

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. július 13.

Szám: VVF/199-7/2017.  
Tárgy: Karacs Teréz Kollégium értékesítésre jelölése  
Melléklet: 64 oldal  
Előterjesztő: Benyó Balázs ügyvezető igazgató, Váci Városfejlesztő Kft.  
Készítette: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető  
Előzmény/korábbi döntés:  
Terjedelem: 66 oldal  
Bizottsági tárgyalások:  
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés [Mötv. 46.§ (1)]  
Egyszerű többség Mötv.47.§ (2) bek

Törvényességi  
véleményezésre  
bemutatva

Dr. Zsidel Szilvia Jogi osztály  
osztályvezető

  
-----

Törvényességi  
észrevétel:

Deákné Dr. Szarka Anita  
Jegyző A.

Nincs / az  
alábbi:

Véleményezésre  
megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó osztály  
osztályvezető

  
-----

Véleményezésre  
megkapta:

Fördös Attila Polgármester

  
-----

**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!**

**A Karacs Teréz Kollégium ingatlan-nyilvántartásban 3765/1 hrsz szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölése**

A Karacs Teréz Kollégiumot (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre hirdette a Váci Városfejlesztő Kft. a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 164/2012.(VII.19.) számú határozata és a Képviselő-testület Z-216/2012.(VII.19.) számú határozata alapján. A Képviselő-testület továbbá a Z-9/2017.(IV.20.) sz. határozattal döntött arról, hogy a volt Karacs Teréz Kollégium épületének értékesítés esetén munkásszálló kialakítását támogatja. Támogató döntés esetén szükséges a Képviselő-testület Z-9/2017.(IV.20.) sz. határozatának visszavonása.

Az Ingatlan 1975-ben felépített pillérvázás épület pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású. Az épület zártosorú, erősen felújítandó állapotú és állagú, funkcióváltásra alkalmas. Az Ingatlan HÉSZ szerinti besorolása Vk-4 övezetű, központi vegyes terület. Az épület zártosorú beépítésű, saroktelken helyezkedik el, műemléki vagy helyi védeettséggel nem rendelkezik. Az Ingatlan 2011. év óta nem üzemel.

2017. július 6. napján az ingatlanra vételi szándékot nyújtott be a **BHV Property Solutions Kft.** (székhelye: 2617 Alsópetény, Petőfi út 24., cégjegyzékszáma: Cg. 12-09-009937), melyet jelen előterjesztéshez mellékelünk.

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

A Rendelet 11. § (1) (2) (3) (4) bekezdése szerint

- (1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonna szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.*
- (2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékebecslés alapján történhet.*
- (3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékebecslést.*
- (4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékebecslés során megállapított értéken kell figyelembe venni.*

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik az induló vételár meghatározásáról.

A Rendelet 8. § (1) bekezdése szerint:

*Az önkormányzati vagyon tárgyának értékesítése esetén a vagyontárgy induló árát:*

*a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, vagy - hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan esetén - 3 hónapon belül elért tényleges értékesítési ár alapján kell meghatározni.*

Társaságunk megrendelte a forgalmi értékbecslést az Ingatlanra vonatkozóan, melyet a Solutio Ingatlanközvetítő Iroda elkészített. Az érvényes értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke: 120.000.000,-Ft, azaz százhuszmillió forint. A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. július 10. napján tartott rendkívüli ülésén 98/2017.(VII.10.) számú határozatával úgy döntött, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a Karacs Teréz Kollégium ingatlan-nyilvántartásban 3765/1 hrsz szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölését 120.000.000,-Ft induló vételáron.

### ***Határozati Javaslat***

Vác Város Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Z-216/2012.(VII.19.) sz. határozatát és a Z-9/2017.(IV.20.) sz. számú határozatát visszavonja és értékesítésre jelöli, az önkormányzati tulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban 3765/1 hrsz szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatt található, 2497 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett kollégium megnevezésű ingatlant, nyílt pályáztatással.

Induló vételár: .....,-Ft (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól).

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

### **Mellékletek:**

- 1.) számú melléklet: GVVB 164/2012.(VII.19.) számú határozata
- 2.) számú melléklet: Képviselő-testület Z-216/2012.(VII.19.) számú határozata
- 3.) számú melléklet: Képviselő-testület Z-9/2017.(IV.20.) számú határozata
- 4.) számú melléklet: Forgalmi értékbecslés teljes
- 5.) számú melléklet: Vételi szándék (BHV Property Solutions Kft.)
- 6.) számú melléklet: GVVB 98/2017.(VII.10.) számú határozata

**Vác, 2017. július 11.**

**Benyó Balázs s.k.**  
ügyvezető



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. július 10-én megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** A Karacs Teréz Kollégium – ingatlan-nyilvántartásban 3765/1 hrsz. szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Budapest főút 2-8. szám alatt található ingatlan hasznosítása

**98/2017.(VII.10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 164/2012. (VII.19.) számú határozatát visszavonja és javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre jelölni, az önkormányzati tulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban 3765/1 hrsz. szám alatt nyilvántartott, természetben 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatt található, 2497 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett kollégium megnevezésű ingatlant, nyílt pályáztatással.  
Induló vételár: 120.000.000,- Ft. (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól)

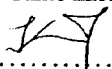
**Határidő:** 2017. júl. KT ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

**Balkovics Péter s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelével:

  
.....  
**Kovács Tímea**





Kultúra Magyar Városa 2010 • A Nemzet Sportvárosa 2003

POLGÁRMESTERI HIVATAL • 2600 VÁC, MÁRCIUS 15. TÉR 11.  
GAZDASÁGI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG  
Tel: 27-513-101, Fax: 315-957 • E-mail: kabinet@varoshaza.vac.hu • www.vac.hu

## KIVONAT

a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság  
2012. július 19-én megtartott rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** A váci 3765/1 hrsz-ú kivett kollégium művelési ágú ingatlan hasznosítása – volt Karacs Kollégium

### **164/2012. (VII.19.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság határozata**

Vác Város Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága a váci 3765/1 hrsz-ú – volt Karacs – kivett kollégium művelési ágú ingatlant, nyílt versenytárgyalás megtartása mellett, 370.200.000,- Ft + Áfa induló vételár meghatározásával javasolja a Képviselőtestületnek értékesítésre jelölni, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötésre kerül, a szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő a vételár 15%-t köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetését a szerződés aláírását követő 6 hónapon belül kell teljesítenie.

**Határidő:** 2012. júl. 19. KT ülés

**Felelős:** Polgármester  
Váci Városfejlesztő Kft.

K.m.f.

**Csuka István s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Párizs Istvánné



**K I V O N A T**  
**a Képviselőtestület 2012. július 19-én megtartott**  
**rendkívüli z á r t üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy:** *b./ A váci 3765/1 hrsz-ú kivett kollégium művelési ágú ingatlan hasznosítása – volt Karacs kollégium*

**Z-216/2012. (VII. 19.) sz. Képviselőtestületi**  
**határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete a váci 3765/1 hrsz-ú - volt Karacs - kivett kollégium művelési ágú ingatlant, nyílt versenytárgyalás megtartása mellett, 450.000.000,- Ft + Áfa induló vételár meghatározásával értékesítésre jelöli, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötésre kerül, a szerződés aláírásával egyidejűleg vevő a vételár 15%-t köteles megfizetni, illetőleg az épület homlokzatát legalább 3 éven belül felújítani. A fennmaradó vételár megfizetését a szerződés aláírását követő 6 hónap belül kell teljesítenie.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester  
Váci Városfejlesztő Kft.

K.m.f.



***Fördös Attila s.k.***  
***polgármester***

***A kivonat hitelül:***

***2***  
***Temesvári Réka***

Befogadó magyar település 2016  
A Hobbip Városért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016  
Raoul Wallenberg-díj 2015



Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Ifjúsági Önkormányzat 2013  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

**K I V O N A T**  
**a Képviselő-testület 2017. április 20.-án megtartott**  
**zárt üléséről készült jegyzőkönyvéből**

Tárgy: Karacs Teréz Kollégium hasznosítása

**Z-9/2017.(IV.20.) sz. Képviselő-testület**  
**határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a tulajdonában lévő 3765/1 hrsz-ú, a természetben Vác, Budapesti főút 2-12. sz. alatti volt Karacs Teréz Kollégium épületét értékesítés esetén munkásszálló kialakítását támogatja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

K.m.f.



A kivonat hitelesül:

Palócz Angelika





**Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda**

**2131 Göd, Pesti út 32.**

Tel.: 06-27-332-680, Fax: 06-27-332-680

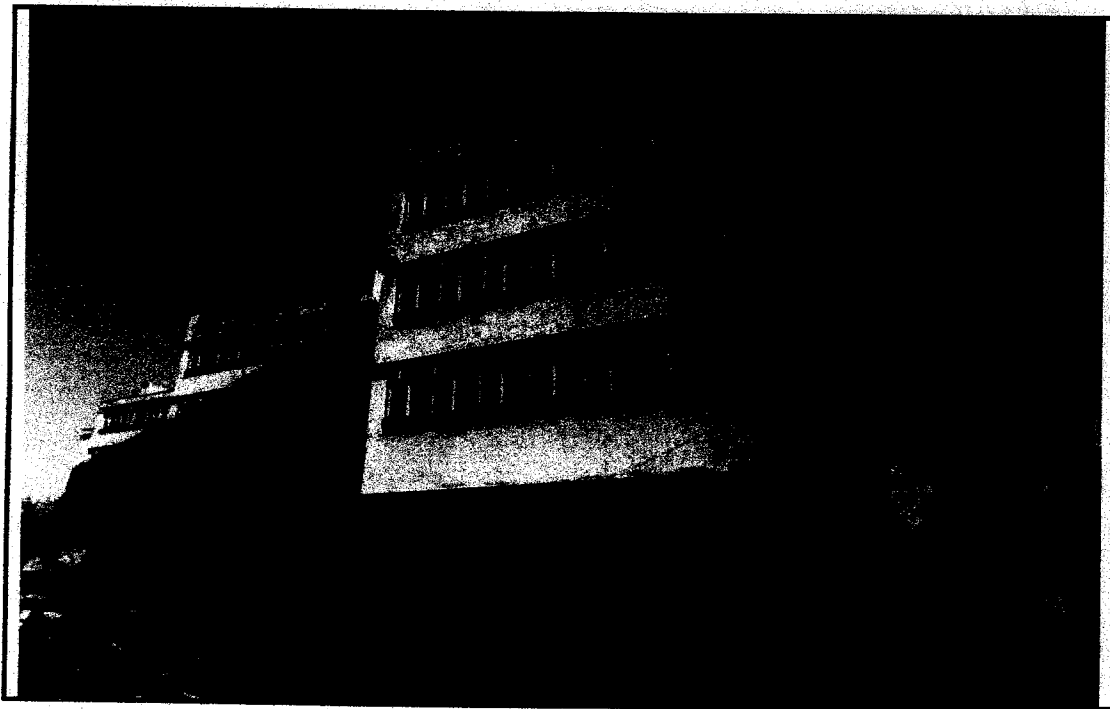
Email: [info@solutio.hu](mailto:info@solutio.hu)

## **INGATLAN ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ**

### **SZAKVÉLEMÉNY**

**2600 Vác, Budapesti főút 2-8.**

**Hrsz.: 3765/1**



**Kiadva 2017. július 4.-én**

**2 eredeti példány a Megbízó részére, 1 példány irattár**

## **Tartalomjegyzék**

### **1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője**

Értékelési bizonyítvány

### **2. Előzmények**

A helyszíni szemle és a megbízás tárgya

A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása

Az értékelés módszere

Megállapítások és korlátozó feltételek

Piaci érték definíciója

Az értékelés fordulónapja

### **3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

### **4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége**

A település bemutatása

Az ingatlan környezete

Az ingatlan megközelíthetősége

### **5. A telek leírása**

### **6. Az épület műszaki jellemzése, leírása**

Épületszerkezetek

Megállapítások, tapasztalatok

### **7. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők**

### **8. Értékmeghatározás**

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás

Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

Végső forgalmi érték meghatározása

**Mellékletek:**

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Azonosító fényképfelvételek
- Térkép melléklet
- Alaprajzok
- Helyiségkimutatás
- ELMŰ vezetékjog határozat másolata

**1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője**

## ***Értékelési bizonyítvány***

**Tárgy:** 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatti, 3765/1 hrsz.-ú  
kivett kollégium megnevezésű ingatlan aktuális piaci-  
forgalmi értékbecslése

**Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az  
itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem  
tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.**

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

**A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi  
értéke, kerekítve a mai napon:**

**120.000.000.-Ft, azaz  
Százhuszmillió  
Forint**

Göd, 2017. július 4.

Értékelte:

**SOLUTIO BT.**

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-1-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

## 2. Előzmények

**VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.** (2600 Vác, Köztársaság út 34.) 2017. február 2.-án megbízást adott a **Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda** (2131 Göd, Pesti út 32.) részére, hogy a 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatti, 3765/1 hrsz.-ú ingatlanak, aktuális piaci-forgalmi értékét, szakvéleménnyel alátámasztva határozza meg.

### *A helyszíni szemle és a megbízás tárgya*

A helyszíni szemle 2017. február 4.-én folyt le, amelyen a Megbízó képviselője, valamint a Megbízott részéről Nagy Emil felsőszintű értékbecslő vett részt. Az ingatlan értékeléséhez 2017. július 4.-én pótszemlét tartottunk. A Megbízótól 2017. július 3.-án kaptuk meg az értékeléshez szükséges tulajdoni lap másolatot.

Az épület(ek) alapterületi adatait a rendelkezésünkre átadott tervlapokból, valamint a helyszínen elvégzett felmérés alapján készített felmérési vázrajz szerint vettük figyelembe. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. A földterületről és az ott található építményekről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekén túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is. Megbízottnak nincs tudomása olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznie kellene, hogy a rendelkezésére bocsátott anyagokban, dokumentumokban szereplő tények és adatok nem helytállóak. Megbízottnak a szakvéleményben szereplő vagyon tekintetében nincs érdekeltsége. Az értékbecslés a 3765/1 hrsz.-ú ingatlan területére és az ott található épületekre és felépítményeikre, valamint a közvetlenül hozzájuk tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő berendezések, felszerelések nélkül, melyek nem képezik az értékelés tárgyát.

### *A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása*

A szemlén tapasztaltak, látottak, a nyújtott szóbeli információk és a rendelkezésre átadott dokumentumok alapján az ingatlan **nyílt-piaci forgalmi értékének meghatározása** és a szakvélemény elkészítése.

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. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímvel kapcsolatos kérdésekben. 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.

### ***Az értékelés módszere***

A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az 54/1997 sz. FM rendelet előírásainak betartásával készült.

A szakvélemény készítésénél alkalmazott vagyoneértékelési forma a forgalmi (piaci) érték meghatározás, módja egyszerű szemrevételezés és a hasonló jellegű, fekvésű ingatlanok forgalmi adataival való összehasonlítás, valamint jövedelem-megközelítés és újraelőállítási költségen alapuló módszer.

**Az alapterületek kiszámításánál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait vettük figyelembe. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei.**

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük:

Az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és a távközlési körülményeket, a közműellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan, ill. felépítményeinek alapvető paraméterei és ezek alapján állapítottuk meg az értéknövelő és csökkentő tényezők komplex hatását.

A forgalmi érték az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával került megállapításra.

*Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:* az összehasonlítás alapját megtörtént adás-vételek és kínálati ingatlanok képezik. A piaci forgalmi érték tartalmazza az értékmodosító tényezőket, amelyek érték csökkentő és növelő irányban térnek el az alaptól.

*A költség – megközelítés:* ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében. A telek értékét piaci összehasonlítással határoztuk meg, ehhez adtuk hozzá az épületek és építmények avulással csökkentett újraelőállítási értékét. 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) 2016. évi egységárai alapján számolhatjuk.



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 ésszerűen 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.

***Az értékelés fordulónapja:*** a jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Jelen értékelés fordulónapja: **2017. július 4.**

**3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

*(Kiállítva a 2017.07.03.-i, nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján.)*

*Ingatlan címe:* 2600 Vác, Budapesti főút 8.  
2600 Vác, Budapesti főút 2-8.  
*Helyrajzi szám:* 3765/1  
*Megnevezése:* kivett kollégium  
*Terület:* 2.497 m<sup>2</sup>  
*Széljegyek:* nincs  
*Tulajdonosa:* VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
*Tul. hányad:* 1/1

*Tul. lap III. része:*

1. *bejegyzés:*

*Vezetékjog ... a vázrajz szerinti 108 m<sup>2</sup> területnagyságra.*

*Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.*

2. *bejegyzés:*

*Jelzálogjog 321 843 000 Ft és járulécai erejéig.*

*Jogosult: OTP BANK NYRT.*

3. *bejegyzés:*

*Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.*

*Jogosult: OTP BANK NYRT.*

#### 4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

##### A település bemutatása

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: | 33 169 fő             |
| Területe:        | 61,60 km <sup>2</sup> |
| Régió:           | Közép – Magyarország  |
| Megye:           | Pest                  |
| Járás:           | Váci                  |
| Jogállás:        | város                 |

##### Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monsterek magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetén 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 üremeiben 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](http://www.wikipedia.org)

### *Az ingatlan fekvése és környezete*

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a városon áthaladó 2-es főút és a Duna között, a belvárosban, a Budapesti főúton helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A környezete többnyire közintézményi és családi házas ingatlanokkal beépített. A Budapesti főúton kisszámú vállalkozási célú ingatlan is található (pld: étterem, nyomtatványbolt, élelmiszerbolt).

Az ingatlantól kb. 300-400 méteren belül elérhető a városközpont (Március 15. tér), különböző boltokkal és üzletekkel, éttermekkel, iskolákkal és templomokkal, valamint orvosi rendelővel, gyógyszerházzal. A vasútállomás nagyjából 800-1000 méterre, a helyközi buszmegálló 50-80 méteren belül elérhető.

A Budapesti főút szabályozott, közművesített, elfogadható minőségű aszfaltozott útburkolattal ellátott. Járdakialakítása megfelelő.

