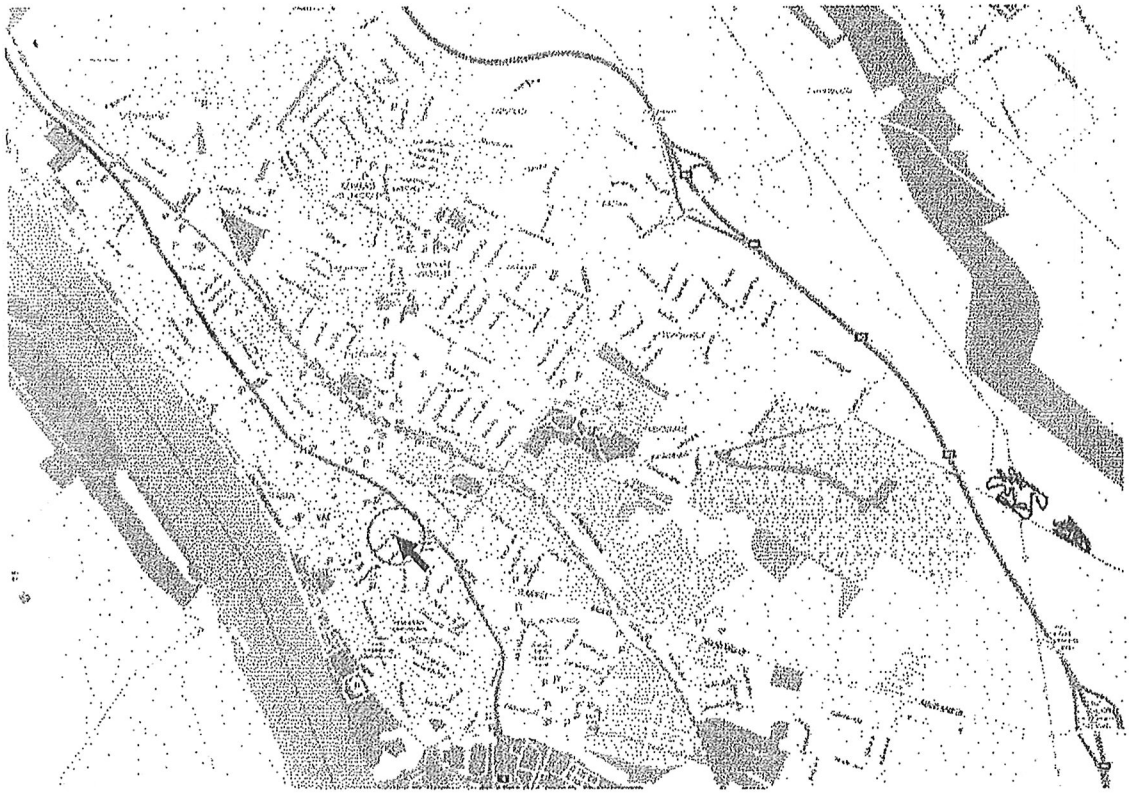
18. Raktár

TÉRKÉPMELLÉKLET	conzus AGRO
2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

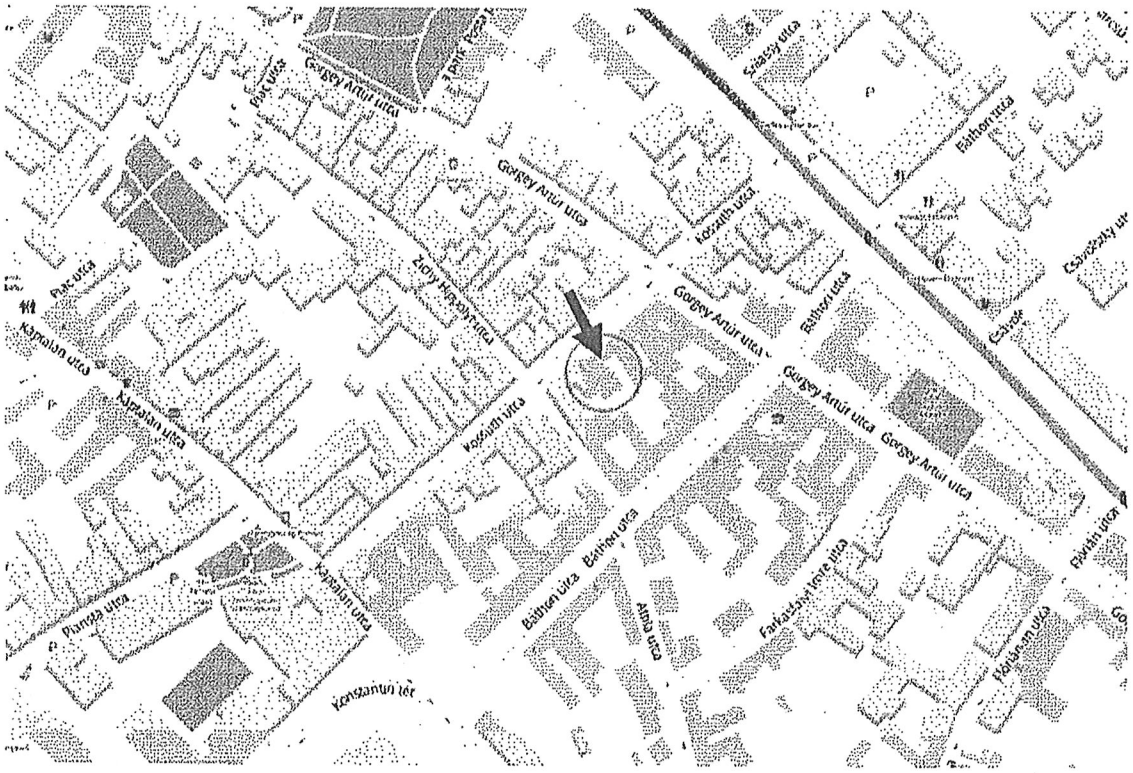


AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



TÉRKÉPMELLÉKLET	
2600 Vác, Kossuth Lajos u. 21., hrsz.: 3423	

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



-2-

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Váci Városfejlesztő Kft.
értékesítésre hirdeti
- nyílt pályáztatás útján, licit eljárás lefolytatása keretében –

a Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34.) tulajdonában álló Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő, jegyzett tőkéjének 100 %-át megtestesítő, 10.100.000,-Ft névértékű üzletrészt.

I. VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRŐL FELMERÜLT IGÉNY

Vác Város Önkormányzata irányítási, gazdálkodási és beszámolási kontrolljának érvényesítését közvetlen tulajdonlással hatékonyabban kívánja biztosítani, ezért felmerült az az igény, hogy a Váci Városimázs Kft. 100%-os üzletrésze Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza.

II. A VÁCI VÁROSIMÁZS NONPROFIT KFT.

A cég elnevezése: **Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (A változás időpontja: 2015/07/17; Bejegyzés kelte: 2011/03/16; Közzétéve: 2011/04/07; Hatályos: 2011/02/24...)
A cég rövidített elnevezése: Váci Városimázs Nonprofit Kft.
Cégjegyzékszám: 13-09-063279 (Bejegyezve: 1991/05/13)
A cég adószáma: 10538984-2-13
Első létesítő okirat kelte: 1991. április 2.
A cég székhelye: 2600 Vác, Kossuth utca 21.
A cég telephelye: -
A cég főtevékenysége: 6020 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása

A cég jegyzett tőkéje: 10 100 000 HUF (a változás időpontja: 2019/09/25)
A tag(ok) adatai: Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság; HU-2600 Vác, Köztársaság út 34.

A Társaság 2014-ben **közhasznú** fokozatot szerzett, amelynek bejegyzésére 2014. június 18-án került sor.

A Társaság önálló cégként a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Kft. tulajdonában van, utóbbinak pedig Vác Város Önkormányzata 100%-ban tulajdonosa.

A Váci Városimázs Kft. jogelődjének, az Elektro-Szignál Kft.-nek 100%-os üzletrészét az Önkormányzat 2005-ben – üzletrész csereszerződés keretében – 105 millió Ft forgalmi értékben megszerezte, és ennek kapcsán a jogelőd kötelezettséget vállalt arra is, hogy a Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlanát teljes tulajdoni arányban az üzletrésszel együtt átadja az Önkormányzatnak.
A Képviselő-testület 11/2011. (I. 10.) sz. határozatával az Önkormányzat az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaságban lévő üzletrészét a Váci

Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságra ruházta át, és az erre vonatkozó szerződés aláírására felhatalmazta a polgármestert.
A 12/2011. (I. 10.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaság cégneve Váci Városimázs Nonprofit Kft.-re módosult és azóta ezen a néven végzi tevékenységét.

III. ÜZLETRÉSZ TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

III.1. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

III.1.1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései

3:164. § *[Az üzletrész fogalma]*
(1) Az üzletrész a törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége. Az üzletrész a társaság nyilvántartásba vételével keletkezik.
(2) Az üzletrész mértéke a tagok törzsbetétjéhez igazodik. Azonos mértékű üzletrészhez azonos tagsági jogok fűződnek.
3:165. § *[Közös tulajdon az üzletrészen]*
(1) Egy üzletrésznek több jogosultja is lehet. Ezek a személyek a társasággal szemben egy tagnak számítanak, jogaikat közös képviselőjük útján gyakorolhatják, és a tagot terhelő kötelezettségekért egyetemlegesen kötelesek helytállni. A közös képviselőt a jogosultak maguk közül választják meg a tulajdoni hányaduk szerinti szavazati jog gyakorlásával.
(2) A közös képviselőnek a jogosultak személyében és tulajdoni hányadában beállt valamennyi változást be kell jelentenie a társaságnak. A képviselő személyének megváltozását az új közös képviselőnek kell bejelentenie.
3:166. § *[Az üzletrész tagok közötti átruházása]*
(1) Az üzletrész a társaság tagjai között szabadon átruházható.
(2) Ha a tagok a társasági szerződésben egymás javára az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében történő átruházása esetére az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jogot biztosítanak, arra az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. E jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.
3:167. § *[Az üzletrész kívülálló személyre történő átruházása]*
(1) Az üzletrészt kívülálló személyre akkor lehet átruházni, ha a tag a törzsbetétét teljes mértékben szolgáltatta, kivéve, ha az átruházásra azért kerül sor, mert a vagyoni hozzájárulás, illetve a pótbefizetés teljesítésének elmulasztása vagy kizárás miatt a tag tagsági viszonya megszűnt.
(2) A pénzszolgáltatás ellenében átruházni kívánt üzletrész megszerzésére a többi tag, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy - ebben a sorrendben - az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával másokat megelőzően jogosult. E jog átruházása semmis. Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.
(3) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jognak a társaság általi gyakorlásáról és e jog gyakorlására harmadik személy kijelöléséről a társaság taggyűlése dönt.
(4) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a szerződéskötéstől számított egyéves jogvesztő határidőn belül lehet pert indítani.
(5) Ha a tag az ajánlat közlésétől számított tizenöt napon belül, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy az ajánlat közlésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy jogával nem kívánt élni.
(6) Ha a társasági szerződés az üzletrész kívülálló személyre történő átruházását a társaság beleegyezéséhez köti, a beleegyezés megadásáról a taggyűlés dönt. Ha a társaság az átruházási szándék bejelentésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, a beleegyezést megadottnak

kell tekinteni. Semmis a társasági szerződés azon rendelkezése, amely ennél hosszabb határidőt biztosít.
(7) A társasági szerződésben az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében, kívülálló személyre történő átruházása érvényesen nem zárható ki.
(8) A (2)-(6) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az üzletrész végrehajtási eljárás keretében történő értékesítése esetén.
3:168. § *[Az üzletrész átruházásának közös szabályai]*
(1) Az üzletrész átruházását írásba kell foglalni. Az üzletrész átruházása a társasági szerződés módosítását nem igényli.
(2) A jogosultak személyének megváltozását és annak időpontját a tagjegyzékbe való bejegyzés céljából az üzletrész megszerzője a szerzéstől számított nyolc napon belül köteles bejelenteni a társaságnak. A bejelentést közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtenni, és mellékelni kell hozzá az üzletrész-átruházási szerződést. A bejelentésben nyilatkozni kell a megszerzés tényén kívül arról is, hogy az üzletrész megszerzője a társasági szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.
3:169. § *[Az üzletrész átruházásának joghatásai]*
(1) Az üzletrész átruházása esetén az átruházónak a tagsági jogviszonyból eredő jogai és kötelezettségei az üzletrész megszerzőjére szállnak át.
(2) Az üzletrész átruházása folytán bekövetkezett tagváltozás a társasággal szemben annak bejelentéstől hatályos; az üzletrész új jogosultját a társasággal szemben a nyilvántartásba vételtől függetlenül a bejelentéstől illetik meg a tagsági jogviszonyból eredő jogosultságok, és terhelik a tagsággal járó kötelezettségek.

III.1.3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében *korlátozottan forgalomképes vagyon:* az 1. § (2) bekezdés *a)* pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve - a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében - törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Az **Nvtv. 5.** § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.
(5) A helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes** törzsvagyonát képezi
c) a **helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet** vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés
(6) A **korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés *a)-c)* pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn,** amíg az **adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.**
(7) Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.
(8) Az (5) bekezdés *c)-d)* pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló

gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.
(9) A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.
13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy **a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**
(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

III.1.4. A 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet

Vác Város Önkormányzat 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról:
1§ (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdés kivételével – kiterjed Vác Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő
a.) ingatlan és ingóvagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra, követelésekre, immateriális javakra,
b.) értékpapírokra és a **gazdasági társaságokban az Önkormányzatot megillető társasági részesedésre.**

VI. fejezet A versenyeztetésre (pályáztatásra) vonatkozó szabályok

22. § (1) A jelen rendeletben meghatározott Önkormányzat üzleti vagyona értékesítése és hasznosítása az e rendeletben meghatározott pályáztatás útján történik. A pályáztatás formája lehet nyílt pályáztatás, illetve zártkörű pályáztatás. A versenyeztetési eljárás során, annak minden résztvevője köteles biztosítani a verseny tisztaságát és az esélyegyenlőséget.
(2) Önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása esetén pályázatot kell kiírni akkor, ha a várható értékesítési, illetve hasznosítási ellenértéknek összege az 1 millió forintot meghaladja.
(3) Pályáztatás esetén a vagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.
(4) A versenyeztetési eljárás elsősorban nyilvános pályáztatás útján történik.
(6) A vagyontárgy tulajdonjogának átruházása vagy a vagyontárgy hasznosítása esetén az induló ár vagy az induló díj a megállapított forgalmi értéknek a figyelembevételével kerül meghatározásra, amennyiben a rendelet eltérően nem rendelkezik.