### *A város ingatlanpiaca*

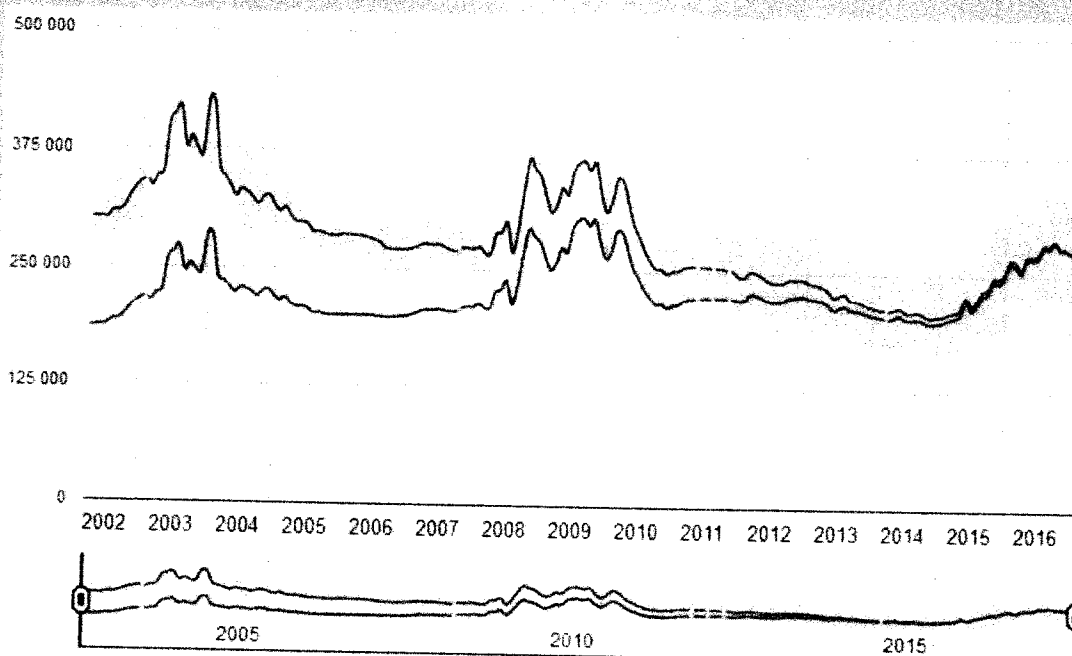
A lakáspiacot 2014-ben az árnövekedés, 2015-ben a forgalombővülés jellemezte, míg 2016-ot az elemzők az újlakások évének jósolták. Ez a tendencia beigazolódni látszik, és várhatóan a következő években sem fog visszaesni az év elején bevezetett lakáspolitikai intézkedéseknek – CSOK, áfa-csökkentés – köszönhetően. Budapesten az év első nyolc hónapjában mintegy 6800 új társasházi lakással bővült a kínálat, előkészítés alatt pedig további 7500 lakást magába foglaló beruházás van.

Augusztusban több mint tízezer ingatlan került eladásra, ami 5%-os bővülést jelent a júliusi adatokhoz képest, a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva azonban 8%-kal elmaradt a forgalom. Szakértők szerint az adásvételek száma év végére elérheti a 150 ezres nagyságrendet, ami 8%-os bővülést jelentene az előző évhez képest, előrejelzések szerint középtávon 170-180 ezerre állhat be az éves tranzakciószám. Az újlakások piacán jelenleg a befektetők vannak többségben, a következő öt évben azonban jelentősen emelkedhet azok aránya, akik saját célra vásárolnak.

Az országosan mintegy 250 ezer háromgyermekes családból az év első nyolc hónapjában 14 ezer CSOK igénylést regisztráltak, ez azonban elmarad attól a számtól, akik ténylegesen meg is kapták a kedvezményt. A lakásvásárlók több mint 40%-a élt volna a támogatással, az erre vonatkozó tervek több mint fele azonban megbukott, melynek köszönhetően szeptemberben újabb módosításokat vezettek be. Az eddigi tapasztalatok szerint a családok elsősorban használt lakás vásárlására vették igénybe a kedvezményt, egyrészt mert a valós igényeknek ez felelt meg, másrészt többen gondolták úgy, hogy az új lakás vásárlása esetén további jelentős tehervállalással kell számolni.

A fővárosi agglomeráció viszonylatában a váci eladó családi házak 250 ezer Ft/m<sup>2</sup> árai átlagosnak számítanak, az ingatlantípus Budaörsön és a Dunakeszin 22-42%-kal magasabb négyzetméterenkénti áron érhető el. A Vácon eladásra kínált téglalakásokra jellemző, hogy még mindig több mint 50%-kal magasabb Ft/m<sup>2</sup> áron vásárolhatjuk meg a panelépítésű társaikhoz képest, pedig utóbbi ingatlantípus árai látványosan emelkedtek.

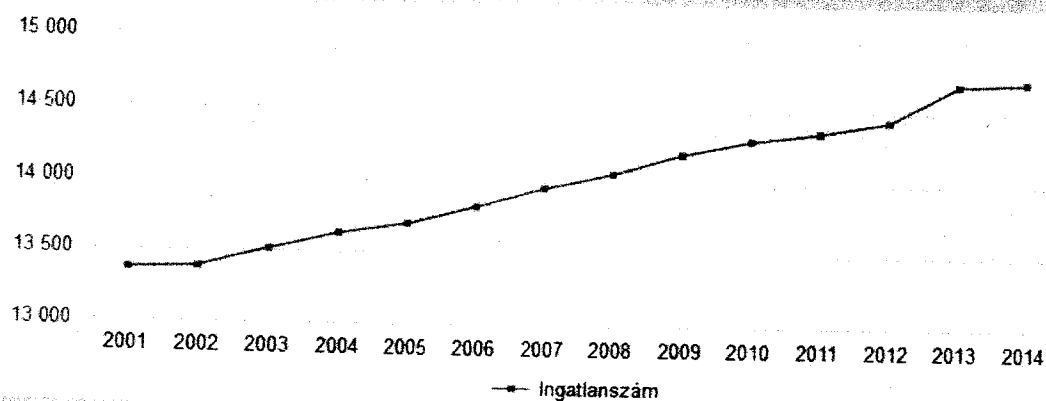
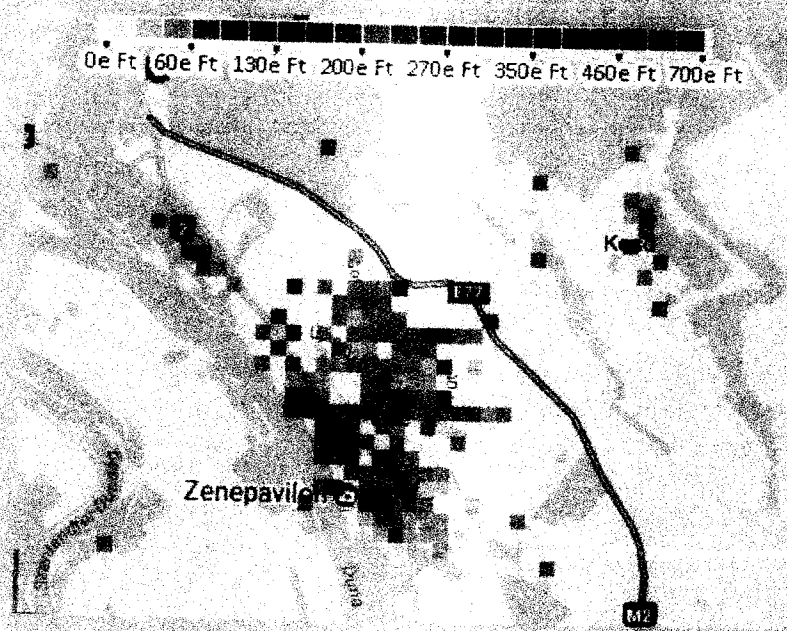
Az ingatlanok árait a típuson kívül az elhelyezkedés is befolyásolja, ami Vác egyes részein is megfigyelhető a lakóingatlanok átlagos négyzetméterenkénti árának alakulását vizsgálva. A legmagasabb átlagos Ft/m<sup>2</sup> árak Duna-parton, a legalacsonyabb árszint pedig Václiget és Kisvác városrészekben tapasztalható, az egyes területek között 20-60%-os árkülönbségek mutatkoznak. 2015 január és 2016 január között Alsóvároson, Kisvácon és a Belvárosban dinamikus emelkedtek az eladásra kínált lakások négyzetméterárai, a növekedés 23-40%-os volt, míg a Duna-parton közel 4%-kal csökkentek az átlagos árak az időszak alatt. Az idei év első nyolc hónapjában Alsóváros továbbra is lényeges bővülést mutatott a lakóingatlanok árainak tekintetében, az árszint mintegy 30%-kal növekedett, de Deákváron és Václigeten is jelentős – 18-29%-os – volt az emelkedés mértéke. Vác átlagos ingatlanárainak változásáról elmondható, hogy 2015 második felétől indult a felívelés, 2016 év elejére az átlagos négyzetméterenkénti árak 24%-kal emelkedtek. Az idei év első felében egy kismértékű visszaesést követően áprilistól egy újabb emelkedő tendencia érvényesül, amelyre az ingatlanpiacra jellemző ciklikusság hatást gyakorolhat az év hátralévő részében.





A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Lakóingatlanok esetén Vác településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 219 435 forintról 272 455 forintra nőtt, ami 53 020 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2017 februárjában a legmagasabb négyzetméter ár 395 348 forint, a legalacsonyabb 140 740 forint, valamint az átlagár 277 219 forint.



A lakóingatlanok száma Vác településen 2009-ben 14 210 darab volt, mely 2014-re 14 720 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Vác településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 3,59%-kal, azaz 510 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 102 darabbal növekedett meg.



| Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete |                |      |
|---------------------------------------------|----------------|------|
| gyenge                                      | <b>közepes</b> | erős |

**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.

### 5. A telek leírása

| Az ingatlan besorolása:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vk-4                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Vk-4 jellemzése:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Központi vegyes terület |
| <p><b>VEGYES TERÜLETEK</b></p> <p>45.§</p> <p>(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál, jellemző rendeltetése az intézményi (közösségi) funkció.</p> <p>(2) A vegyes területen nem helyezhető el, nem alakítható ki:</p> <p>a) a lakosságot közvetlenül nem szolgáló termelő, raktározási, közlekedési funkciók, valamint – kivéve a Vk-7 jelű övezetet –</p> <p>b) üzemanyagtöltő állomás</p> <p>c) parkolóház</p> <p><b>VÁC VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA</b></p> <p>(7. számú módosítás)</p> <p>43</p> <p>(3) A vegyes területen intézmények üzemelése, használati módjának akár részleges megváltoztatása csak a lakosság ellátását közvetlenül szolgáló más használati módra megengedett és csak olyan lehet, amely a környező lakások használatát nem zavarja.</p> <p>(4) A vegyes területek lehetnek:</p> <p>a) településközpont vegyes terület (jele: Vt)</p> <p>b) központi vegyes terület (jele: Vk)</p> <p>Központi vegyes területek</p> <p>47.§</p> <p>(1) A központi vegyes területek a helyi, települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, stb. építményeken felül a központi – regionális, megyei, országos – szerepkörű intézmények elhelyezésére is szolgál.</p> |                         |

A 2497 m<sup>2</sup> nagyságú telek háromszög alakú, gondozott, karbantartott, közel sík felszínű saroktelek. A környezetében zárt sorú beépítésű ingatlanok találhatók (Budapesti főút, Múzeum utca), minden oldalról utca határolja.

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telkek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk.

A Múzeum utca felőli telekhatárát beton lábazatba ágyazott, fémszerkezetű kerítés jelzi, egyéb telekhatárain kerítés nem készült.

Beépítettsége 59%, a zöldfelületek füvesítettek, parkosítottak. A zöldfelületeken néhány lomhullató fa és nyárfa, míg a Budapesti főút felől örökzöldek találhatók. A Migazzi tér irányába elhelyezett lovasszobor helyi védettség alatt áll, valószínűsítjük, hogy áthelyezése problematikus.

Fontos kiemelnünk, hogy az övezeti térkép alapján a terület régészeti lelőhelyként számon tartott, így azon bármilyen jövőbeni munkát esetén számolni kell a régészeti feltárás lehetőségével.

Az összkép közepes.



|        |    |       |    |     |    |     |     |    |     |      |
|--------|----|-------|----|-----|----|-----|-----|----|-----|------|
| Vk-3   | SZ | 500   | 15 | 20  | 30 | 35  | 1.0 | 50 | 4.5 | 6.5  |
| Vk-4K  | Z  | 800   | 10 | 25  | 70 | 90  | 2.5 | 10 | 4.5 | K    |
| Vk-4   | Z  | 800   | 10 | 25  | 70 | 90  | 2.5 | 10 | 4.5 | 13.0 |
| Vk-5   | SZ | 10000 | 30 | 30  | 70 | 90  | 2.2 | 10 | 4.0 | 12.0 |
| Vk-6   | SZ | 3000  | 80 | 100 | 80 | 90  | 2.5 | 10 | 4.0 | 13.0 |
| Vk-7   | Z  | 1000  | -  | -   | 85 | 90  | 0.5 | 10 | 3.0 | 3.5  |
| Vk-7*  | SZ | -     | -  | -   | 10 | 100 | 2.0 | 80 | -   | 4.5  |
| Vk-7** | SZ | -     | -  | -   | 90 | 100 | 2.0 | 10 | 3.5 | 13   |
| Vk-8   | Z  | -     | -  | -   | 85 | 85  | 3.5 | 10 | 8.0 | 13.0 |
| Vk-10  | Z  | -     | -  | -   | 85 | 85  | 2.0 | 8  | -   | 6.0  |
| Vk-11  | Z  | 1000  | -  | -   | 50 | 65  | 1.5 | 25 | 4.5 | 10.5 |
| Vk-12  | SZ | 1000  | 14 | 45  | 80 | 90  | 2.0 | 10 | 3.5 | 8.0  |

| <b>Közművesítettség:</b> |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vízellátás:              | Utcai közhálózatra csatlakoztatva - szolgáltató a DMRV Zrt.                                                                                                             |
| Szennyvízelvezetés:      | Gravitációs elvezetési rendszer - szolgáltató a DMRV Zrt.                                                                                                               |
| Gázellátás:              | Utcai közhálózatra csatlakoztatva - szolgáltató a TIGÁZ Zrt.                                                                                                            |
| Elektromos energia:      | Utcai közhálózatra csatlakoztatva. Kibővített rendszer biztosítja a tevékenységgel járó elektromos igényt - szolgáltató az ELMŰ Nyrt.                                   |
| Egyéb:                   | <p>Telefon – nincs, utcában</p> <p>Internet – nincs, utcában</p> <p>Riasztó – csendesriasztás útján</p> <p>Kamerarendszer - nincs</p> <p>Külső térvilágítás - nincs</p> |

## **6. Az épület műszaki jellemzése, leírása**

Az 1975-ben felépült, pillérvázás épület pince + földszint + 4 emelet szintkialakítású, lapostetős, átlagosan erősen felújítandó állapotú és állagú, funkcióváltásra alkalmas.

A Karacs Teréz Kollégium megszűnése következtében nem üzemel. A legoptimálisabb hasznosíthatóságát nem vizsgáltuk.

A kollégium eredetileg 255 férőhelyes volt, a 2011-es bezárást megelőzően 132 fő engedélyezett létszámmal bírt.

Az épület zártosrú beépítésű, saroktelken helyezkedik el, műemléki, vagy helyi védeettséggel nem rendelkezik.

Az épület pontalapozással készült, előregyártott vasbetonszerkezetű, pillérvázás, a földszinten és a tetőtér beépített részén üvegfallal, egyébként téglafalazattal épült. Raszteres kialakítása miatt részben lapostetős, részben magastetős.

Az épület bejárata a Budapesti főútról nyílik, a gazdasági bejárat pedig a Freisinger utca irányából, ahol egy fémszerkezetű, kétszárnyas nagykapu jelzi a bejáratot. A korábban szolgálati lakásként funkcionáló gondnoki lakás szintén a Budapesti főútról közelíthető meg.

A földszinten nagyméretű üvegportálok jelzik az épület korábbi jellegét, valamikor portaszolgálat is működött. Ezen a szinten helyezték el az utcáról is megközelíthető, valamikor pizzériaként működő üzlethelyiséget. A vizsgált szinten található a konyha, a nagyméretű étkezővel, az orvosi rendelők, valamint az irodák és az ezeket kiszolgáló vizes blokkok. Személyfelvonó nincs (liftakna kialakításra került).

Az emeleteken jellemzően tantermek, kollégiumi szobák és tanulószobák dominálnak. Szintenként zuhanyzók és mosdók, valamint WC-k is elhelyezésre kerültek.

A zárószinten alakították ki az épület fűtését biztosító kazánházat, amelyben 2 db Viessmann Vitoplex 100 típusú, háromhuzamú gázkazánt helyeztek üzembe. A hőleadás csőregiszterekkel és különböző típusú radiátorokkal történik. A szemle alkalmával ezek működőképességét nem ellenőrizhettük.

A melegvíz-ellátás a kazánházba telepített gázkazánokkal történik, amelyek víztárolókon keresztül juttatják el a melegvizet a vételi helyekre.

A lépcsőfeljárók süttői vörösmárvánnyal, az egyéb helyiségek PVC-vel és kőlappal burkoltak.

A belső falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben csempe falburkolattal. A külső homlokzatra dörzsölt alapvakolat került, festett.

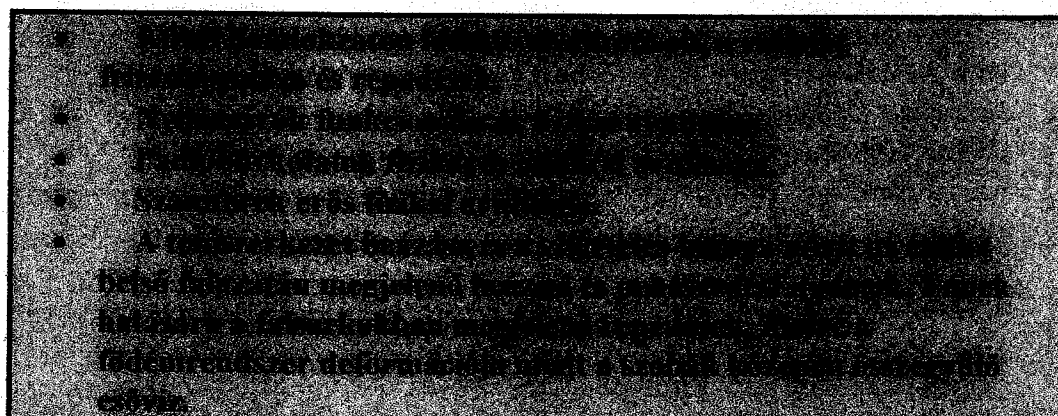
A nyílászárók fa anyagúak, egyesített szárnyú Teschauer szerkezetűek. A földszinti bejárati ajtók fémszerkezetűek, üvegezett kivitelben.

A pince belmagassága 2 m, az emeleti szintek pedig 2,8 m.

| Épületszerkezetek        |                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Alapozás:                | pontalapozás                                                   |
| Teherhordó falszerkezet: | a felmenő vázszerkezet monolit vb. pillér-gerenda vázrendszer. |
| Válaszfalak:             | tégla válaszfallap.                                            |
| Födém:                   | előregyártott vasbeton palló.                                  |
| Tetőszerkezet:           | hagyományos ácsszerkezet, szelemenés rendszerrel és lapostető. |
| Héjazat:                 | síkpala fedés.                                                 |
| Nyílászárók:             | fa és fémszerkezetű ajtók és ablakok.                          |
| Külső homlokzat:         | dörzsölt alapvakolat.                                          |
| Belső falfelületek:      | vakolt, festett, a vizes helyiségekben csempe falburkolat.     |
| Fűtés:                   | központi rendszerű, gázkazán fűtés                             |
| Melegvíz-ellátás:        | gázkazán által biztosított                                     |

#### Műszaki állapot felmérés

A szemle alkalmával az alábbi épületszerkezeti problémára, műszaki hiányosságra utaló jele(ke)t tapasztaltuk:



A látottak alapján az általános műszaki állapotot, állagot és az avulás mértékét 53%-ban határozzuk meg, amely értéket az erkölcsi avultság miatt további 40%-kal emeltük.

Határozottan javasoljuk statikai szakvélemény elkészítését.

Számításaink során az épület területét 100%-ban vettük figyelembe. Az egyéb területeket 10%-ban, zárószintet 70%-ban súlyoztuk.

**7. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan forgalmi értékének kialakításánál figyelemmel voltunk annak fekvésére, megközelíthetőségére, a telek méretére, kialakítására, műtárgyaira, felépítményeire, azok építési módjára, állagára, építési évére, nagyságára, kialakítására, állapotára, valamint a közműállapotokra, köz- és infrastrukturális ellátottságra.

**Értéknövelő tényezők:**

- Eltérő épületszerkezeti megoldások
- Előnyösebb elhelyezkedés (régiós szinten)
- Eltérő telekméret

**Értékcsökkentő tényezők:**

- Kínálati árkorrekció
- Eltérő terület
- Általános műszaki állapot, épület kora
- Eltérő funkció
- Bejegyzett szolgalmi jogok
- Eltérő telekméret

# 8. Értékmeghatározás

## Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése:

kivett kollégium

### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):

2600 Vác

Utca, házszám:

Budapesti főút 8.

HRSZ:

3765/1

### ÉRTÉKELT JOG

tiszta tulajdonjog

### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi értékbecslés

### INGATLAN BEMUTATÁSA

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Telkek nagysága összesen:               | 2 497 m2                    |
| Értékelt telekrészek nagysága összesen: | 2 497 m2                    |
| Közműellátottság:                       | víz, villany, gáz, csatorna |
| Felépítmények építési ideje:            | 1975                        |
| Felépítmények állapota:                 | felújítandó                 |
| Felépítmények száma:                    | 1                           |
| Felépítmény szintszáma:                 | 1                           |
| Bruttó összes terület (m2):             | 4 809                       |
| Nettó számított terület (m2):           | 4 330                       |

### HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Jelenlegi funkció                         | használaton kívüli kollégium |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | nem vizsgáltuk               |

### VALÓS PIACI ÉRTÉK /

### HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK

|                                         |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Értékelés elve:                         | piaci, ktg alapú és hozadéki alapú megközelítés |
| Figyelembe vett értékesítési időtartam: | 180 nap                                         |
| Értékelés fordulónapja:                 | 2017.07.04                                      |

### Ingatlan valós piaci értéke

igény-, per- és tehermentes állapotban

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| földterület      | 38 700 000 Ft         |
| épület           | 81 300 000 Ft         |
| <b>Összesen:</b> | <b>120 000 000 Ft</b> |
| azaz             | Százhuszmillió Forint |



MEGBÍZÁS TÁRGYA  
CÍM/TELEPÜLÉS

UTCA/HÁZSZÁM:  
ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD:  
ÉRTÉKELT JOG:  
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

|                        |
|------------------------|
| kivett kollégium       |
| 2600 Vác               |
| Budapesti főút 8.      |
| 100%                   |
| tiszta tulajdonjog     |
| forralmi értékbecsülés |

HRSZ:  
Telektagság:  
Telektárs(m2)  
Szemle:  
Értékelő:

|            |
|------------|
| 3765/1     |
| 2497       |
| 2497       |
| 2017.07.04 |

Össz: 2497

Soluto Ingatlanközvetítő és Értékbecsítő iroda/Nagy Emil

| KÖLTSÉGMÓDSZER | = | ÚJ | ÉRTÉK | - | (FIZIKAI | ÉS | ERKÖLCSI | AVULÁS) |
|----------------|---|----|-------|---|----------|----|----------|---------|
| ÉPÜLETRÉSZ     |   |    |       |   |          |    |          |         |

| Értékelés                        | Építés Éve | Valódi Életkor | Külgazított Életkor | Casz. Élettartam | Terület | Szám. terület | Új Fajl. Érték | Teljes Új Érték | Fizikai Avulás | Erkölc-si Avulás       | Erkölc-si Avulás | Amortizált Érték |
|----------------------------------|------------|----------------|---------------------|------------------|---------|---------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|------------------|------------------|
| (Dátum)                          | (év)       | (év)           | (év)                | (év)             | (m2)    | (m2)          | (Ft/m-m2)      | (Ft)            | (%)            | Jellemzése             | (%)              | (Ft)             |
| pince                            | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 63,2    | 63,2          | 115 000        | 7 268 000       | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 545 100          |
| földszint                        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 1227,4  | 1227,4        | 238 000        | 292 109 300     | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 21 908 198       |
| 1. emelet                        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 980,7   | 980,7         | 238 000        | 233 401 840     | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 17 505 138       |
| Egyéb területek 1. emelet        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 42,8    | 42,8          | 23 800         | 1 018 402       | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 76 380           |
| 2. emelet                        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 970,3   | 970,3         | 238 000        | 230 919 500     | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 17 318 963       |
| Egyéb területek 2. emelet        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 42,8    | 42,8          | 23 800         | 1 018 402       | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 76 380           |
| 3. emelet                        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 970,3   | 970,3         | 238 000        | 230 919 500     | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 17 318 963       |
| Egyéb területek 3. emelet        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 42,8    | 42,8          | 23 800         | 1 018 402       | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 76 380           |
| 4. emelet                        | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 193,0   | 193,0         | 238 000        | 45 934 000      | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 3 445 050        |
| Egyéb ter. 4. emelet, tetőterasz | 1975       | 42             | 42                  | 80               | 275,4   | 275,4         | 47 600         | 13 109 516      | 53%            | terv. funk. nem megal. | 40%              | 983 214          |
| Összesen:                        |            |                |                     |                  | 4808,5  | 4808,51       |                | 1 056 716 862   |                |                        |                  | 79 253 765       |

| ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK          |                                  |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------|----------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Kínálati/tény adat             | Telek területe<br>m <sup>2</sup> | Épület területe<br>m <sup>2</sup> | Állapot | Funkció                    | Eladás/kínálat<br>Ajánlati / Vételi ár<br>éve (E Ft) | Fajlagos ár<br>Ft/m <sup>2</sup> |
| <b>telek</b>                   |                                  |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| Vác, Kosdi út                  | K                                | 1 951                             |         | Lke-1                      | jún. 17                                              | 8 970                            |
| Vác, beháros                   | K                                | 2 630                             |         | Vt                         | jún. 17                                              | 22 053                           |
| Vác, Törökhegy                 | K                                | 1 800                             |         | Lke                        | jún. 17                                              | 13 889                           |
| Vác, Bácska díflő              | K                                | 2 600                             |         | Lke-1                      | jún. 17                                              | 7 077                            |
| Vác, Felsőfűrőhegyi út         | K                                | 2 000                             |         | Lke-1                      | jún. 17                                              | 10 000                           |
| bérbérlésre kínált ingatlanok  |                                  |                                   |         |                            |                                                      | Ft/m <sup>2</sup> /hó            |
| Vác, volt hajógyár területén   | K                                | 720                               |         | felújítandó raktár         | jún. 17                                              | 360 000                          |
| Vác, volt hajógyár területén   | K                                | 456                               |         | felújítandó raktár         | jún. 17                                              | 228 000                          |
| Vác, volt hajógyár területén   | K                                | 696                               |         | felújítandó raktár + iroda | jún. 17                                              | 905 000                          |
| Vác, volt hajógyár területén   | K                                | 520                               |         | felújítandó raktár         | jún. 17                                              | 290 000                          |
| Vác, Derecske díflő            | K                                | 400                               |         | felújítandó raktár         | jún. 17                                              | 493 000                          |
| <b>TELEK</b>                   |                                  |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| Pinci Átlagár                  | Ft/m <sup>2</sup>                |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| Figyelembe vett ár             | Ft/m <sup>2</sup>                | 12 398                            |         |                            |                                                      |                                  |
| Épület+TELEK eladás            | Ft/m <sup>2</sup>                | 15 500                            |         |                            |                                                      |                                  |
| Pinci Átlagár                  | Ft/m <sup>2</sup>                |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| Figyelembe vett ár             | Ft/m <sup>2</sup>                | 30 000                            |         |                            |                                                      |                                  |
| Bérlet                         | Ft/m <sup>2</sup>                | 30 000                            |         |                            |                                                      |                                  |
| Épület Pinci Átlagár           | Ft/m <sup>2</sup>                |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| Figyelembe vett ár             | Ft/m <sup>2</sup>                | 672                               |         |                            |                                                      |                                  |
| TELEKÉRTÉKELÉS                 | Ft/m <sup>2</sup>                | 470                               |         |                            |                                                      |                                  |
| telek fizikai nagysága szerint |                                  |                                   |         |                            |                                                      |                                  |
| TELEKÉRTÉK kerekítve           | Ft/m <sup>2</sup>                | 38 700 000                        |         |                            |                                                      |                                  |

|                                |  |             |
|--------------------------------|--|-------------|
| <b>KÖLTSÉGMÓDSZER ÖSSZESEN</b> |  | 117 953 765 |
| <b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>   |  |             |
| <b>ÉRTÉKELÉS</b>               |  |             |

|                       |             |  |
|-----------------------|-------------|--|
|                       | terület     |  |
| Alapterület           | 4808,51 m2  |  |
| Korrigált alapterület | 4330,00 m2  |  |
| Aránya                | 90%         |  |
| Fajlagos piaci ár     | 30000 Ft/m2 |  |

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>VAGYONÉRTÉK-1</b> | <b>129900000 Ft</b> |
|----------------------|---------------------|

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Következtetés</b> |  |
|----------------------|--|

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Összesen:</b> | <b>129 900 000 Ft</b> |
|------------------|-----------------------|

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>BEVÉTEL ALAPÚ</b> |  |
|----------------------|--|

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÉPÜLET-1</b>                      |                             |
| Alapterület                          | 4330,0 m2                   |
| Kiadható alapterület                 | 4283,6 m2                   |
| Kiadható/Alapterület Aránya:         | 98,9% %                     |
| <b>Bérelti díjak</b>                 |                             |
| Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:         | <b>470 Ft/m2</b>            |
| Havi Bérelti díj                     | 2 013 Ft/egys.              |
| Éves Bérelti Bevétel:                | 24 160 Ft/egys.             |
| Begyűjtési veszteség+kihátrányosság  | 20,0%                       |
| <b>Éves Potenciális Bevétel</b>      | <b>19 328 Ft/egys.</b>      |
| Havi Kezelési, fenntartási Költségek | 25%                         |
| Évi Kezelési, fenntartási Költségek  | 6 040 Ft/egys.              |
| Nettó Bérelti Bevétel                | 13 288 Ft/egys.             |
| Direkt Tőkésítési Ráta               | 12,5%                       |
| <b>Becsült Valós Piaci Érték</b>     | <b>106 302 562 Ft/egys.</b> |

|                   |                       |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>FUNKCIÓ 1.</b> |                       |                       |
| <b>ÖSSZESEN:</b>  | <b>106 302 562 Ft</b> | <b>106 300 000 Ft</b> |

## VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALAKÍTÁSA

| 3 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYEI |                |
|---------------------------------|----------------|
| Piaci összehasonlító módszer    | 129 900 000 Ft |
| Költség alapú módszer           | 118 000 000 Ft |
| Bevétel alapú módszer           | 106 300 000 Ft |
| Forgalmi érték                  | 121 025 000 Ft |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Megállapított forgalmi érték: | 120 000 000 Ft |
|-------------------------------|----------------|

|                                                     |     |               |
|-----------------------------------------------------|-----|---------------|
| Piaci összehasonlító módszer súlyozása              | 50% | 64 950 000 Ft |
| Költség alapú módszer súlyozása (ellenőrző módszer) | 25% | 29 500 000 Ft |
| Bevétel alapú módszer súlyozása (ellenőrző módszer) | 25% | 26 575 000 Ft |

| KÖLTSÉGMÓDSZER | Új érték      | Amortizált érték | VÉGLÉGES ÉRTÉK |
|----------------|---------------|------------------|----------------|
| telekérték     | 38 700 000    | 38 700 000       | 38 700 000     |
| épületek       | 1 056 716 862 | 79 253 765       | 81 300 000     |
| összesen       | 1 095 416 862 | 117 953 765      | 120 000 000    |

Százhuszmillió Forint

**Piaci összehasonlító adatok**

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket:

tartalmazza

☒

nem tartalmazza

☐

|                          | Vizsgált ingatlan                                     | Ingatlan I                                                                                                                      | Ingatlan II                                                                                                                 | Ingatlan III                                                                                                 | Ingatlan IV.                                                                                             | Ingatlan V.                                                        |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Elhelyezkedés            | Vác, belváros                                         | Gödöllő, Villanytelep utca                                                                                                      | Dunakeszi, Alsótáborn, Főti út                                                                                              | Vác, Szent László út 23.                                                                                     | Vác, Szent László út                                                                                     | Budapest, Nagytétény, Öhegy                                        |
| Leírás                   | Több szintes, felújítandó állapotú, kivett kollégium. | Egészségügyi intézmény, 2 szintes, cirkó fűtéses, alapincézett épület, felszíni parkolóval. Telek mérete: 3840 m <sup>2</sup> . | Egészségügyi intézmény, 3 épületből álló, gázkazán fűtéses épület, felszíni parkolóval. Telek mérete: 1800 m <sup>2</sup> . | 1970 körül épült, 2 szintes, iroda + műhely funkció, egyedi mérőórákkal. Telek mérete: 4750 m <sup>2</sup> . | 1970 körül épült, földszintes, raktározási célra alkalmas műhely épület, 1157 m <sup>2</sup> -es telken. | Intézményi terület. 7035 m <sup>2</sup> telekkel. Korábban iskola. |
| Redukált alapterület     | 4 330                                                 | 1 400                                                                                                                           | 1 340                                                                                                                       | 5 340                                                                                                        | 885                                                                                                      | 1 794                                                              |
| Eladási ár               |                                                       | 169 000 000                                                                                                                     | 160 000 000                                                                                                                 | 150 000 000                                                                                                  | 40 250 000                                                                                               | 120 000 000                                                        |
| Fajlagos érték           | 76 115                                                | 120 714                                                                                                                         | 119 403                                                                                                                     | 28 090                                                                                                       | 45 480                                                                                                   | 66 890                                                             |
| A dat forrása, időpontja |                                                       | Otthon Centrum aktuális kínálata (2017)                                                                                         | Pásti Homes aktuális kínálata (2017)                                                                                        | ingatlan.com adatbázis (kínálat, 2017)                                                                       | ingatlan.com adatbázis (kínálat, 2017)                                                                   | Seratus Ingatlan Kft. Aktuális kínálata (2017)                     |

**Korrektációs tényezők**

|                                  | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I | Ingatlan II | Ingatlan III | Ingatlan IV. | Ingatlan V. |
|----------------------------------|-------------------|------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Kínálati ár                      |                   | -10%       | -10%        | -10%         | -10%         | -10%        |
| Alapterület                      |                   | -20%       | -20%        | 5%           | -30%         | -15%        |
| Szerkezet                        |                   | -5%        | -5%         | 5%           | 5%           |             |
| Gépészet                         |                   |            |             |              |              |             |
| Komfortfokozat                   |                   |            |             |              |              |             |
| Műszaki állapot                  |                   | -15%       | -20%        |              |              |             |
| Hasznosíthatóság                 |                   |            |             |              |              |             |
| Elhelyezkedés                    |                   | 5%         | 10%         | 10%          | 10%          | -5%         |
| Infrastruktúra                   |                   |            |             |              |              |             |
| Egyéb                            | funkció           | -10%       | -10%        | -10%         | -10%         |             |
| Egyéb                            | szolgalmak        | -5%        | -5%         |              |              | -5%         |
| Egyéb                            | telek mérete      | -10%       | 5%          | -20%         | 10%          | -25%        |
| Összes módosítás                 |                   | -70%       | -55%        | -20%         | -25%         | -60%        |
| Módosított alapár                | 34 657            | 36 214     | 53 731      | 22 472       | 34 110       | 26 756      |
| Módosított alapár kerekítés után | 30 000            |            |             |              |              |             |

**Az építményérték megállapítása**

|                            | m <sup>2</sup> x | korr. terület | Ft / m <sup>2</sup> = | Ft             |
|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Összesen:                  | 4330,00 x        | 4330          | 30 000                | 129 900 000 Ft |
| Egyedileg értékelendő elem | 4330             | 4330          | 30 000                | 129 900 000 Ft |
| Építményérték mindösszesen |                  |               |                       | 0 Ft           |
|                            |                  |               |                       | 129 900 000 Ft |

A vizsgált építmények újraelőállítási költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2016. évi 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.

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel, hozam 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 jelen értékelés tárgyát képező ingatlan elhelyezkedésben, kialakításban és méretben hasonló ingatlanok ugyan kevésbé vannak jelen a piacon, azonban többcélú hasznosíthatósága miatt úgy ítéltük meg, hogy az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell legnagyobb súllyal figyelembe venni.
- Jövedelemtermelésre alkalmas ingatlan esetében a prognosztizálható jövedelem alapján számított érték a piaci összehasonlításhoz hasonló pontossággal fejezi ki az aktuális értéket, azonban amiért a hozamszámítás eredményét kisebb súllyal vesszük figyelembe az a körülmény volt, hogy az értékelt épület esetében nem látjuk biztosítottnak a teljes épületállomány folyamatos bérbeadását.
- A költségalapú értékelést többnyire ellenőrző számításként alkalmazzuk, jelen esetben azonban, az ingatlan egyedinek tekinthető elhelyezkedését tekintve értékének és az épület értékének összege nem fejezi ki az ingatlan adottságából és elhelyezkedéséből adódó nyílt piaci megítélését.

Mindezek alapján a 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatti, 3765/1 hrsz.-ú ingatlan likvidációs értékét, kerekítve

**120.000.000,- Ft-ban, azaz  
Százhúszmillió  
Forintban**

határozzuk meg.

A becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásként szolgálhat bármely üzleti célú megállapodáshoz.

Végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Az értékelés a helyszíni szemle, ill. a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült, az adott időszakban rendelkezésre álló és kapott információkon, adatokon alapszik.

A becsült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között 180 napig érvényes.

Göd, 2017. július 4.

Értékelte:



**SOLUTIO BT.**

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 11939531-12

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecsülő

Minősített termőföld értékbecsülő

Solutio Ingatlaniroda

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály

VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal:

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/34613/2017

2017.07.03

VÁC

Szektor : 53

Belterület 3765/1 helyrajzi szám

2600 VÁC Budapesti főút 8.

2600 VÁC Budapesti főút 2-8.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai               | terület | kat.t.jöv. | számla |
|--------------------------------|---------|------------|--------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.filli    | ter.   |
|                                | min.o   |            | ha m2  |
| Kivett kollégium               | 0       | 2497       |        |

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42696/2006.08.17

eredeti határozat: 33360/1994.04.28

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 33360/1994.04.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15395429

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44712/2011.08.29

Vezetékjog

/VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 ha-os 7.sz. fennálló vezeték javára a szerinti 108 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTÓ KFT. törzsszám: 2944983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30557/2017.01.11

Jelzálogjog 321 843 000 FT, azaz háromszázhuszonegymillió-nyolcazáznegyvenháromezer forint értékig.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30557/2017.01.11

Elidegenítési és terhelési tilalom

bejegyzett jelzálog biztosítékaként.

utalás: III/4.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap



**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

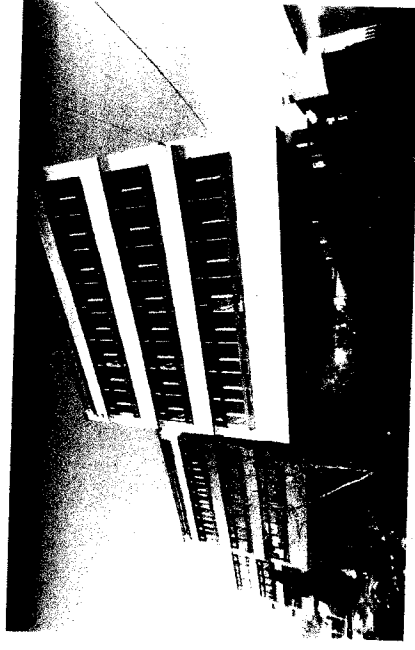
home



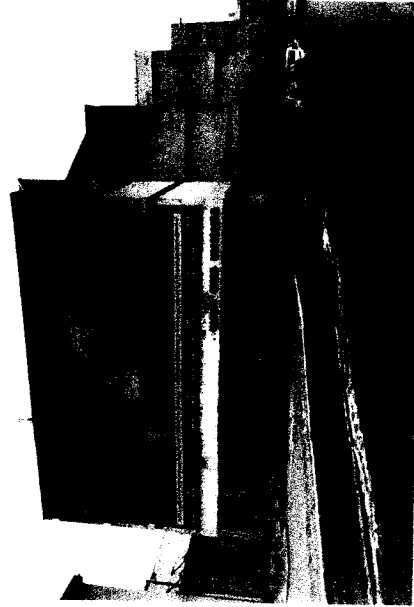
01 Jellemző utcakép



02 Utcafronti felvétel



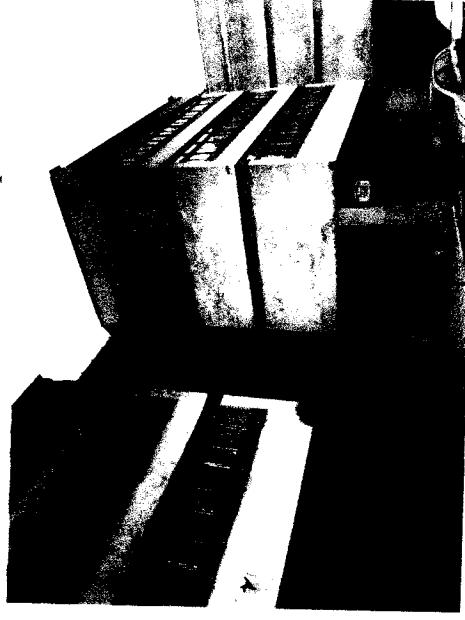
03 Jellemző utcakép



04 Utcafronti felvétel



05 Az ingatlan környezete



06 Utcafronti felvétel

**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

**home**



07 Belső udvari felvétel



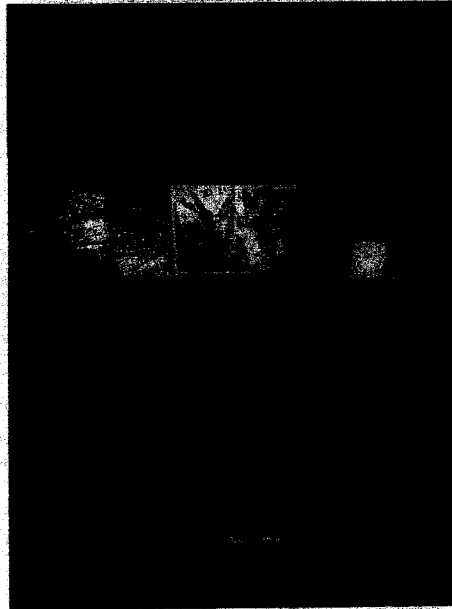
08 Belső udvari felvétel



09 Belső udvari felvétel



10 Belső udvar



11 Előcsarnok, földszint



12 Lépcsőfeljáró

**FOTÓMELLÉKLET:**

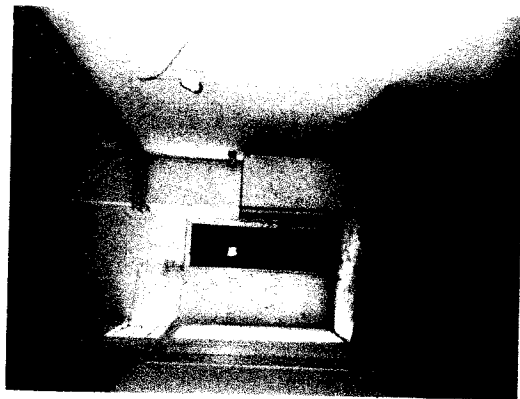
**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1**

*Solutio*

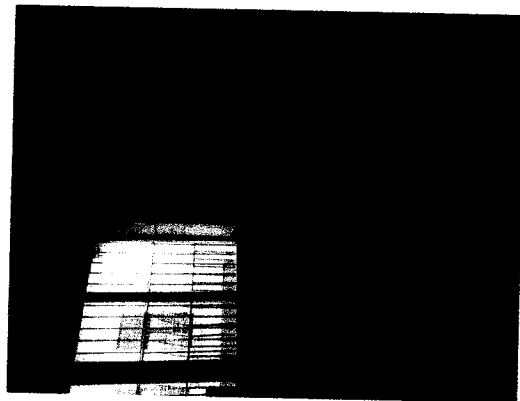
**home**



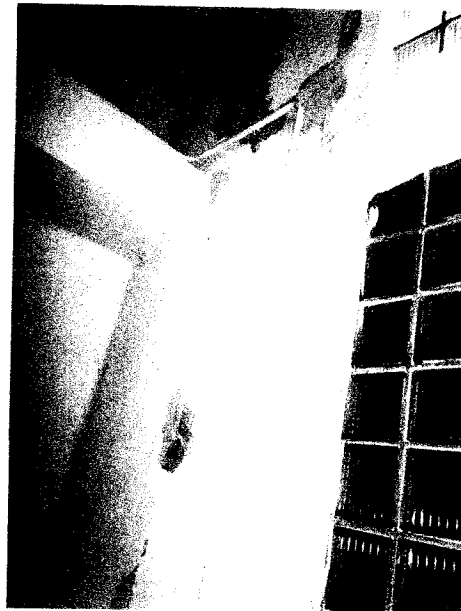
**13 Beázási nyomok a mennyezeten**



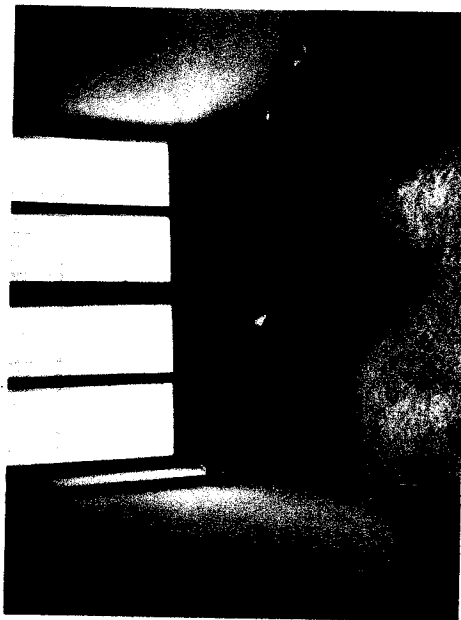
**14 Közlekedő**



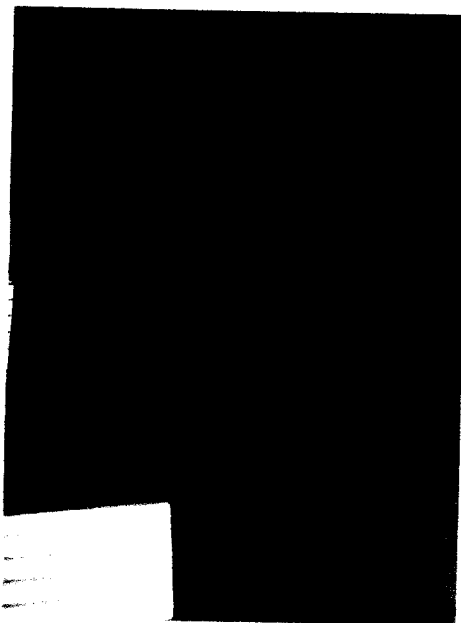
**15 Iroda, földszint**



**16 Beázási nyomok**



**17 Betegszoba, földszint**



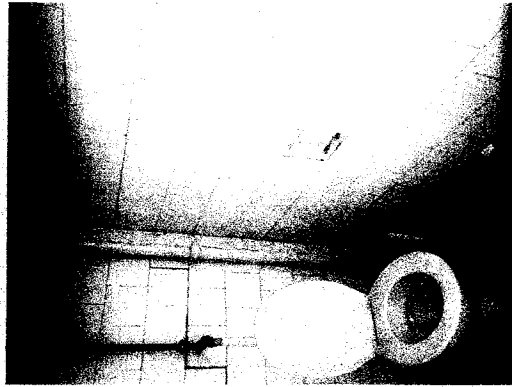
**18 Iroda, földszint**

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

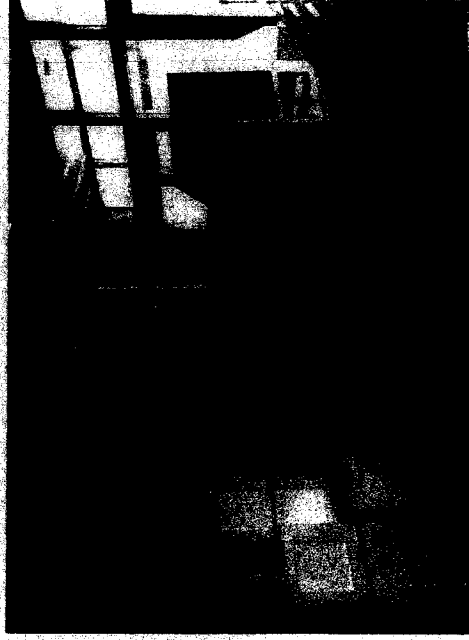
home



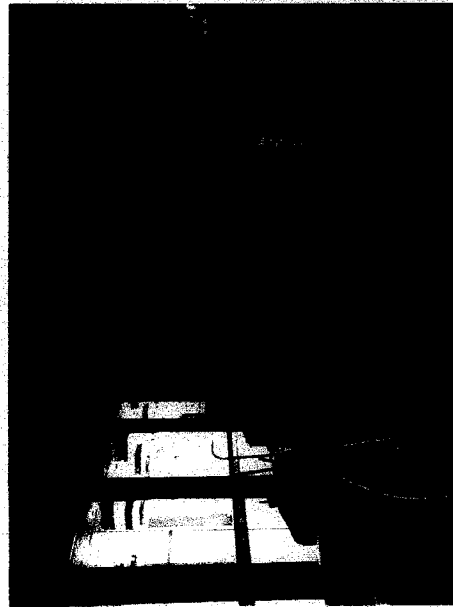
19 WC



20 Mosdó, földszint



21 Színpad terem



22 Étkező



23 Mosdó



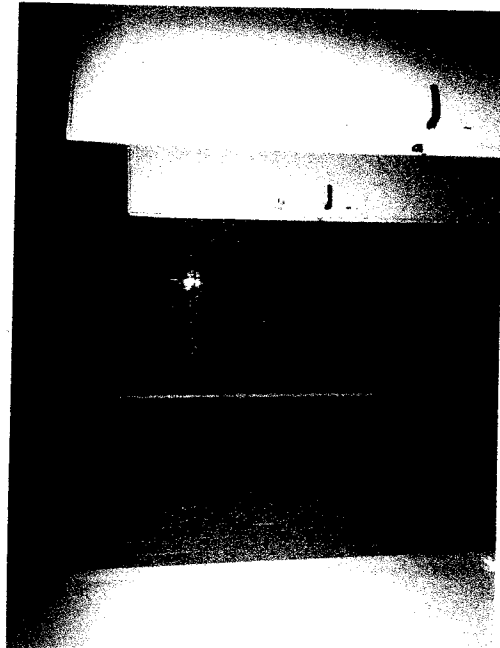
24 Mosdó

**FOTÓMELLÉKLET:**

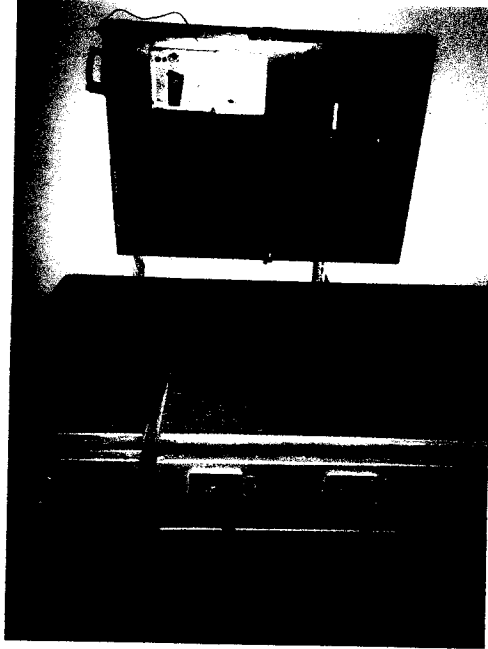
**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1**

*Solutio*

home



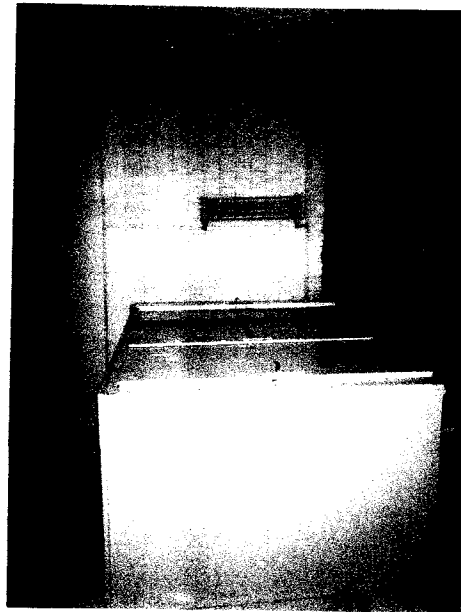
25 WC



26 Kapcsolótér



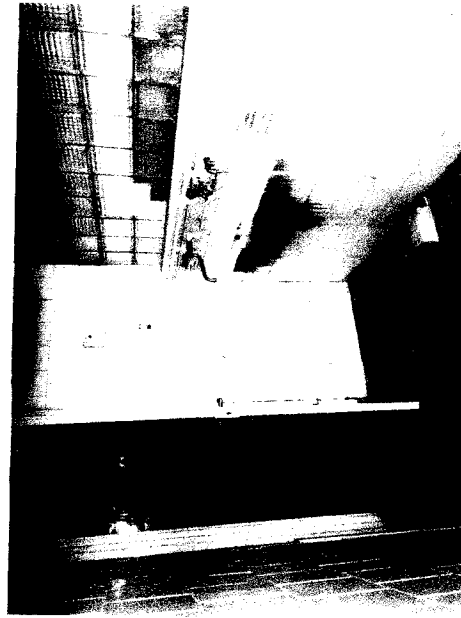
27 Raktár



28 Mosdó, földszint



29 Konyha



30 Előkészítő

FOTÓMELLÉKLET:

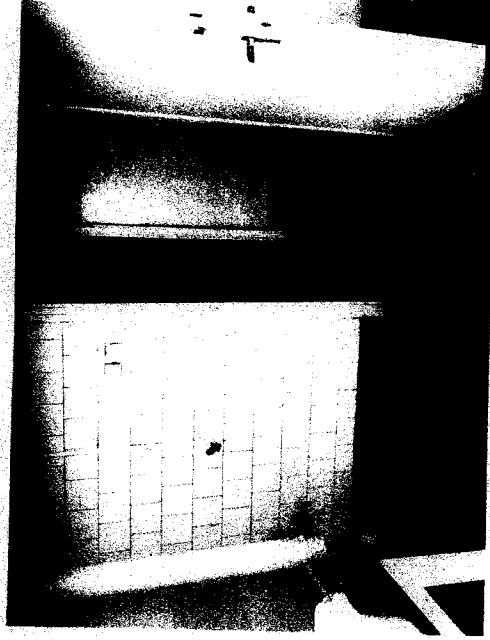
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