IV. A PÁLYÁZAT RÉSZLETEI

1. A pályázat kiírója

Váci Városfejlesztő Kft.
Székhely: 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Adószám: 14867361-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-130719
Képviselő: dr. Varga Borbála ügyvezető önállóan

2. A Pályázat célja és jellege

Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34.) tulajdonában álló Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban (a továbbiakban: Társaság) meglévő jegyzett tőkéjének 100 %-át megtestesítő, 10.100.000,-Ft, azaz tízmillió-egyszázezer forint névértékű üzletrész tulajdonjogának átruházása.

3. Az üzletrész induló vételára

.....,-Ft, azaz .....forint.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86.§(1) f) pontja, valamint 165.§ (1) bekezdése alapján jelen üzletrész értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

4. Pályázati biztosíték összege

.....,-Ft, azaz ..... forint

5. Licitlépcső összege

.....,-Ft, azaz .....forint

6. A Társaság bemutatása, az adatokhoz való hozzáférés

6.1. Adatmegismerés

a.) A pályázónak lehetősége van a Társaság ügyvezetőjével előre egyeztetett időpontban felvilágosítást kérni, a Társaság adatairól, követelésállományéról, tartozásairól, szerződéses állományáról, stb.
Egyeztetésre jogosult: dr. Varga Borbála ügyvezető
e-mail: varga.borbala@vacholding.hu

A pályázó tudomásul veszi, hogy betekintés esetén köteles titoktartási nyilatkozatot tenni és az eljárás során tudomására jutott adatokat – a nyilvános adatok kivételével – bizalmasan kezelni.

7. A pályázat benyújtásának határideje

A pályázat benyújtásának határideje: 2023. (év) ..... (hónap) (nap)..... (óra)

A pályázatok bontása: 2023 (év) .....(hónap) (nap) .....(óra)

Jelenlétre jogosultak: A bontáson a pályázat kiírója, az ajánlattevők, illetve az általuk meghatalmazott személyek vehetnek részt. Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzet magánokiratba foglalt meghatalmazással igazolni a képviseleti jogosultságát és annak mértékét. A bontáson ismertetésre kerül valamennyi ajánlattevő neve és székhelye, valamint az ajánlat. A bontási eljárásról jegyzőkönyv készül, melyet a pályázat kiírója 3 munkanapon belül küld meg az ajánlattevőknek.

8. A pályázat benyújtásának nyelve

Magyar

9. A pályázat benyújtásának módja

A pályázatot zárt borítékban, a jelen kiírásban meghatározott módon – személyesen vagy postai úton - kell benyújtani, és fel kell tüntetni rajta az alábbi – pályázatra utaló - jeligét.
Jelige: **„A Váci Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság üzletrészének értékesítése"**

10. A pályázat benyújtásának helye

postai úton: Váci Városfejlesztő Kft.-nek címezve - 2600 Vác, Köztársaság u. 34.
személyesen: Váci Városfejlesztő Kft.– Vác Köztársaság u. 34. (ügyfélfogadási időben)

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az, az ajánlattételi határidő lejártáig a kiírásban megadott címre beérkezik.

11. Ajánlati kötöttség

A pályázó az ajánlatához az elbíráslástól számított 30 napig, de legfeljebb az általa befizetett biztosíték visszautalásának napjáig kötve marad.

12. Hiánypótlás

Hiánypótlásra a pályázat kiírója nem biztosít lehetőséget.

13. Az érvényes pályázat feltételei

a) **A pályázaton kizárólag a 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, Vác város közigazgatási területén székhellyel rendelkező, a 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht. törvény) 105/A.§-a szerinti, nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt** személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, illetve ügyvéd által ellenjegyzett okiratban meghatalmazott képviselője útján.

b) **A pályázaton kizárólag olyan, a 13. a) pont szerinti nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.**

c) **A pályázaton kizárólag olyan, a 13. a) pont szerinti nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az**

üzletrész értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent az üzletrész tulajdonosa részére.

d) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati biztosítékot megfizette. A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Kft.-hez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben és módon.

e) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, egyéb elérhetőségeit.

f) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket megismerte és elfogadja.

g) Pályázó tudomásul veszi, hogy a 2013. évi V. tv. (Ptk.) értelmében a tagokat, a társaságot, vagy a taggyűlés által kijelölt személyt - ebben a sorrendben - az átruházni kívánt üzletrészre elővásárlási jog illeti meg - a pályázat alapján, a licitálás során elért legelőnyösebbnek, legkedvezőbbnek tekintett vételi ajánlatban (a legelőnyösebb ajánlat), az ajánlattevő által tett vételárral és fizetési feltételekkel azonos feltételekkel. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjai élnek elővásárlási jogukkal a pályázó részére a pályázati biztosíték visszajár.

h) Pályázó tudomásul veszi, hogy az üzletrész per,- teher, - igénymentes.

i) Az árverési szabályzat *1. számú mellékletét* képező adatlap kitöltése és egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft.-hez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) történő benyújtása, melyhez az alábbi iratokat szükséges mellékelni egy eredeti példányban:

- Jogi személy esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi eredeti, hiteles cégkivonat, vagy a cégbíróság által érkeztetett és lajstromszámmal ellátott cégbejegyzés (változás bejegyzés) iránti kérelmet és a társaság képviseletét ellátó vezető tisztségviselő eredeti aláírási címpéldányát vagy aláírás mintáját.
- Nem gazdasági társaság jogi személy esetén a regisztrációt végző hatóság nyilvántartásba vételéről szóló végzést és a törvényes képviselő aláírási címpéldányát.

j) A pályázónak mellékelnie kell a székhelye szerint illetékes település jegyzőjének igazolását arról, hogy a székhelye szerint illetékes önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

k) A pályázónak mellékelnie kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolását arról, hogy adó-és köztartozása nem áll fenn.

l) Az árverési szabályzat 2. számú mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft.-hez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben pályázónak nyilatkoznia kell arról is, hogy sem a székhelye szerint illetékes önkormányzat felé, sem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé tartozása nem áll fenn, továbbá pályázó tudomásul veszi, hogy a nyilatkozat elmaradása vagy a nyilatkozattal ellentétes köztartozás megállapítása esetén a pályázó az eljárásból kizárható.

m) Az Árverési szabályzat 3. számú mellékleteként csatolt az Nvtv. által előírtaknak is megfelelő nyilatkozat cégszerű aláírással ellátott egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft.-hez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben pályázó nyilatkozik arról, hogy a költségvetési szerv nem áll felszámolási, kényszertörlési, csődeljárás és végelszámolás alatt, továbbá átlátható szervezetnek minősül. A 3. számú melléklet szerinti okirat aláírásával továbbá pályázó nyilatkozik arról, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licitálást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely az üzletrész értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az üzletrész tulajdonosa részére.

14. Pályázati biztosíték

A pályázat feltétele a pályázati kiírásban megjelölt összegű pályázati biztosíték – mely szerződéskötés esetén az üzletrész vételárába beszámításra kerül – megfizetése a Váci Városfejlesztő Kft. tulajdonát képező, **OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-20181758-00000000 számú** bankszámlára történő átutalás útján. Szerződéskötés esetén a pályázati biztosíték összege foglalóként kerül meghatározásra. A pályázók tudomásul veszik, hogy szerződéskötés esetén, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A pályázók tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Az általános megítélés alapján a vevőknek a teljesítés meghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bíztak a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodásuk alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatják át.