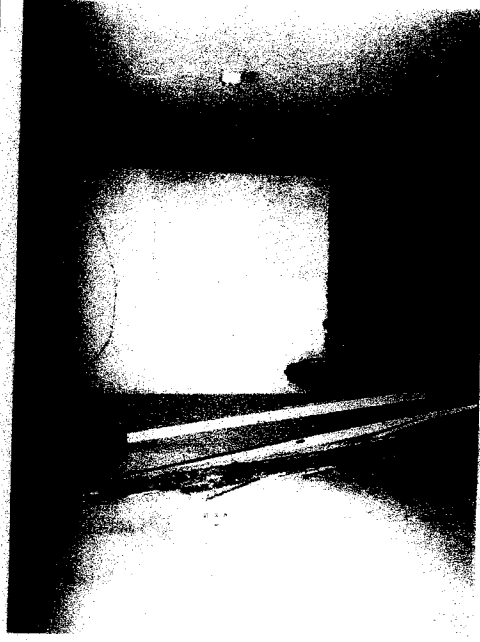
Real home



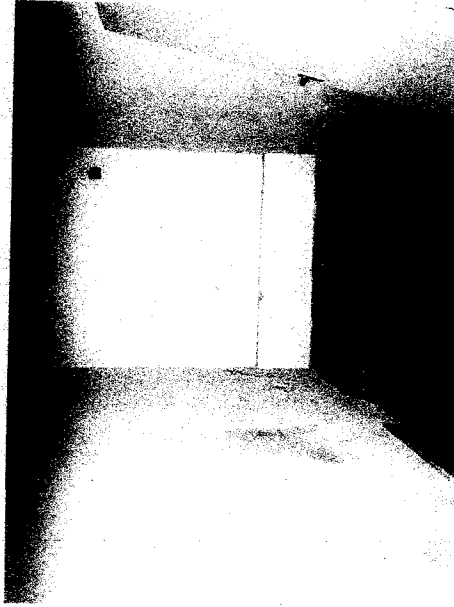
31 Raktár



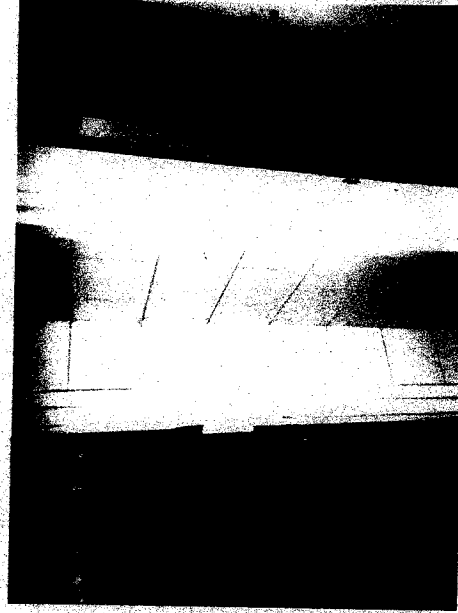
32 Mosogató



33 Előkészítő, földszint



34 Tároló, földszint



35 WC + öltöző, földszint



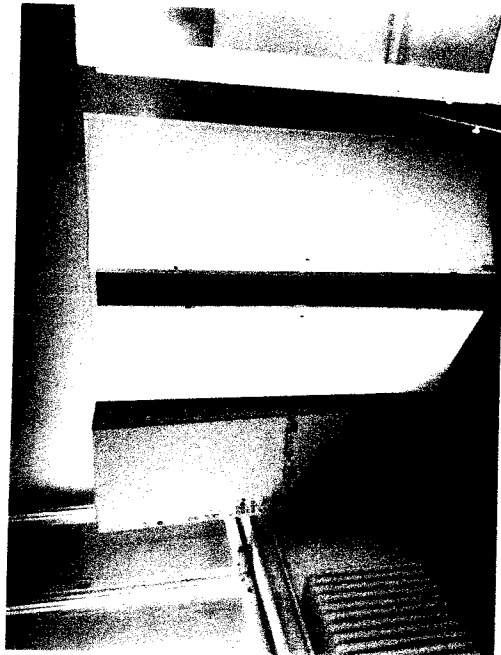
36 Étkező, földszint

**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

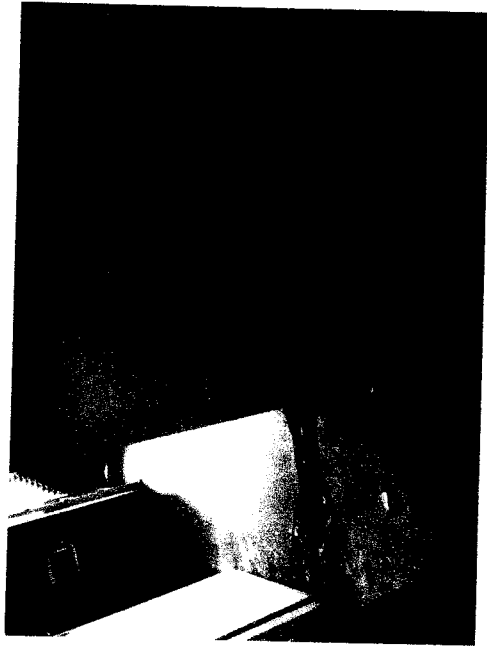
home



37 Öltöző



38 Raktár, pince



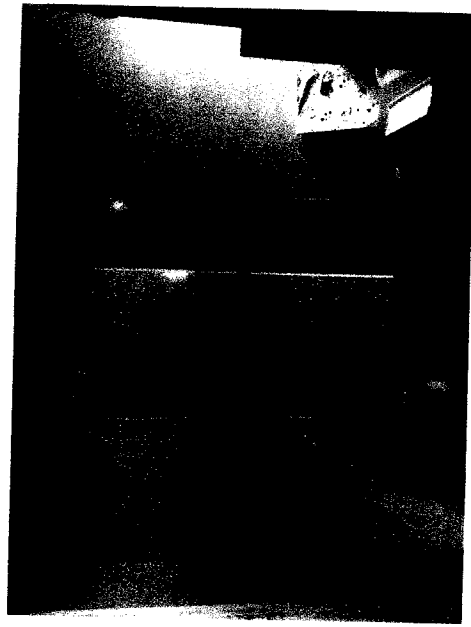
39 Iroda, földszint



40 Beázási nyomok



41 Beázási nyomok



42 Iroda, földszint

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*  
Realhome



43 Beázási nyomok



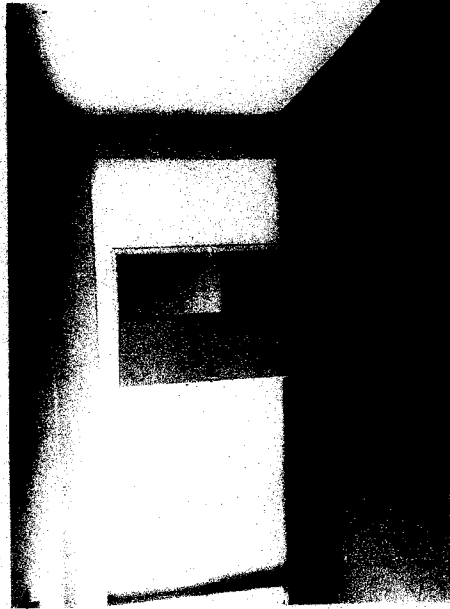
44 Raktár



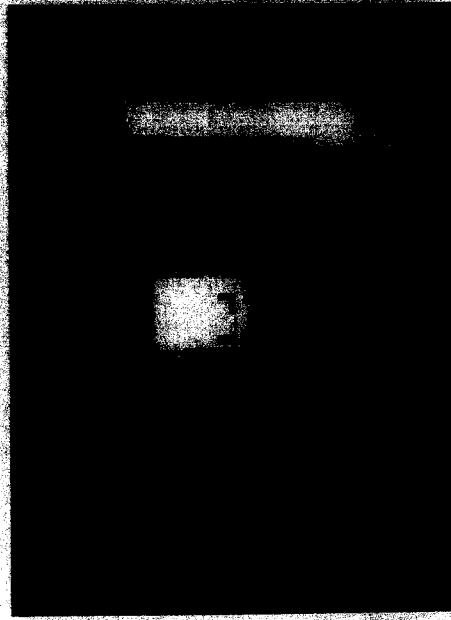
45 Raktár



46 Tanterem, 1. emelet



47 Tanterem, 1. emelet



48 Folyosó



**FOTÓMELLÉKLET:**

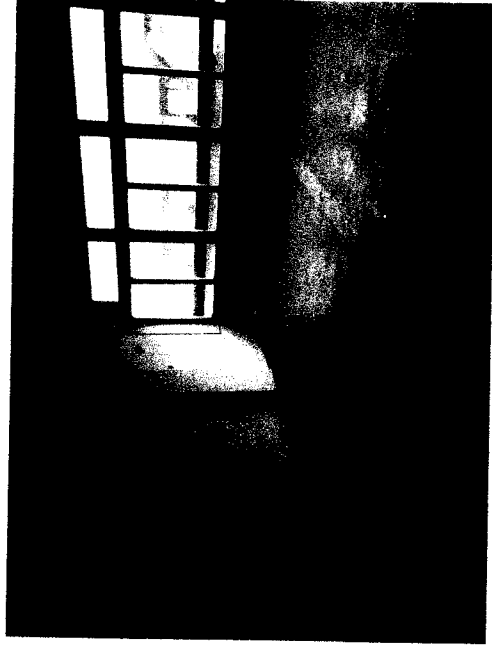
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

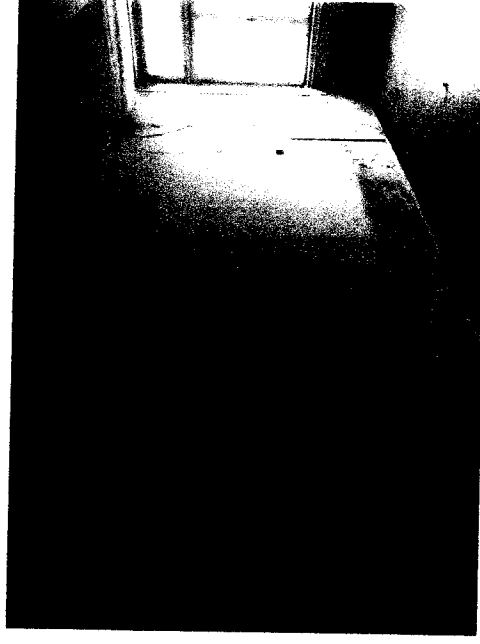
home



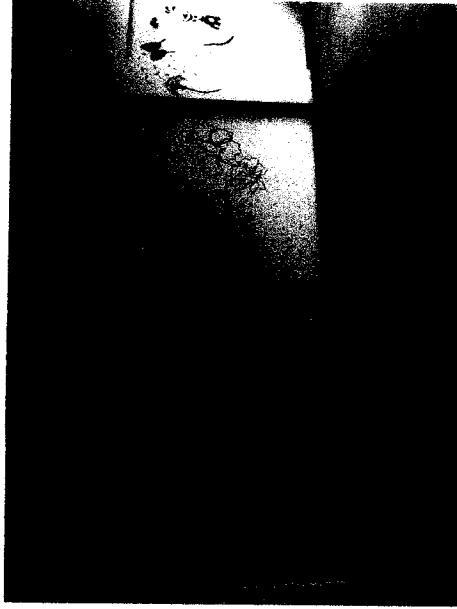
49 Beázási nyomok



50 Tanterem, 1. emelet



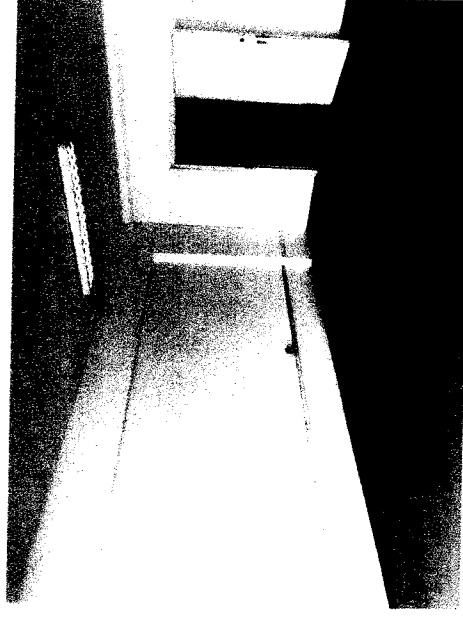
51 Tanterem



52 Tanterem



53 Beázási nyomok



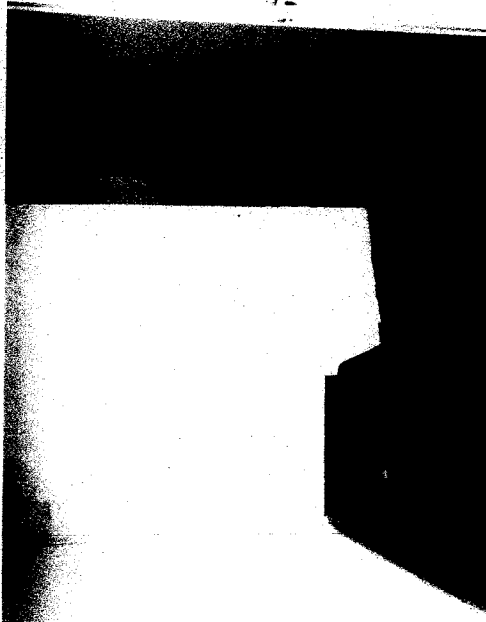
54 Tanterem, 1. emelet

**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solatio*

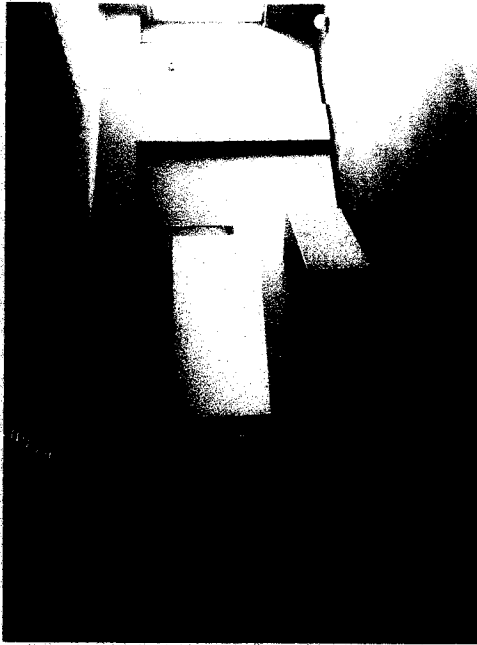
**Real home**



55 Tanulószoza



58 Mosdó



56 Tanterem



59 Tanulószoza



57 Tanterem



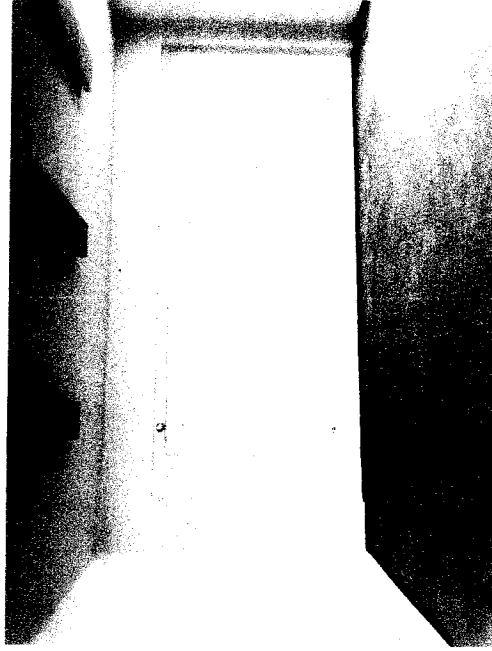
60 Közlekedő-folyosó

**FOTÓMELLÉKLET:**

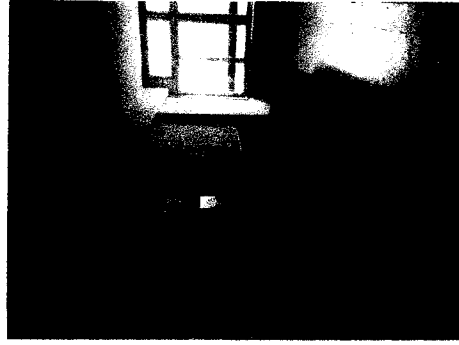
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

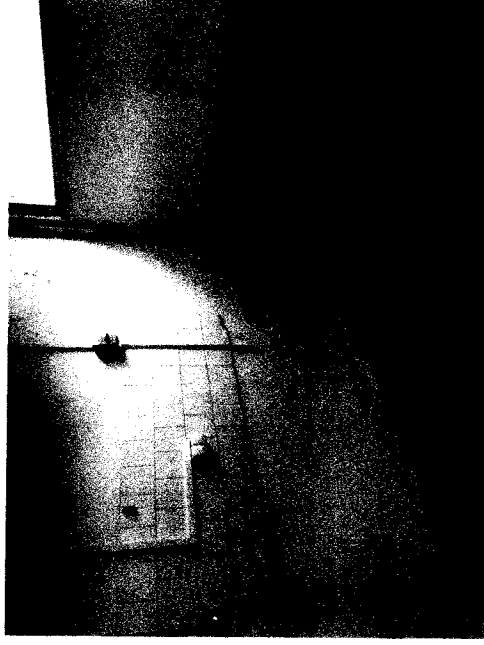
home



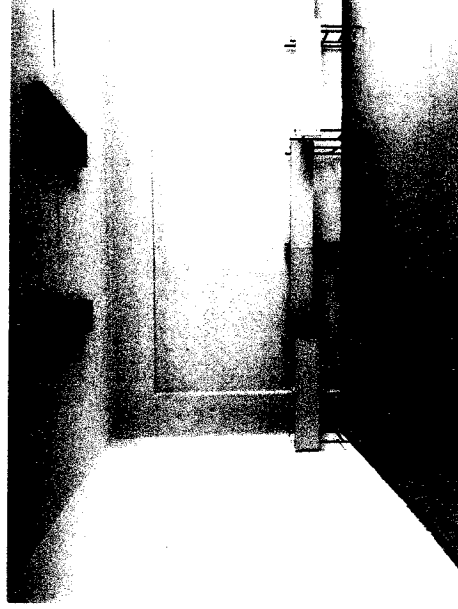
61 Tanterem, 2. emelet



64 Szoba



62 Zuhanyzó



65 Társalgó



63 Folyosó

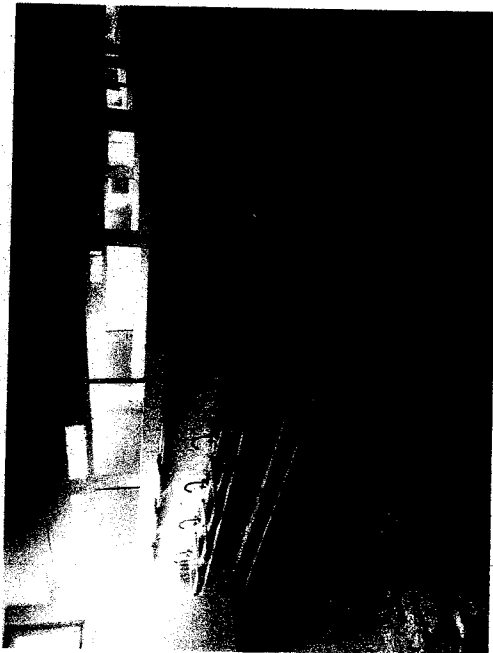


66 Szoba

**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

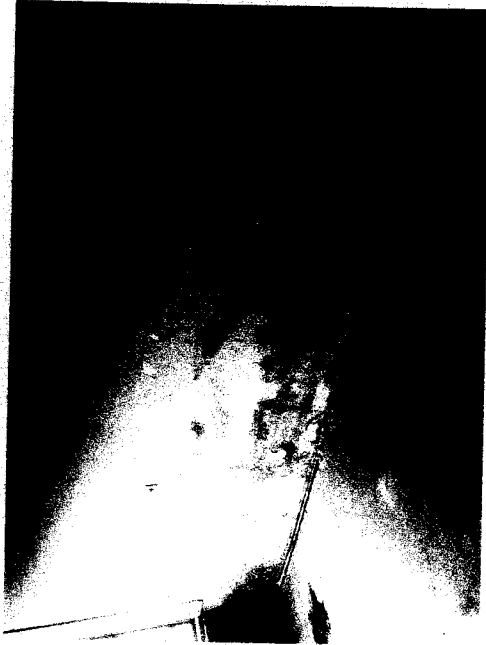
*Solutio*



67 Mosdó



70 Szobák állapot



68 Szoba falazata



71 Étkező, 2. emelet



69 Tanulószooba



72 Étkező, 2. emelet

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

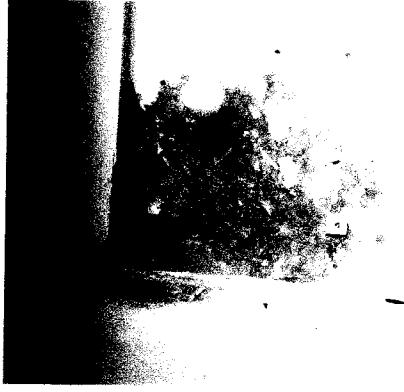
home



73 Szoba, 2. emelet



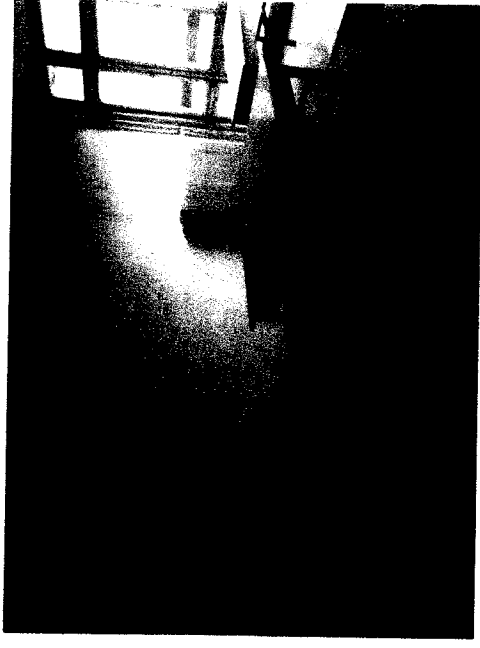
76 Szoba, 3. emelet



74 Vizesedési nyomok



77 Szoba, 3. emelet



75 Tanulószoza, 3. emelet

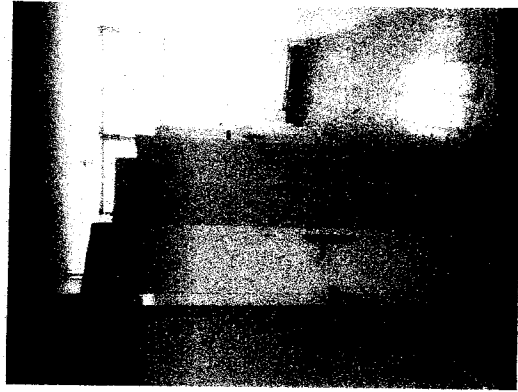


78 Beázási nyomok, 3. emelet

**FOTÓMELLÉKLET:**

**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1**

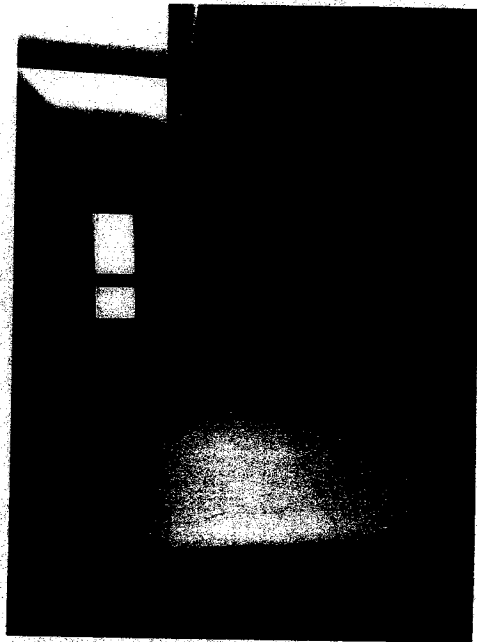
*Solutio*



79 Mosdó



80 Mosdó, 3. emelet



81 Közlekedő



82 Szoba



83 Tanterem



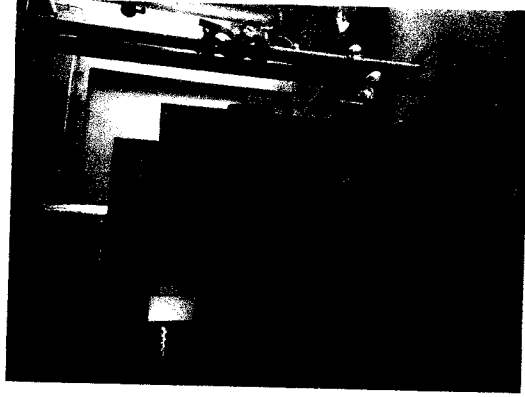
84 Közlekedő, 4. emelet

**FOTÓMELLÉKLET:**

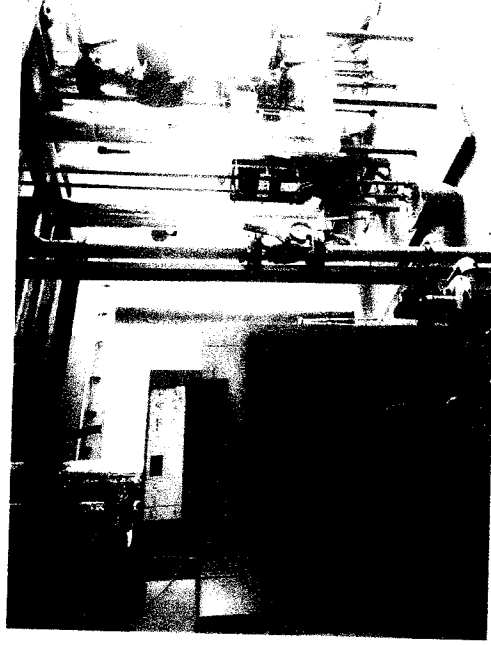
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

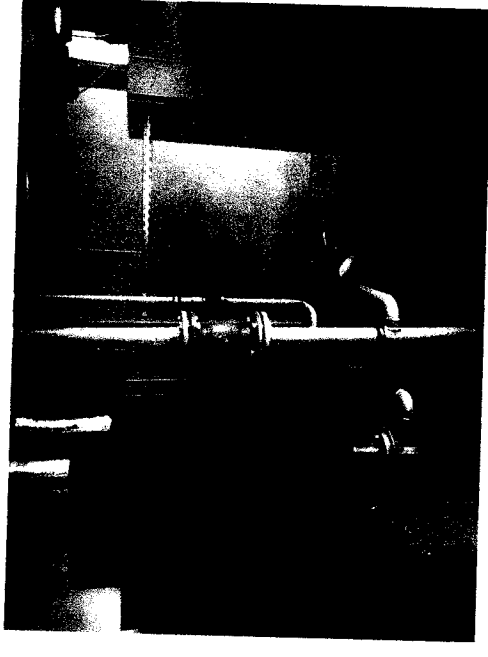
home



85 Kazánház, 4. emelet



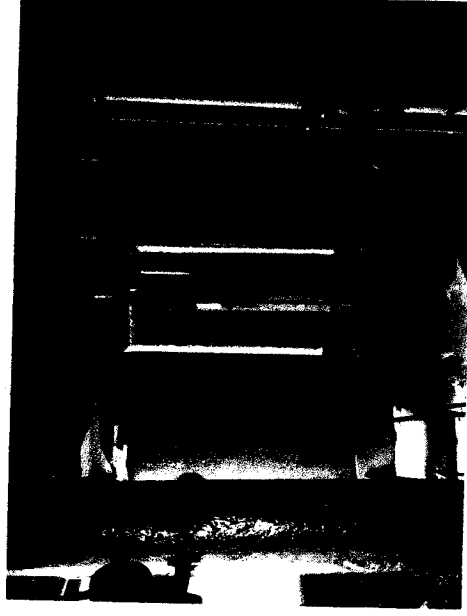
86 Kazánház



87 Fűtési mód



88 Melegvíz-ellátás



89 Melegvíz-ellátás



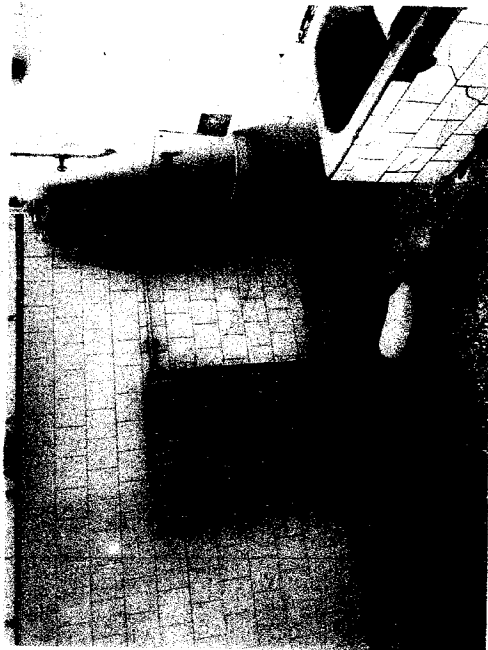
90 Konditerem

FOTÓMELLÉKLET:

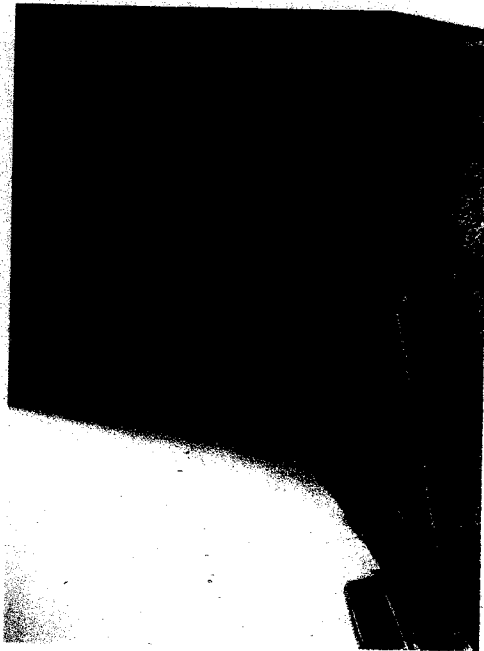
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