A pályázati biztosíték akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, ha annak összege legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig a Váci Városfejlesztő Kft. fent megjelölt bankszámláján jóváírásra került.
A pályázati biztosíték megfizetése esetén a pályázó a pályázati biztosíték megfizetésekor köteles feltüntetni közleményként: „A Váci Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság üzletrészének értékesítése" – pályázati biztosíték."
A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Kft.-hez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben.

A befizetett pályázati biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. banki átutalás útján visszafizeti a pályázó által megjelölt bankszámlaszámra:
a./a pályázati kiírás visszavonása, vagy elhalasztása esetén a kiírás visszavonását, vagy elhalasztását követő 15 napon belül,
b./a nem nyertes és érvénytelen pályázók részére a pályázat bontását követő 15 napon belül,
c./az eredménytelen pályázati eljárás lefolytatása esetén az eredménytelenség megállapítását követő 15 napon belül,
d./amennyiben a pályázaton részt venni szándékozó pályázó a pályázat leadási határideje előtt pályázatát visszavonja, a pályázat visszavonását követő 15 napon belül,

e./ a pályázatok érdemi elbírálása esetén a pályázati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül visszautalásra.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték különösen, de nem kizárólagosan az alábbi esetekben:

a./a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha az üzletrész adásvételi szerződés létrejön és a pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül,
b./a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha a szerződés megkötése a jelen szabályzat szerinti határidőben neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg, vagy a vételárat határidőn belül nem fizeti meg,
c./ha a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja,
d./ ha a pályázó a liciteljárás lefolytatásának időpontjáról szóló, igazoltan átvett értesítés ellenére, a liciten sem személyesen, sem meghatalmazottja útján nem jelenik meg.

15. Liciteljárás lefolytatása (pályázati tárgyalás)

A Képviselő-testület döntése alapján, *több* érvényes pályázat benyújtása esetén pályázati tárgyalás keretében liciteljárás lefolytatására kerül sor.
Amennyiben *több* érvényes pályázat kerül benyújtásra határidőben, a licitálás időpontját a pályázat kiírója határozza meg, melyről a pályázókat írásban, elektronikus úton értesíti a beérkezett ajánlatok bontását követő 3 (három) munkanapon belül.
A licitálás helyszíne: A Váci Városfejlesztő Kft. székhelye (2600 Vác, Köztársaság út 34.)
A licitálás közjegyző előtt történik.
A licitáláson részt vehetek:
a./ közjegyző
b./ licitálás vezetője
c./ jegyzőkönyv vezető és jegyzőkönyv hitelesítő
d./ licitálók személyesen vagy kiírás szerinti meghatalmazottjuk útján
e./ esetlegesen az önkormányzat képviselője
f./ Váci Városfejlesztő Kft. munkavállalója

A tárgyaláson a pályázónak személyesen vagy közokiratban, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban meghatalmazott képviselője útján kell megjelennie érvényes, személyét igazoló okmányokkal (személyi igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány, vagy útlevél). Amennyiben a tárgyaláson a pályázó nem jelenik meg, úgy az általa befizetett **biztosítékot elveszíti.**
A pályázó köteles tartózkodni a tárgyalás rendjének megzavarásától.
A pályázati tárgyalás megnyitását követően nincs lehetőség a mobiltelefon használatára, illetőleg a tárgyalótermen kívül lévő személlyel egyéb kommunikációs eszköz útján történő kapcsolatfelvételre. Amennyiben a pályázati eljárás során nem szabályozott vagy vitatott helyzet áll elő, a licitálás vezetője a pályázati tárgyalást felfüggesztheti és a jelen lévő szakértőkkel konzultálva dönthet az adott kérdésben, mely döntés a pályázati tárgyalásról készült jegyzőkönyvben is rögzítésre kerül.

16. A pályázat érvénytelensége

Érvénytelen a pályázat, ha

a.) a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
b.) a pályázati biztosítékot a pályázó határidőben nem fizette meg, vagy annak megfizetését nem igazolta hitelt érdemlő módon,
c.) a pályázat – hiánypótlás biztosítása esetén a hiánypótlást követően - nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint az árverési szabályzatban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek,
d.) a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban vagy az árverési szabályzatban megjelölt feltételeknek,
e.) a pályázatot benyújtó gazdasági társaságra vonatkozóan a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben olyan bejegyzés szerepel, amely az árveréssel vagy az üzletrész értékesítésével kapcsolatos jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az üzletrész tulajdonosa részére.

Az érvénytelen pályázatot benyújtók a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

17. Döntéshozatal az eredményről

Egy érvényes pályázat benyújtása esetén az üzletrész átruházási szerződés megkötését a nyertes ajánlattevővel Vác Város Önkormányzata Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú üzletrész értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A döntést a pályázati határidő leteltét követő első bizottsági, valamint Képviselő-testületi ülésen meg kell hozni. Indokolt esetben a pályázat kiírója, további legfeljebb 60 (hatvan) nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázót írásban értesíteni kell.
Több érvényes pályázat esetében a licitálás vezetője által megállapított sorrendet és az üzletrész átruházási szerződés megkötését a nyertes ajánlattevővel Vác Város Önkormányzata Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú üzletrész értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A licitálás eredményéről a döntést a licitálást követő első bizottsági, valamint Képviselő-testületi ülésen meg kell hozni. Indokolt esetben a pályázat kiírója, további legfeljebb 60 (hatvan) nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázókat írásban értesíteni kell.

18. Üzletrész átruházási szerződés

Az üzletrész átruházási szerződést a nyertes ajánlattevő a Képviselő-testületi döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles megkötni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható módon meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés részére történő kézbesítésétől számított 30 (harminc) napon belül. Ebben az esetben úgy tekintendő, hogy a nyertes ajánlattevő a vételi szándékától elállt, így a befizetett pályázati biztosítékot elveszti.

A megkötendő szerződés fő tartalmi elemei a következők:

a./ szerződő felek Váci Városfejlesztő Kft. és a nyertes ajánlattevő,
b./a szerződés tárgya a pályázati kiírásban megjelölt, az ajánlattevő által megismert üzletrész,
c./a vételár - melybe a befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül - a licitáláson nyertes ajánlat. A vételárat a nyertes ajánlattevő az üzletrész átruházási szerződés hatálybalépésétől számított 8 napon belül, banki átutalás útján, egyösszegben köteles megfizetni Váci Városfejlesztő Kft. OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-20181758-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással.
d./ az árverési szabályzatban, illetve a pályázati kiírásban szereplő egyéb szerződéses kötelezettségvállalások, kikötések.

19. Eredményhirdetés határideje

A Váci Városfejlesztő Kft. a Képviselő-testület döntéséről a pályázókat a döntés közzétételétől számított 15 (tizenöt) napon belül írásban értesíti.

20. Egyéb

Vác Város Önkormányzata és a nevében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy:

1. az üzletrész pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó szándékát a pályázati határidő lejárta, vagy a licitálás megkezdése előtt visszavonja, vagy a licitálás időpontját elhalassza,
2. a pályázatot indoklás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, és új pályázatot írjon ki érvényes pályázat esetén is,
3. a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonja. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Az Árverési szabályzat és mellékletei elérhetőek a www.vacholding.hu honlapon (Dokumentumtár_Szabályzatok). Az Árverési szabályzat mellékletei átvehetőek ügyfélfogadási időben a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegén is (2600 Vác, Köztársaság u. 34.).