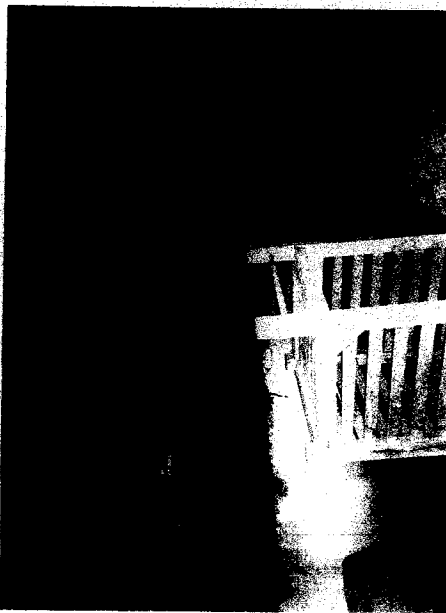
home



91 Fürdőszoba, 4. emelet



92 Vasaló



94 Padlástér



93 Szárító



95 Közlekedő, 4. emelet



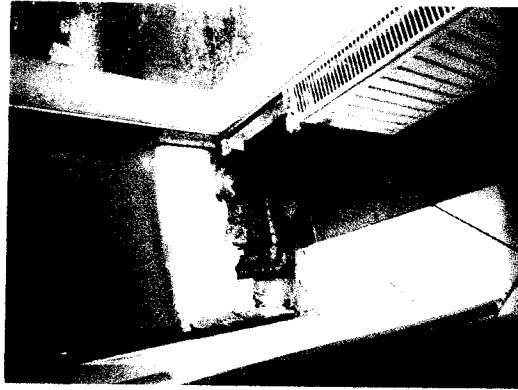
96 Pizzéria, földszint



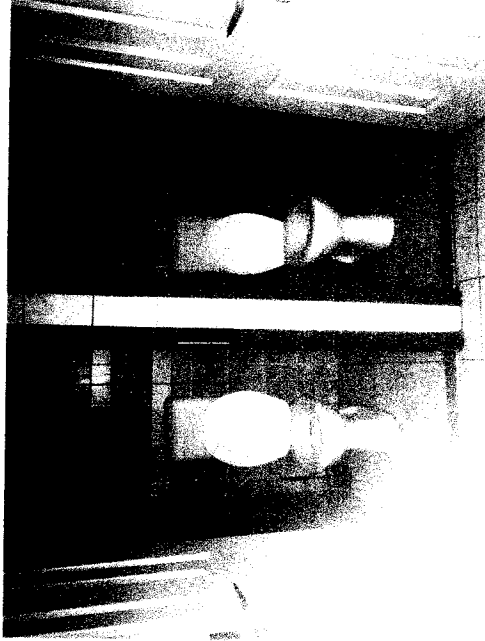
**FOTÓMELLÉKLET:**

**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1**

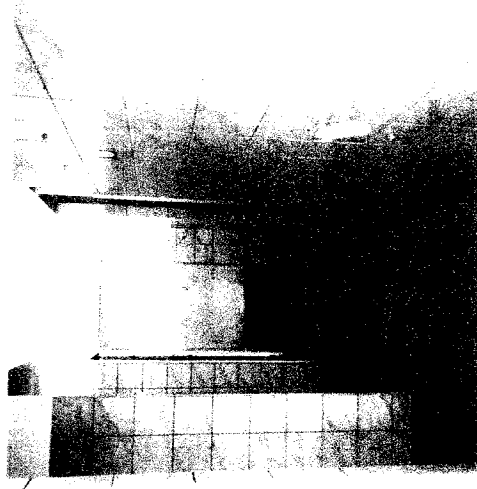
*Solutio*  
home



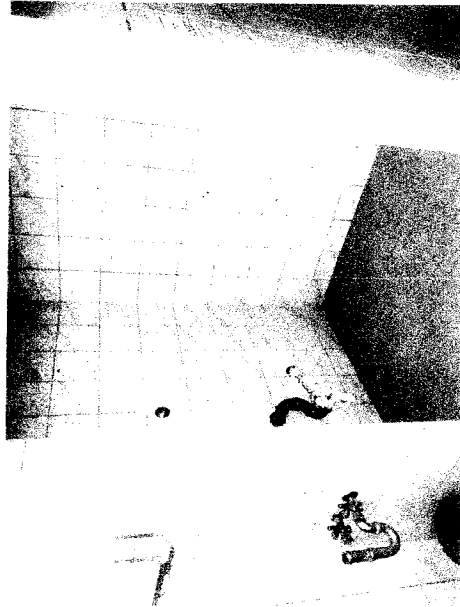
**97 Pizzéria, földszint**



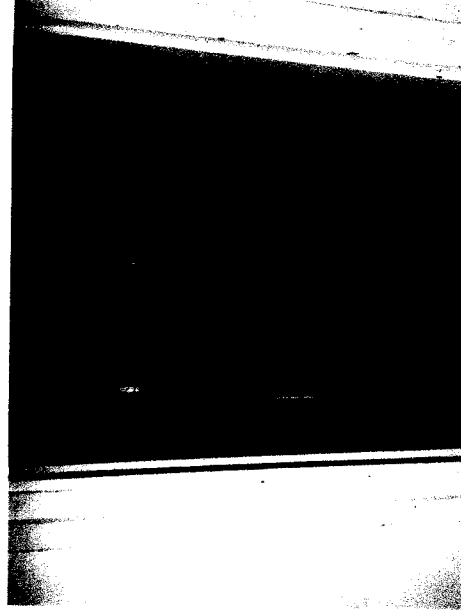
**98 WC**



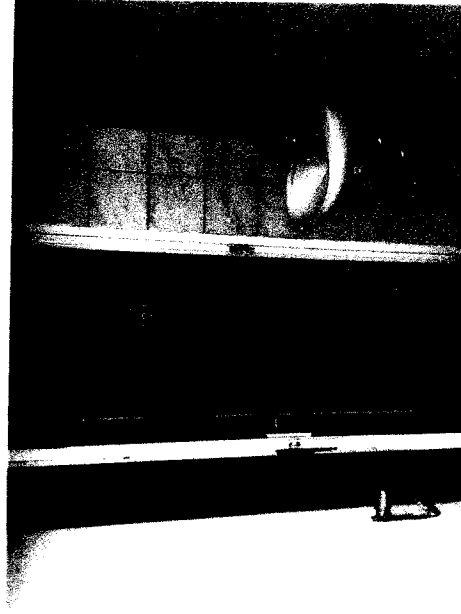
**99 Közlekedő**



**100 Előkészítő, pizzéria**



**101 Személyzeti WC**



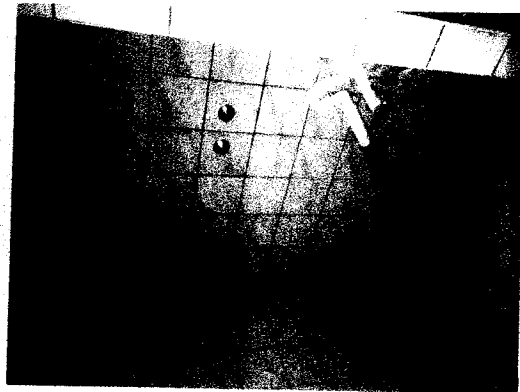
**102 Kézmű**

**FOTÓMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*

**re home**



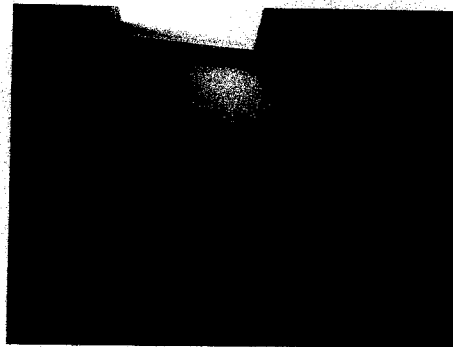
103 Mosogató, pizzéria



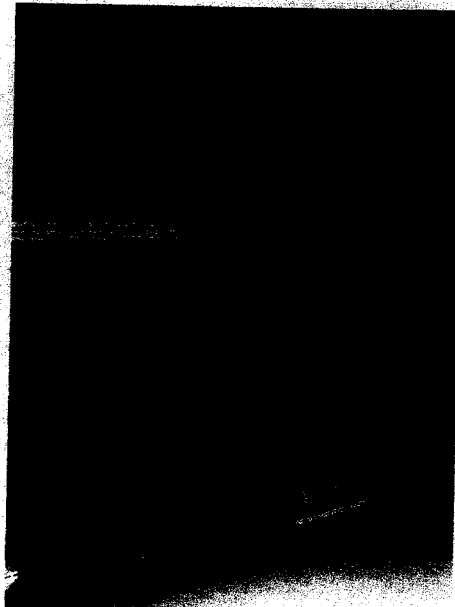
104 Szoba, földszint, szolgálati lakás



105 Szolgálati lakás, földszint, szoba



106 Szoba, szolgálati lakás



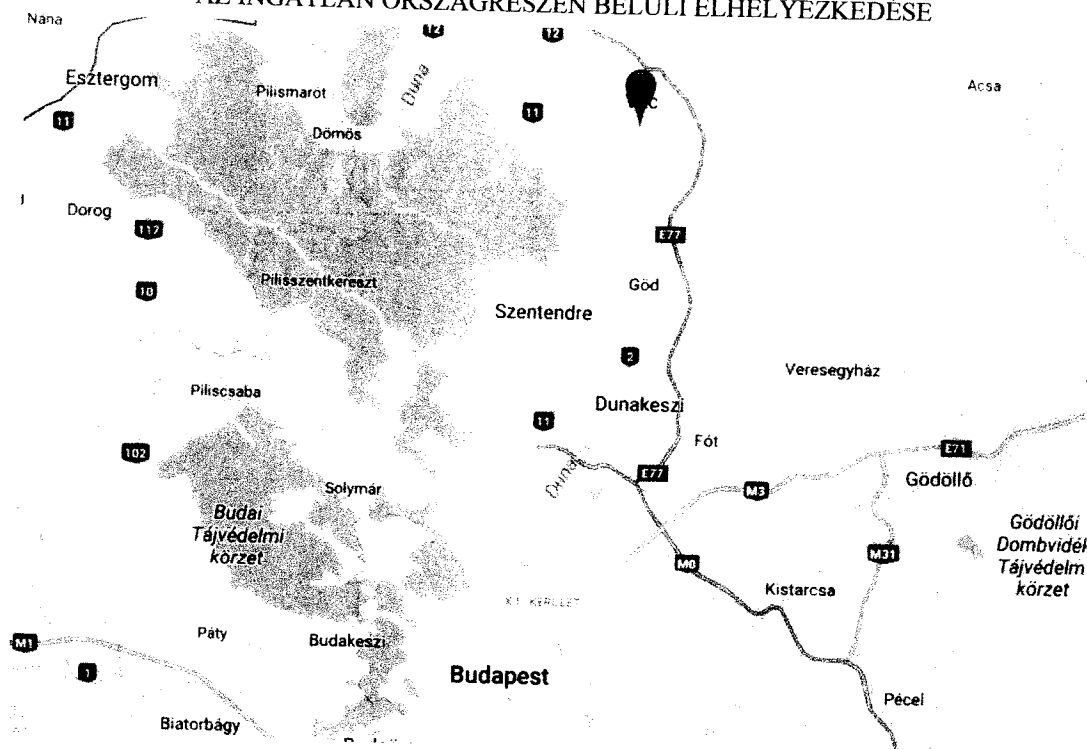
107 Zuhanyzó, szolgálati lakás

# TÉRKÉPMELLÉKLET

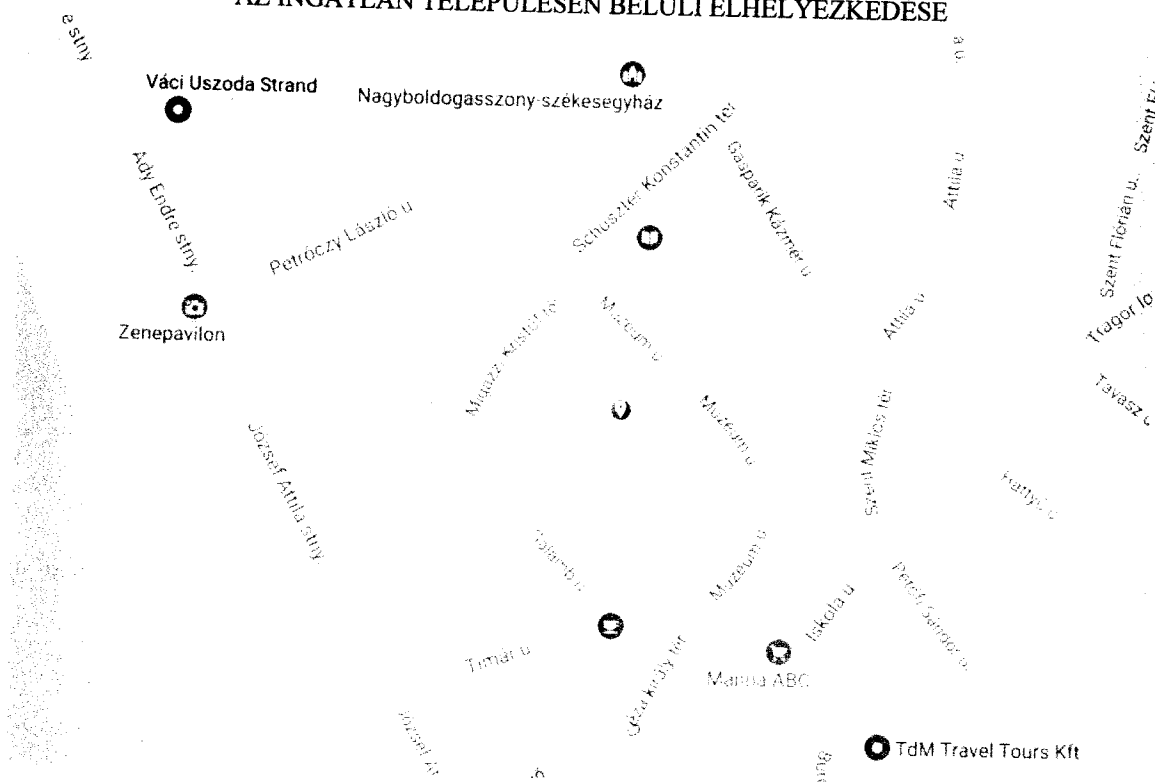
2600 Vác, Budapesti főút 8. Hrsz: 3765/1

*Solutio*  
toma

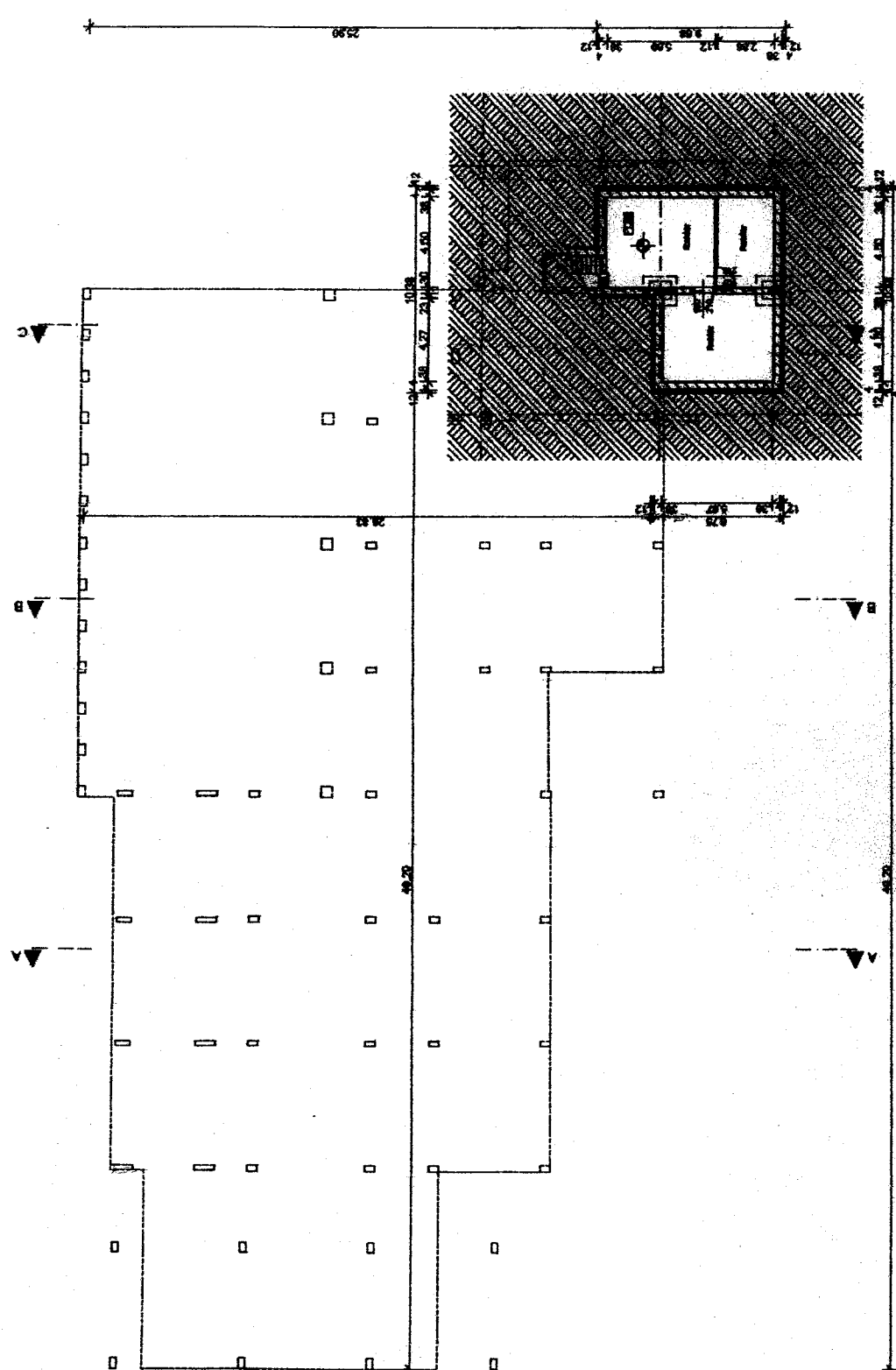
## AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



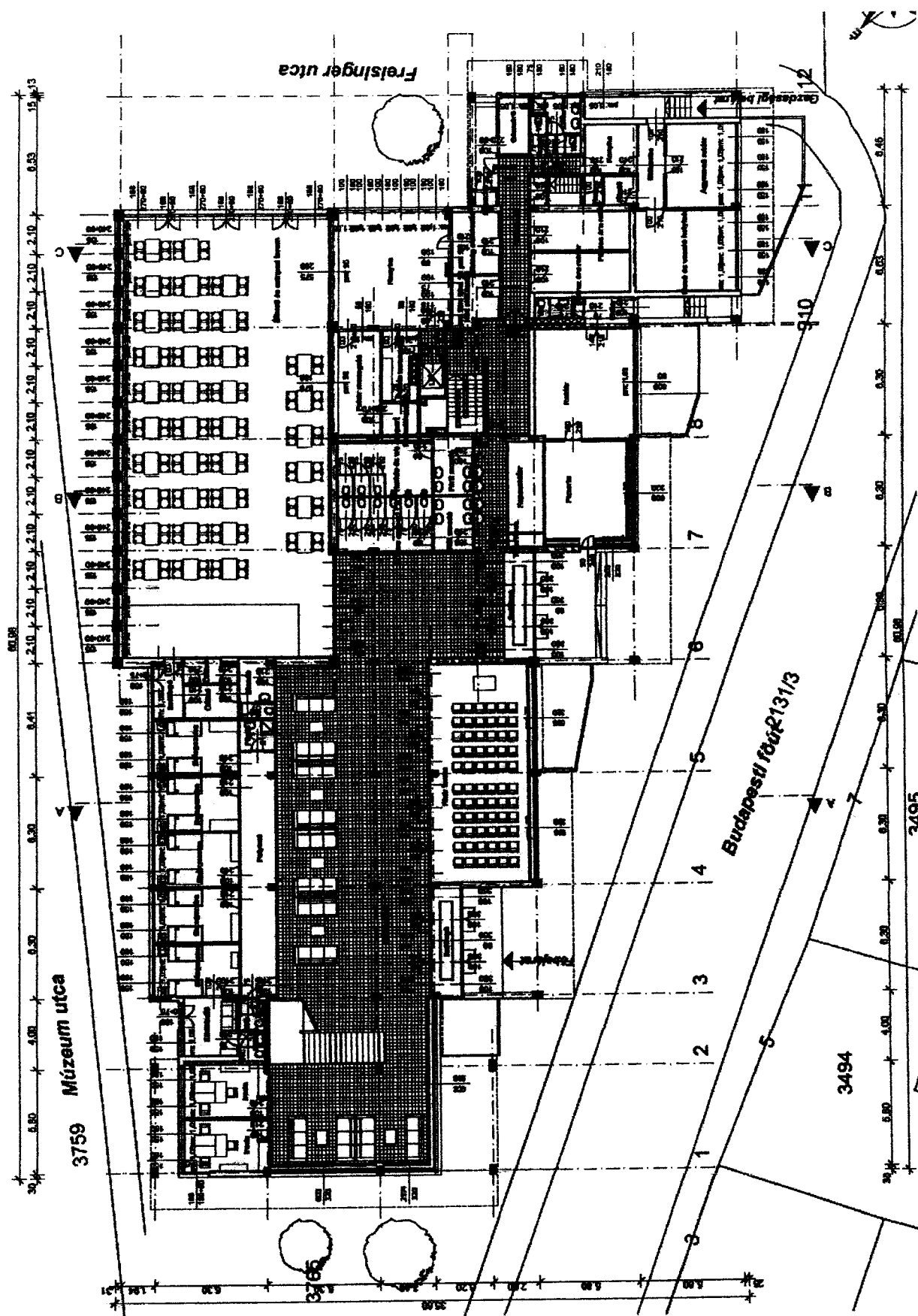
## AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