További információ kérhető: **Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-104**

ÜZLETRÉSZ ÁTRUHÁZÁSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről a **Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (KSH szám: 14867361-6420-113-13, Cg. száma: 13-09-130719, adószáma: 14867361-2-13, székhely: 2600 Vác, Köztársaság út 34., képviseletében eljár: Dr. Varga Borbála ügyvezető) mint eladó- a továbbiakban: **Eladó** – valamint

..... mint **vevő** – a továbbiakban: **Vevő** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** a **Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg: 13-09-063279, székhelye: 2600 Vác, Kossuth utca 21., statisztikai számjele: 10538984-6020-572-13, adószáma: 10538984-2-13) egyedüli tagja.
2. Eladó a **Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló <u>10.100.000.-Ft, azaz Tízmillió-százezer forint névértékű üzletrészét</u>** (továbbiakban: üzletrész) Eladja, Vevő pedig azt per-, teher- és igénymentesen megvásárolja **bruttó .....- Ft, azaz** ..... forint vételár ellenében.
3. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átutalással köteles teljesíteni Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-20179386-00000000 számú számlaszámára.
4. Eladó kijelenti, hogy ezen üzletrész forgalmi értékének (vételárának) a meghatározása a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékarányosságának megfelelő, a vételár értékét DR PRINTZ ÉS TÁRSA Nemzetközi Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. .....hó .....napján készített jelentése támasztja alá.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat a társaság üzleti helyzetére, vagyoni viszonyaira tekintettel állapították meg, a vételárat felek kölcsönösen elfogadják és értékarányosnak tekintik. Szerződő felek a Ptk. 6:98.§-ára tekintettel a jelen szerződésben kizárják a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadási jogát, az átruházásra adásvétel jogcímen kerül sor.
6. Eladó kijelenti, hogy az üzletrész nem tartozik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes vagyon körébe továbbá kijelenti azt is, hogy az üzletrész forgalomképes üzleti vagyonnak minősül.
7. Eladó kijelenti, hogy a Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal nyilvántartásába felvett Vác, belterület 3423 hrsz. alatti, „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület" megjelölésű 402 m2 területű, természetben 2600 Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlan. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18.§ (1) bekezdésének h) pontja szerint az illetékfizetési kötelezettség kiterjed a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részesedés, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére. *Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti személyes illetékmentességére tekintettel illetékmentesség alkalmazását kéri.*[1]
8. Vevő kijelenti, hogy a társaság vagyoni viszonyait, gazdasági helyzetét, üzleti könyveit teljes körűen megismerte, azt tudomásul vette.
9. Vevő kijelenti, hogy a társaság könyvvizsgálói záradékkal ellátott 202.....hó.....nap fordulónapra elkészített zárómérlegét, továbbá a fordulónapot követően keletkezett valamennyi iratot, számviteli bizonylatot megismerte.
10. Vevő vállalja, hogy törvényes határidőn belül a jelen szerződésben foglaltak teljesítése esetén a jelen szerződést, illetve a megváltozott tagjegyzéket, alapító okiratot és szükséges iratokat a hatáskörrel rendelkező Cégbíróságon benyújtja, ezzel egyidejűleg Eladó az üzletrész birtokát is Vevőre ruházza át.
11. Vevő tudomással bír arról, hogy az üzletrész átruházását a tagjegyzékbe való bejegyzés céljából a Vevő a szerzéstől számított nyolc napon belül köteles bejelenteni a társaságnak. A bejelentést közokiratban

[1] Szükség szerint törlendő

Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviseletében Dr. Varga Borbála Ügyvezető Eladó

.....
Vevő

Ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem ....., 2023. ..... hó ..... napján .....

vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtenni, és mellékelni kell hozzá az üzletrész-átruházási szerződést. A bejelentésben nyilatkozni kell a megszerzés tényén kívül arról is, hogy az üzletrész megszerzője a társasági szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

12. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az üzletrész átruházása esetén az átruházónak a tagsági jogviszonyból eredő jogai és kötelezettségei az üzletrész megszerzőjére szállnak át. Az üzletrész átruházása folytán bekövetkezett tagváltozás a társasággal szemben annak bejelentéstől hatályos; az üzletrész új jogosultját a társasággal szemben a nyilvántartásba vételtől függetlenül a bejelentéstől illetik meg a tagsági jogviszonyból eredő jogosultságok, és terhelik a tagsággal járó kötelezettségek.
13. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tartják irányadónak és a dolog Ptk. 5: 14.§-ában rögzített fogalmát az átruházással érintett üzletrészre kiterjesztik.
14. Jelen szerződés aláírására Vevőt ..... határozata hatalmazta fel.
15. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Szerződő felek az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info.tv.) alapján tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéskötés céljából adataik kezelésére kerül sor.
16. Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére megbízást adnak a ..... valamint kijelentik, hogy az üzletrész átruházására és annak következményeire vonatkozó szabályokról az okiratszerkesztő ügyvédtől teljeskörű és részletes magyarázatot kaptak amelyet megértettek, kijelentik, hogy a jelen szerződés megbízásukkal mindenben és teljeskörűen megegyezik. Szerződő felek rögzítik, hogy a megbízás nem terjed ki az üzletrész átruházás adó- és illeték következményeivel kapcsolatos jogi tanácsadásra, az ügylet adó- és illetékjogi megítélésére amelyre vonatkozóan Szerződő felek külön szakértőt vettek igénybe.
17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak akaratuknak mindenben megfelel.

Szerződő felek jelen szerződést – amely kettő oldalból és 17 pontból áll elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, szellemi képességük teljes birtokában, szabad akaratukból, minden befolyástól és kényszertől mentesen jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Vácon, 2023. ..... hó ..... napján

Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseletében Dr. Varga Borbála
Ügyvezető
Eladó

.....
Vevő

Ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem ....., 2023. ..... hó ..... napján .....

Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

A Váci Városfejlesztő Kft. Felügyelő Bizottságának írásbeli jelentése Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága részére

A Váci Városimázs Kft. üzletészének Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerülése

I. VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRŐL FELMERÜLT IGÉNY

Vác Város Önkormányzata irányítási, gazdálkodási és beszámolási kontrolljának érvényesítését közvetlen tulajdonlással hatékonyabban kívánja biztosítani, ezért felmerült az az igény, hogy a Váci Városimázs Kft. 100%-os üzletrésze Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza.

II. A VÁCI VÁROSIMÁZS NONPROFIT KFT.

A cég elnevezése: **Váci Városimázs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (A változás időpontja: 2015/07/17; Bejegyzés kelte: 2011/03/16; Közzétéve: 2011/04/07; Hatályos: 2011/02/24...)
A cég rövidített elnevezése: Váci Városimázs Nonprofit Kft.
Cégjegyzékszám: 13-09-063279 (Bejegyezve: 1991/05/13)
A cég adószáma: 10538984-2-13
Első létesítő okirat kelte: 1991. április 2.
A cég székhelye: 2600 Vác, Kossuth utca 21.
A cég telephelye: -
A cég főtevékenysége: 6020 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása

A cég jegyzett tőkéje: 10 100 000 HUF (a változás időpontja: 2019/09/25)
A tag(ok) adatai: Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság; HU-2600 Vác, Köztársaság út 34.

A Társaság 2014-ben **közhasznú** fokozatot szerzett, amelynek bejegyzésére 2014. június 18-án került sor.

A Társaság önálló cégként a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Kft. tulajdonában van, utóbbinak pedig Vác Város Önkormányzata 100%-ban tulajdonosa.

A Váci Városimázs Kft. jogelődjének, az Elektro-Szignál Kft.-nek 100%-os üzletrészét az Önkormányzat 2005-ben – üzletrész csereszerződés keretében – 105 millió Ft forgalmi értékben megszerezte, és ennek kapcsán a jogelőd kötelezettséget vállalt arra is, hogy a Vác, Kossuth utca 21. szám alatti ingatlanát teljes tulajdoni arányban az üzletrésszel együtt átadja az Önkormányzatnak.

A Képviselő-testület 11/2011. (I. 10.) sz. határozatával az Önkormányzat az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaságban lévő üzletrészét a Váci Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságra ruházta át, és az erre vonatkozó szerződés aláírására felhatalmazta a polgármestert.
A 12/2011. (I. 10.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján az Elektro-Szignál Korlátolt Felelősségű Társaság cégneve Váci Városimázs Nonprofit Kft.-re módosult és azóta ezen a néven végzi tevékenységét.

III. ÜZLETRÉSZ TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

Ahhoz, hogy a Váci Városimázs Kft. üzletrésze Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön vissza, az üzletrész tulajdonjogának átruházása szükséges, amelyre nyílt pályáztatás útján van lehetőség.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az Önkormányzat nem értékesíteni kívánja harmadik személy(ek) részére a Váci Városimázs Kft. üzletrészét, hanem annak tulajdonjogát megszerezni/visszavenni a közvetlen tulajdonosi irányítás érdekében, amelynek leggyorsabb technikai módja az üzletrész értékesítése pályáztatás útján, meghatározott feltételek mellett.

Fentiek okán a jogszabályban előírt összességében legelőnyösebb ajánlatot kizárólag Vác Város Önkormányzata adhatja majd, hiszen a cél a tulajdonjog visszavétele, nem pedig annak átruházása harmadik személy(ek) részére.

III.1. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

III.1.1. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései

3:164. § *[Az üzletrész fogalma]*
(1) Az üzletrész a törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége. Az üzletrész a társaság nyilvántartásba vételével keletkezik.
(2) Az üzletrész mértéke a tagok törzsbetétjéhez igazodik. Azonos mértékű üzletrészhez azonos tagsági jogok fűződnek.
3:165. § *[Közös tulajdon az üzletrészen]*
(1) Egy üzletrésznek több jogosultja is lehet. Ezek a személyek a társasággal szemben egy tagnak számítanak, jogaikat közös képviselőjük útján gyakorolhatják, és a tagot terhelő kötelezettségekért egyetemlegesen kötelesek helytállni. A közös képviselőt a jogosultak maguk közül választják meg a tulajdoni hányaduk szerinti szavazati jog gyakorlásával.
(2) A közös képviselőnek a jogosultak személyében és tulajdoni hányadában beállt valamennyi változást be kell jelentenie a társaságnak. A képviselő személyének megváltozását az új közös képviselőnek kell bejelentenie.
3:166. § *[Az üzletrész tagok közötti átruházása]*
(1) Az üzletrész a társaság tagjai között szabadon átruházható.
(2) Ha a tagok a társasági szerződésben egymás javára az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében történő átruházása esetére az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jogot biztosítanak, arra az elővásárlási jogra

vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. E jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.

3:167. § *[Az üzletrész kívülálló személyre történő átruházása]*

(1) Az üzletrészt kívülálló személyre akkor lehet átruházni, ha a tag a törzsbetétét teljes mértékben szolgáltatta, kivéve, ha az átruházásra azért kerül sor, mert a vagyoni hozzájárulás, illetve a pótbefizetés teljesítésének elmulasztása vagy kizárás miatt a tag tagsági viszonya megszűnt.

(2) A pénzszolgáltatás ellenében átruházni kívánt üzletrész megszerzésére a többi tag, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy - ebben a sorrendben - az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával másokat megelőzően jogosult. E jog átruházása semmis. Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.

(3) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jognak a társaság általi gyakorlásáról és e jog gyakorlására harmadik személy kijelöléséről a társaság taggyűlése dönt.

(4) Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a szerződéskötéstől számított egyéves jogvesztő határidőn belül lehet pert indítani.

(5) Ha a tag az ajánlat közlésétől számított tizenöt napon belül, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy az ajánlat közlésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy jogával nem kívánt élni.

(6) Ha a társasági szerződés az üzletrész kívülálló személyre történő átruházását a társaság beleegyezéséhez köti, a beleegyezés megadásáról a taggyűlés dönt. Ha a társaság az átruházási szándék bejelentésétől számított harminc napon belül nem nyilatkozik, a beleegyezést megadottnak kell tekinteni. Semmis a társasági szerződés azon rendelkezése, amely ennél hosszabb határidőt biztosít.

(7) A társasági szerződésben az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében, kívülálló személyre történő átruházása érvényesen nem zárható ki.

(8) A (2)-(6) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az üzletrész végrehajtási eljárás keretében történő értékesítése esetén.

3:168. § *[Az üzletrész átruházásának közös szabályai]*

(1) Az üzletrész átruházását írásba kell foglalni. Az üzletrész átruházása a társasági szerződés módosítását nem igényli.

(2) A jogosultak személyének megváltozását és annak időpontját a tagjegyzékbe való bejegyzés céljából az üzletrész megszerzője a szerzéstől számított nyolc napon belül köteles bejelenteni a társaságnak. A bejelentést közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtenni, és mellékelni kell hozzá az üzletrész-átruházási szerződést. A bejelentésben nyilatkozni kell a megszerzés tényén kívül arról is, hogy az üzletrész megszerzője a társasági szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

3:169. § *[Az üzletrész átruházásának joghatásai]*

(1) Az üzletrész átruházása esetén az átruházónak a tagsági jogviszonyból eredő jogai és kötelezettségei az üzletrész megszerzőjére szállnak át.

(2) Az üzletrész átruházása folytán bekövetkezett tagváltozás a társasággal szemben annak bejelentéstől hatályos; az üzletrész új jogosultját a társasággal szemben a nyilvántartásba vételtől függetlenül a bejelentéstől illetik meg a tagsági jogviszonyból eredő jogosultságok, és terhelik a tagsággal járó kötelezettségek.

III.1.3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében *korlátozottan forgalomképes vagyon:* az 1. § (2) bekezdés *a)* pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve - a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében - törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Az **Nvtv. 5. §** (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.
(5) A helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes** törzsvagyonát képezi.
c) a **helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet** vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés
(6) A **korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés *a)-c)* pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn,** amíg az **adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.**
(7) Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.
(8) Az (5) bekezdés *c)-d)* pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.
(9) A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.
13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy **a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.**
(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

III.1.4. A 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet

Vác Város Önkormányzat 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az

önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról:

1§ (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdés kivételével – kiterjed Vác Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő
a.) ingatlan és ingóvagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra, követelésekre, immateriális javakra,
b.) értékpapírokra és a **gazdasági társaságokban az Önkormányzatot megillető társasági részesedésre.**

VI. fejezet A versenyeztetésre (pályáztatásra) vonatkozó szabályok

22. § (1) A jelen rendeletben meghatározott Önkormányzat üzleti vagyona értékesítése és hasznosítása az e rendeletben meghatározott pályáztatás útján történik. A pályáztatás formája lehet nyílt pályáztatás, illetve zártkörű pályáztatás. A versenyeztetési eljárás során, annak minden résztvevője köteles biztosítani a verseny tisztaságát és az esélyegyenlőséget.
(2) Önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása esetén pályázatot kell kiírni akkor, ha a várható értékesítési, illetve hasznosítási ellenértéknek összege az 1 millió forintot meghaladja.
(3) Pályáztatás esetén a vagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával.
(4) A versenyeztetési eljárás elsősorban nyilvános pályáztatás útján történik.
(5) Zártkörű pályáztatásról a Képviselő-testület dönt. Amennyiben a teljesítésre csak a meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános pályáztatás közérdeket, valakinek jogszabályban védett vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű pályázati eljárást lehet lefolytatni.
(6) A vagyontárgy tulajdonjogának átruházása vagy a vagyontárgy hasznosítása esetén az induló ár vagy az induló díj a megállapított forgalmi értéknek a figyelembevételével kerül meghatározásra, amennyiben a rendelet eltérően nem rendelkezik.

III.1.5. Egyéb

III.1.5.1. Forgalomképes, üzleti vagyon

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2023. (III.22.) számú rendeletével döntött az üzletrész törzsvagyonból történő kivonása felől.

A hivatkozott jogszabályhelyek figyelembevételével megállapítható, hogy az üzletrész értékesítésének jogszabályi akadálya nincs.

III.1.5.2. Nyilvános pályázati eljárás lefolytatása

Habár az Nvtv. csak a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjog átruházáshoz írja elő a kötelező versenyeztetést, **Vác Város Önkormányzat 22/2014. (VI.20.) sz. rendeletének hatálya kiterjed az Önkormányzatot a gazdasági**

társaságokban fennálló részesedésre is, így a tárgyi üzletrész értékesítése vonatkozásában pályázati eljárás lefolytatása kötelező.

III.1.5.3. Az elővásárlási jog

A II.1.1-II.1.4. pontban foglaltak alapján megállapítható, hogy a tárgyi üzletrész értékesítése esetén a **többi tagot, a társaságot vagy a társaság által kijelölt személyt - ebben a sorrendben - elővásárlási jog illeti meg.**

III.1.5.4. Az üzletrész forgalmi értéke

Társaságunk elkészíttette a tárgyi üzletrész forgalmi értékbecslését.

Az egyiket piaci alapon, a másikat az ügylet összes körülményeit és az előzményeket figyelembe véve.

Dr. Tóth Márk igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján a Váci Városimázs Kft. saját tőke alapú eszközértéke **99.890.000,-Ft.**

Dr. Printz János szakértői véleménye szerint az Önkormányzat által visszavásárolni kívánt üzletrész értékelése sajátos helyzetben és modellben történik. **Az érték megállapítására nem piaci körülmények között, hanem kifejezetten a szóban forgó ügyletre vonatkozóan került sor.**

„A Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben lévő üzletrész tulajdonosa jelenleg teljes mértékben a Váci Városfejlesztő Kft. Az elmúlt években az Önkormányzat (egyben a Váci Városfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészének tulajdonosa) közvetve vagy közvetlenül segítette a Váci Városimázs Nonprofit Kft., illetve a jogelőd működési és gazdálkodási körülményeinek, mozgásterének alakítását, jelentős anyagi eszközöket (fel)áldozva azok megteremtésére, kedvező formálására, s ebben az Önkormányzattal együtt a Váci Városfejlesztő Kft. is részt vállalt.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. üzletrészének közvetlen önkormányzati tulajdonába történő visszavétele esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy az Önkormányzat az üzletrész értékét a csereszerződés keretében 105 millió Ft forgalmi értékben már megfizette, majd azt 2011-ben 1 Ft-os áron átadta a 100%-os tulajdonát képező Váci Városfejlesztő Kft. részére, s ezáltal jelentős nagyságrendű veszteséggel mondott le befektetett eszközéről.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy az Önkormányzat jelentős összegű terheket, „befektetéseket" vállalt a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt ezeket a tételeket figyelembe venni, mivel azok az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlást jelentenének. Más megközelítésben ez azt jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, hogy az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

A Váci Városfejlesztő Kft. 2012-ben 9 000 E Ft kölcsönt nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek likviditási nehézségei áthidalására, majd 2013-ban további 7 000 E Ft-ot, 2014-ben pedig 700 E Ft-ot nyújtott kölcsönként a

Társaságnak. A Váci Városimázs Nonprofit Kft. az így felhalmozódott 16 700 E Ft kölcsönéből 2018-ban 1 350 E Ft, 2019-ben 450 E Ft összeget törlesztett. A Társaságnak ezt követően 14 900 E Ft tőketartozása állt fenn tulajdonosával szemben, amelyet összesen 10 165 E Ft kamat terhelt. Az előbbieken felül a Váci Városfejlesztő Kft. által nyújtott szolgáltatások ellenértékeként a Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2018-tól 6 192 E Ft szállítói tartozást halmozott fel, amelynek kamatterhe 3 445 E Ft volt.

Az előbbiek alapján a Váci Városimázs Nonprofit Kft. összesen 34 702 E Ft-tal tartozott tulajdonosának, de ennek visszafizetésére önerőből nem volt képes. Az adott helyzetben Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a cég tartozásával megegyező 34 702 E Ft összegben egyszeri, vissza nem térítendő támogatást biztosított a Társaságnak felhalmozott tartozása kifizetésére, amelyet a Váci Városimázs Nonprofit Kft. kizárólag a Váci Városfejlesztő Kft.-vel szemben fennálló tartozásainak rendezésére fordíthatott.

Vác Város Önkormányzata 2018-ban vagyonátruházási megállapodás keretében térítés nélkül tárgyi eszközöket bocsátott a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére, hogy azokkal – mint apporttal – a Váci Városimázs Nonprofit Kft. tőkéje rendezésre kerüljön. Az ily módon átadott eszközök értéke 8 498 E Ft volt, s (a szintén akkori 100 E Ft pénzbeli hozzájárulással együtt) ez az összeg (8 598 E Ft) szerepel befektetett pénzügyi eszközként a Váci Városfejlesztő Kft. 2022. évi mérlegében is.

A 2022. december 12-én kelt Támogatói megállapodás alapján Vác Város Önkormányzata 5 000 E Ft vissza nem térítendő támogatást nyújtott a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-nek (2023. április 30-ai elszámolási határidő mellett) költségei fedezetére, valamint bérek kifizetésére.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. szolgáltatásainak fő megrendelője – miként azt a Társaság 2023. évi üzleti terve is megerősíti – Vác Város Önkormányzata. A Társaság határozott idejű (jelenleg 2023. június 30-áig hatályos) megbízás alapján látja el az Önkormányzattal kötött szerződés szerinti feladatait, amelyek teljesítéséből éves árbevételének várhatóan mintegy 90%-a származik.

Az előbbi esetek, illetve tranzakciók azt igazolják, hogy Vác Város Önkormányzata jelentős terheket, „befektetéseket" vállalt eddig a Váci Városimázs Nonprofit Kft. megfelelő infrastruktúrájának megteremtése, megőrzése, illetve fejlesztése érdekében, s emiatt az üzletrész visszavásárlásának értékében nem indokolt az előbbiekkel összefüggő tételeket figyelembe venni, mivel ez az Önkormányzat szempontjából gyakorlatilag ismételt megvásárlás(oka)t jelenthetne. Más megközelítésben mindez egyben azt is jelenti, hogy a tervezett tranzakcióban elfogadható, ha az érték és az ár – akár lényeges mértékben – eltér egymástól.

A később részletezettek szerint a saját tőke alapú értékelési modellnek csak egy, az adott helyzetre adaptált megoldása vezethet elfogadható eredményre.

A további értékelési módszerek közül nem alkalmazhatóak relevánsan a hozam alapú megközelítések, tekintettel arra, hogy a Váci Városimázs Kft. nonprofit szervezet, illetve gazdálkodása a 2022-t megelőző években (ha nem is magas

összegekkel) rendre veszteséges volt, s ez a későbbiekre is prognosztizálható. Az elmúlt év ebből a szempontból kivételnek tekinthető, mivel a Társaság 32 119 E Ft összegű nyeresége (adózott eredménye) az egyéb bevételként elszámolt támogatásának volt köszönhető. (A 99 449 E Ft éves bevételből 56 391 E Ft származott az értékesítés nettó árbevételéből, 43 058 E Ft-ot pedig az egyéb bevételek tettek ki.)

Mindezek alapján elfogadhatónak minősíthető egy olyan számítási metódus, amely az eszközök és a kötelezettségek értékének különbözete alapján vezeti le a cégértéket, de a fent említett okok miatt nem számol a tárgyi eszközökkel, mivel e tartós eszközök állománya alakításának az Önkormányzat közvetlenül vagy közvetve részese volt.

A Váci Városimázs Nonprofit Kft. 2022. évi egyszerűsített éves beszámolója alapján a szóban forgó megközelítésből az alábbi levezetés következik:

Megnevezés	Összeg
Immateriális javak	85
Követelések	5 204
Pénzeszközök	4 438
Eszközök összesen	***9 727***
Kötelezettségek	5 610
Eszközök-Kötelezettségek	**4 117**

A számítási módszer tartalmában azt jelenti, hogy a visszavásárlásnál az Önkormányzat kifizeti a jelenlegi tulajdonos társaságnak a Váci Városimázs Nonprofit Kft. immateriális javainak, valamint likvid eszközei ellenértékének (mérleg szerinti értékének) megfelelő összeget, korrigálva azt a cég kimutatott tartozásainak kiegyenlítéséhez szükséges forrásokkal.

Az eddigieket összegezve, véleményünk szerint, a Váci Városimázs Nonprofit Kft.-ben meglévő üzletrész Vác Város Önkormányzat által történő visszavásárlása esetén jelen helyzetben 4,2 millió Ft minimális vételár irányadó lehet."

III.1.5.5. Áfa kérdés

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86.§ (1) f) pontja, valamint 165.§ (1) bekezdése alapján jelen értékesítés <u>mentes</u> az általános forgalmi adó alól.

III.1.5.6. Felügyelő-bizottság

A Felügyelő-bizottság írásbeli jelentését a Tisztelt Képviselő-testület elé tárja.

III.1.5.7. Veszteség

Jelezni kívánjuk a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Váci Városfejlesztő Kft. könyveiben 8.598.334.,-Ft-on szerepel a Váci Városimázs Kft., amelynek okán, amennyiben az üzletrész a szakértői véleményben megállapított értéken kerül értékesítésre, 4.398.334,-Ft veszteség generálódik a Váci Városfejlesztő Kft-nél.

A fentiek okán javasoljuk, hogy az induló vételár minimálisan 8.598.334.,- Ft-on kerüljön megállapításra.

A jelentésben foglaltak apaján a Felügyelő Bizottság az alábbi határozati javaslatok elfogadását javasolja a Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának.

I. Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja Képviselő-testületnek, hogy a Váci Városfejlesztő Kft-nek a Váci Városimázs Nonprofit Kft. (székhely: 2600 Vác, Kossuth utca 21., adószám: 10538984-2-13), cégjegyzékszám: 13-09-063279, képviseli: Sándor Lajos ügyvezető önállóan) -ben fennálló, 10.100.000,-Ft, azaz tízmillió-egyszázezer forint névértékű üzletrészét (amely a jegyzett tőke 100%-a) .....,-Ft, azaz ..... forint induló vételáron jelölje értékesítésre, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, ...,-Ft licitlépcső, ...,-Ft pályázati biztosíték (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel, a mellékelt pályázati kiírás szerint.

2. Az 1. pontban meghatározott üzletrész per-, teher-, és igénymentes.

3. **Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86.§ (1) f) pontja, valamint 165.§ (1) bekezdése alapján jelen értékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**

4. **A pályázaton kizárólag a 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv. törvény) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, Vác város közigazgatási területén székhellyel rendelkező, a 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht. törvény) 105/A.§-a szerinti, nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt** személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, illetve ügyvéd által ellenjegyzett okiratban meghatalmazott képviselője útján.

5. A pályázaton kizárólag olyan, a 4. pont szerinti **nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt**, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti

vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

6. A pályázaton kizárólag olyan, a 4. pont szerinti **nem költségvetési szerv törzskönyvi jogi személy, vagy törzskönyvi jogi személy vehet részt** vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az üzletrész értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent az üzletrész tulajdonosa részére.

7. Az üzletrész átruházási szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő a szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

8. A Vételár kifizetése az üzletrész átruházási szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül egyösszegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

9. Elővásárlási jog illeti meg a tagot, a társaságot, illetve a társaság által kijelölt személyt a Ptk. 3: 167.§ (2) bekezdése alapján.

10. A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján) legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás az Önkormányzat honlapján való közzététel.

11. A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot, hogy az üzletrész pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó szándékát a pályázati határidő lejárta, vagy a licitálás megkezdése előtt visszavonja, vagy a licitálás időpontját elhalassza, a pályázatot indoklás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, és új pályázatot írjon ki érvényes pályázat esetén is. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Varga Borbála
ügyvezető

dr. Varga Borbála
ügyvezető s.k.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Szakértői vélemények
2. számú melléklet: Pályázati felhívás tervezet
3. számú melléklet: Üzletrész átruházási szerződés tervezet
4. számú melléklet: A Felügyelő-bizottság írásbeli jelentése helyben kerül kiosztásra

2023. 09. 12.

.....

Kászonyi Károly
Felügyelő Bizottsági tag

.....

Fehér Zsolt
Felügyelő Bizottsági tag

.....

Molnár Nándor
Felügyelő Bizottság elnöke

Váci Városfejlesztő Kft.
2023.

Kontrollfokozat	Biz.dátuma	Megnevezése	Napló	Tartozik	Követel	Egyenleg
Fők.szla: 171_____ Időszak: 202301						
	2023.01.01	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban(Váci Városimázs Nonprofit Kft.)	NF230131PI	8 598 334,00	0,00	8 598 334,00
202301 SUM				**8 598 334,00**	**0,00**	**8 598 334,00**
Fők.szla: 171_____ SUM				**8 598 334,00**	**0,00**	**8 598 334,00**
	Mindösszesen					
				8 598 334,00	**0,00**	**8 598 334,00**