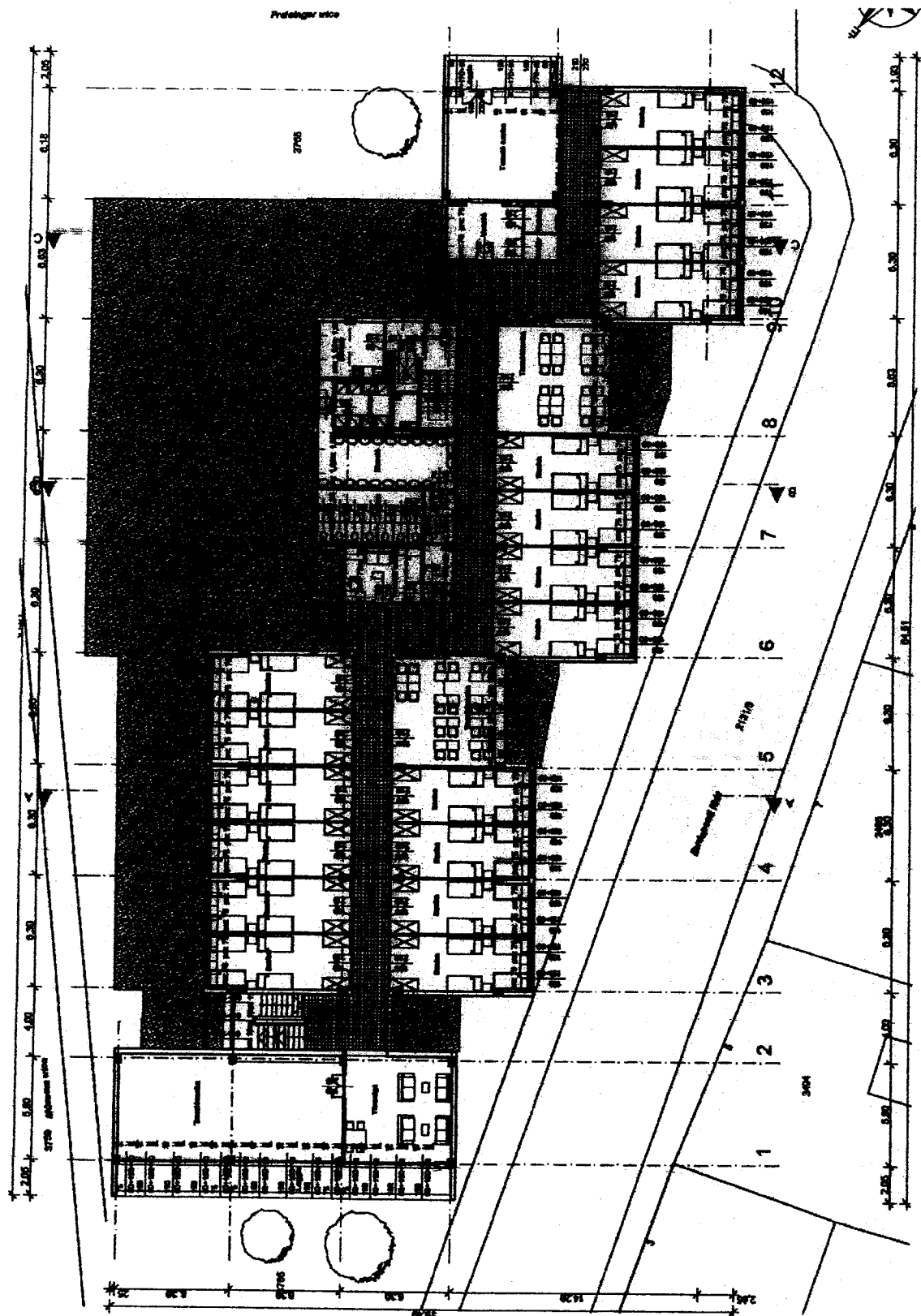
## ALAPRAJZOK



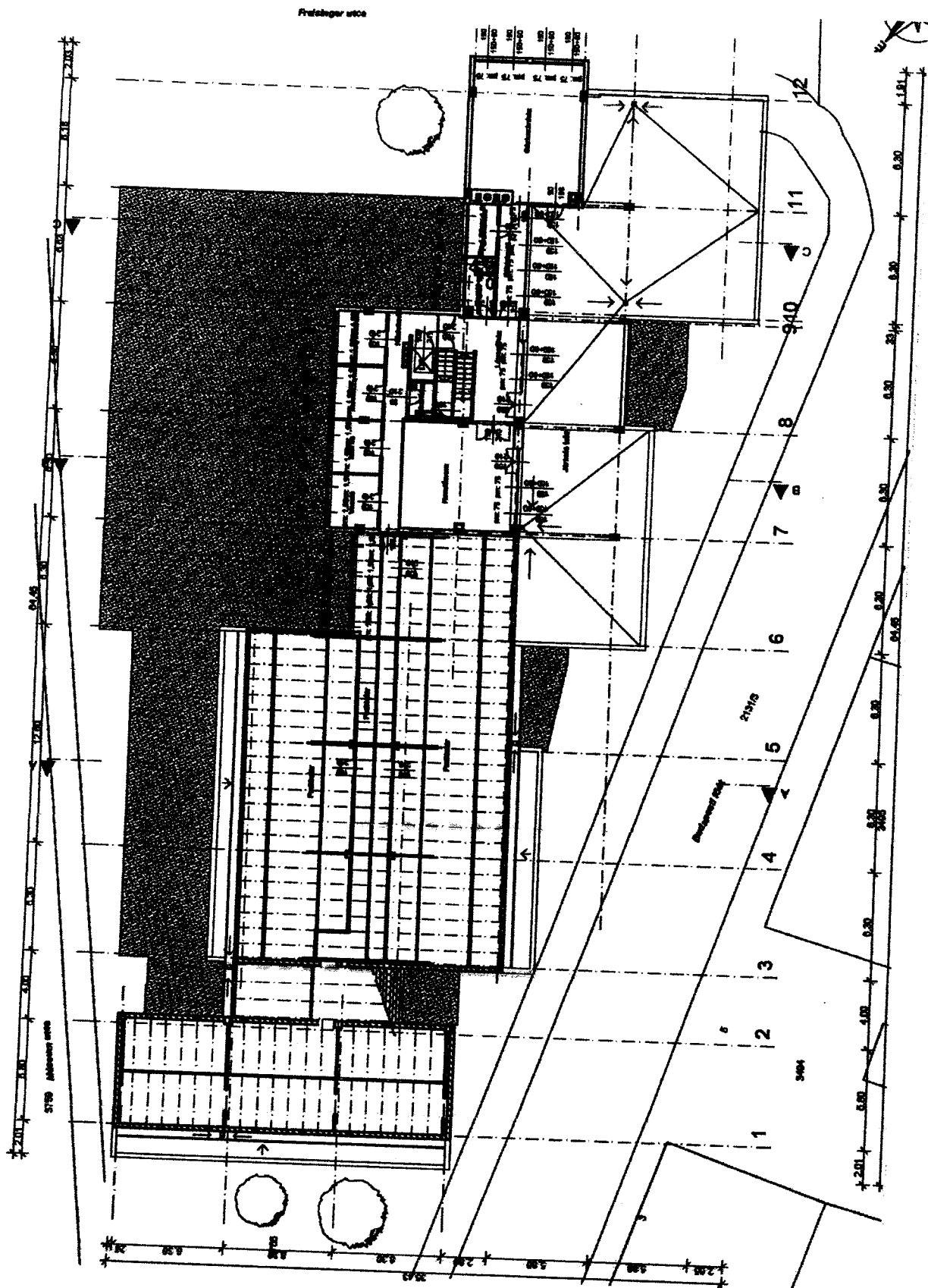
Pince alaprajz (M'Érték Építészeti Tervező Kft.)



Földszint alaprajz (M'Érték Építészeti Tervező Kft.)



1., 2., 3. emeleti alaprajz (M'Érték Építészeti Tervező Kft.)



Tetőtéri alaprajz (M'Érték Építészeti Tervező Kft.)

# Helyiségek méretezése

| Helyiségek                 | Méret A<br>[m] | Méret B<br>[m] | Alapterület<br>[nm] | Korr.<br>tényező | Hasznos<br>terület [nm] |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Pince</b>               |                |                |                     |                  |                         |
| raktár                     |                |                | 25,12               | 10%              | 2,51                    |
| raktár                     |                |                | 25,12               | 10%              | 2,51                    |
| raktár                     |                |                | 12,96               | 10%              | 1,30                    |
| <b>Pince összesen:</b>     |                |                |                     |                  | <b>6,32</b>             |
| <b>Földszint</b>           |                |                |                     |                  |                         |
| szélfogó                   |                |                | 9,97                | 100%             | 9,97                    |
| előcsarnok                 |                |                | 318,70              | 100%             | 318,70                  |
| klubterem                  |                |                | 72,68               | 100%             | 72,68                   |
| iroda                      |                |                | 13,53               | 100%             | 13,53                   |
| iroda                      |                |                | 13,94               | 100%             | 13,94                   |
| folyosó                    |                |                | 27,47               | 100%             | 27,47                   |
| mosdó                      |                |                | 1,16                | 100%             | 1,16                    |
| WC                         |                |                | 1,30                | 100%             | 1,30                    |
| elkülönítő                 |                |                | 9,79                | 100%             | 9,79                    |
| mosdó                      |                |                | 1,16                | 100%             | 1,16                    |
| WC                         |                |                | 1,16                | 100%             | 1,16                    |
| betegszoba                 |                |                | 14,13               | 100%             | 14,13                   |
| betegszoba                 |                |                | 14,37               | 100%             | 14,37                   |
| betegszoba                 |                |                | 14,37               | 100%             | 14,37                   |
| betegszoba                 |                |                | 14,37               | 100%             | 14,37                   |
| betegszoba                 |                |                | 14,37               | 100%             | 14,37                   |
| fürdő                      |                |                | 3,40                | 100%             | 3,40                    |
| étkező és színpad terem    |                |                | 294,00              | 100%             | 294,00                  |
| szélfogó                   |                |                | 5,35                | 100%             | 5,35                    |
| öltöző                     |                |                | 5,78                | 100%             | 5,78                    |
| öltöző                     |                |                | 3,91                | 100%             | 3,91                    |
| mosdó                      |                |                | 4,77                | 100%             | 4,77                    |
| WC                         |                |                | 1,70                | 100%             | 1,70                    |
| szélfogó                   |                |                | 10,46               | 100%             | 10,46                   |
| női mosdó                  |                |                | 6,71                | 100%             | 6,71                    |
| női wc csoport             |                |                | 16,08               | 100%             | 16,08                   |
| férfi mosdó                |                |                | 7,19                | 100%             | 7,19                    |
| férfi pisoir és wc csoport |                |                | 15,75               | 100%             | 15,75                   |
| takarítószer tároló        |                |                | 1,50                | 100%             | 1,50                    |
| kapcsolótér                |                |                | 10,38               | 100%             | 10,38                   |
| közlekedő                  |                |                | 21,31               | 100%             | 21,31                   |
| lépcsőház                  |                |                | 6,86                | 100%             | 6,86                    |
| előtér                     |                |                | 2,54                | 100%             | 2,54                    |
| liftakna                   |                |                | 2,52                | 100%             | 2,52                    |
| fekete mosogató            |                |                | 8,30                | 100%             | 8,30                    |
| hulladékgyűjtő             |                |                | 3,60                | 100%             | 3,60                    |
| fehér mosogató             |                |                | 13,84               | 100%             | 13,84                   |
| konyha                     |                |                | 40,50               | 100%             | 40,50                   |
| hús előkészítő             |                |                | 7,16                | 100%             | 7,16                    |
| zöldség előkészítő         |                |                | 9,15                | 100%             | 9,15                    |
| előtér                     |                |                | 4,74                | 100%             | 4,74                    |
| raktár                     |                |                | 35,18               | 100%             | 35,18                   |
| pizzeria                   |                |                | 31,02               | 100%             | 31,02                   |



|                                    |  |  |                |      |                |
|------------------------------------|--|--|----------------|------|----------------|
| száraz áru raktár                  |  |  | 12,54          | 100% | 12,54          |
| földes áru raktár                  |  |  | 12,54          | 100% | 12,54          |
| közlekedő                          |  |  | 17,29          | 100% | 17,29          |
| lépcsőház                          |  |  | 4,56           | 100% | 4,56           |
| mosdó                              |  |  | 1,05           | 100% | 1,05           |
| WC                                 |  |  | 0,90           | 100% | 0,90           |
| előtér                             |  |  | 1,07           | 100% | 1,07           |
| WC                                 |  |  | 0,92           | 100% | 0,92           |
| zuhanyzó                           |  |  | 4,48           | 100% | 4,48           |
| konyha                             |  |  | 8,37           | 100% | 8,37           |
| kamra                              |  |  | 1,60           | 100% | 1,60           |
| előszoba                           |  |  | 7,05           | 100% | 7,05           |
| mosó és vasaló helyiség            |  |  | 14,40          | 100% | 14,40          |
| fürdő                              |  |  | 3,02           | 100% | 3,02           |
| ágynemű raktár                     |  |  | 15,00          | 100% | 15,00          |
| gázmérő                            |  |  | 5,36           | 100% | 5,36           |
| szeméttároló                       |  |  | 1,03           | 100% | 1,03           |
| <b>Földszint összesen:</b>         |  |  | <b>1227,35</b> |      | <b>1227,35</b> |
| <b>1. emelet</b>                   |  |  |                |      |                |
| lépcsőház                          |  |  | 30,64          | 100% | 30,64          |
| tanulószoza                        |  |  | 75,44          | 100% | 75,44          |
| társalgó                           |  |  | 37,51          | 100% | 37,51          |
| folyosó                            |  |  | 40,53          | 100% | 40,53          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanulószoza                        |  |  | 39,92          | 100% | 39,92          |
| folyosó                            |  |  | 104,24         | 100% | 104,24         |
| nevelői szoba                      |  |  | 13,63          | 100% | 13,63          |
| előtér                             |  |  | 1,98           | 100% | 1,98           |
| fürdő                              |  |  | 3,71           | 100% | 3,71           |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanulószoza                        |  |  | 39,48          | 100% | 39,48          |
| előtér                             |  |  | 2,52           | 100% | 2,52           |
| takarítószer tároló                |  |  | 2,18           | 100% | 2,18           |
| WC                                 |  |  | 18,00          | 100% | 18,00          |
| mosdó                              |  |  | 25,38          | 100% | 25,38          |
| zuhanyzó                           |  |  | 8,95           | 100% | 8,95           |
| lépcsőház                          |  |  | 15,91          | 100% | 15,91          |
| liftakna                           |  |  | 2,52           | 100% | 2,52           |
| étkező                             |  |  | 11,64          | 100% | 11,64          |
| vasaló                             |  |  | 13,59          | 100% | 13,59          |
| raktár                             |  |  | 2,90           | 100% | 2,90           |
| raktár                             |  |  | 2,98           | 100% | 2,98           |
| tanulószoza                        |  |  | 37,03          | 100% | 37,03          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| tanterem                           |  |  | 50,00          | 100% | 50,00          |
| <b>1. emelet összesen:</b>         |  |  | <b>980,68</b>  |      | <b>980,68</b>  |
| <b>Egyéb területek (1. emelet)</b> |  |  |                |      |                |
| loggia                             |  |  | 33,34          | 10%  | 3,33           |

|                                    |  |  |               |      |               |
|------------------------------------|--|--|---------------|------|---------------|
| loggia                             |  |  | 9,45          | 10%  | 0,95          |
| <b>Egyéb területek összesen:</b>   |  |  | <b>42,79</b>  |      | <b>4,28</b>   |
| <b>2. emelet</b>                   |  |  |               |      |               |
| lépcsőház                          |  |  | 30,64         | 100% | 30,64         |
| tanulószoza                        |  |  | 75,44         | 100% | 75,44         |
| társalgó                           |  |  | 37,51         | 100% | 37,51         |
| folyosó                            |  |  | 40,53         | 100% | 40,53         |
| szoba                              |  |  | 24,65         | 100% | 24,65         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,62         | 100% | 24,62         |
| szoba                              |  |  | 24,65         | 100% | 24,65         |
| szoba                              |  |  | 24,33         | 100% | 24,33         |
| szoba                              |  |  | 24,27         | 100% | 24,27         |
| szoba                              |  |  | 24,40         | 100% | 24,40         |
| tanulószoza                        |  |  | 39,92         | 100% | 39,92         |
| folyosó                            |  |  | 104,24        | 100% | 104,24        |
| nevelői szoba                      |  |  | 13,63         | 100% | 13,63         |
| előtér                             |  |  | 1,98          | 100% | 1,98          |
| fürdő                              |  |  | 3,71          | 100% | 3,71          |
| szoba                              |  |  | 24,62         | 100% | 24,62         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,39         | 100% | 24,39         |
| tanulószoza                        |  |  | 39,48         | 100% | 39,48         |
| előtér                             |  |  | 2,52          | 100% | 2,52          |
| takarítószer tároló                |  |  | 2,18          | 100% | 2,18          |
| WC                                 |  |  | 18,00         | 100% | 18,00         |
| mosdó                              |  |  | 25,38         | 100% | 25,38         |
| zuhanyzó                           |  |  | 8,95          | 100% | 8,95          |
| lépcsőház                          |  |  | 15,91         | 100% | 15,91         |
| liftakna                           |  |  | 2,52          | 100% | 2,52          |
| étkező                             |  |  | 11,64         | 100% | 11,64         |
| vasaló                             |  |  | 13,59         | 100% | 13,59         |
| raktár                             |  |  | 2,90          | 100% | 2,90          |
| raktár                             |  |  | 2,98          | 100% | 2,98          |
| tanulószoza                        |  |  | 37,03         | 100% | 37,03         |
| szoba                              |  |  | 24,62         | 100% | 24,62         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,30         | 100% | 24,30         |
| szoba                              |  |  | 24,62         | 100% | 24,62         |
| <b>2. emelet összesen:</b>         |  |  | <b>970,25</b> |      | <b>970,25</b> |
| <b>Egyéb területek (2. emelet)</b> |  |  |               |      |               |
| loggia                             |  |  | 33,34         | 10%  | 3,33          |
| loggia                             |  |  | 9,45          | 10%  | 0,95          |
| <b>Egyéb területek összesen:</b>   |  |  | <b>42,79</b>  |      | <b>4,28</b>   |
| <b>3. emelet</b>                   |  |  |               |      |               |
| lépcsőház                          |  |  | 30,64         | 100% | 30,64         |
| tanulószoza                        |  |  | 75,44         | 100% | 75,44         |

|                             |  |  |        |      |        |
|-----------------------------|--|--|--------|------|--------|
| társalgó                    |  |  |        |      |        |
| folyosó                     |  |  | 37,51  | 100% | 37,51  |
| szoba                       |  |  | 40,53  | 100% | 40,53  |
| szoba                       |  |  | 24,65  | 100% | 24,65  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,62  | 100% | 24,62  |
| szoba                       |  |  | 24,65  | 100% | 24,65  |
| szoba                       |  |  | 24,33  | 100% | 24,33  |
| szoba                       |  |  | 24,27  | 100% | 24,27  |
| tanulószo                   |  |  | 24,40  | 100% | 24,40  |
| folyosó                     |  |  | 39,92  | 100% | 39,92  |
| nevelői szoba               |  |  | 104,24 | 100% | 104,24 |
| előtér                      |  |  | 13,63  | 100% | 13,63  |
| fürdő                       |  |  | 1,98   | 100% | 1,98   |
| szoba                       |  |  | 3,71   | 100% | 3,71   |
| szoba                       |  |  | 24,62  | 100% | 24,62  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| tanulószo                   |  |  | 24,39  | 100% | 24,39  |
| előtér                      |  |  | 39,48  | 100% | 39,48  |
| takarítószer tároló         |  |  | 2,52   | 100% | 2,52   |
| WC                          |  |  | 2,18   | 100% | 2,18   |
| mosdó                       |  |  | 18,00  | 100% | 18,00  |
| zuhanyzó                    |  |  | 25,38  | 100% | 25,38  |
| lépcsőház                   |  |  | 8,95   | 100% | 8,95   |
| liftakna                    |  |  | 15,91  | 100% | 15,91  |
| étkező                      |  |  | 2,52   | 100% | 2,52   |
| vasaló                      |  |  | 11,64  | 100% | 11,64  |
| raktár                      |  |  | 13,59  | 100% | 13,59  |
| raktár                      |  |  | 2,90   | 100% | 2,90   |
| tanulószo                   |  |  | 2,98   | 100% | 2,98   |
| szoba                       |  |  | 37,03  | 100% | 37,03  |
| szoba                       |  |  | 24,62  | 100% | 24,62  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| szoba                       |  |  | 24,30  | 100% | 24,30  |
| 3. emelet összesen:         |  |  | 24,62  | 100% | 24,62  |
|                             |  |  | 970,25 |      | 970,25 |
| Egyéb területek (3. emelet) |  |  |        |      |        |
| loggia                      |  |  |        |      |        |
| loggia                      |  |  | 33,34  | 10%  | 3,33   |
|                             |  |  | 9,45   | 10%  | 0,95   |
| Egyéb területek összesen:   |  |  | 42,79  |      | 4,28   |
| 4. emelet                   |  |  |        |      |        |
| lépcsőház                   |  |  |        |      |        |
| közlekedő                   |  |  | 27,02  | 70%  | 18,91  |
| liftakna                    |  |  | 17,61  | 70%  | 12,33  |
| takarítószer tároló         |  |  | 2,52   | 70%  | 1,76   |
| szennyestároló              |  |  | 2,30   | 70%  | 1,61   |
| mosókonyha                  |  |  | 8,67   | 70%  | 6,07   |
| szárító                     |  |  | 8,55   | 70%  | 5,99   |
| vasaló                      |  |  | 8,55   | 70%  | 5,99   |
|                             |  |  | 8,67   | 70%  | 6,07   |

|                                                                        |  |  |                |     |                |
|------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------|-----|----------------|
| konditerem                                                             |  |  | 39,57          | 70% | 27,70          |
| mosdó és WC                                                            |  |  | 5,74           | 70% | 4,02           |
| közlekedő                                                              |  |  | 10,02          | 70% | 7,01           |
| fürdő                                                                  |  |  | 5,25           | 70% | 3,68           |
| kazánház                                                               |  |  | 48,53          | 70% | 33,97          |
| <b>A emelet összesen:</b>                                              |  |  | <b>109,11</b>  |     | <b>76,38</b>   |
| <b>Egyéb területek (4. emelet)</b>                                     |  |  |                |     |                |
| tetőterasz                                                             |  |  | 275,41         | 10% | 27,54          |
| <b>Egyéb területek összesen:</b>                                       |  |  | <b>275,41</b>  |     | <b>27,54</b>   |
| <b>Alapterületek összesen:</b>                                         |  |  | <b>4808,51</b> |     | <b>4330,33</b> |
|                                                                        |  |  |                |     |                |
| <b>Figyelembe vett redukált alapterület kerekítve [m<sup>2</sup>]:</b> |  |  |                |     | <b>4330,00</b> |

**ELMŰ VEZETÉKJOG**

VÁCI KÖRZETI FÖLDHIVATAL  
VÁC, 2600 Káptalan u. 1-3.  
06/27/ 501-465 315-262 315-284 Fax 06/27/ 501-455

44712/2011.08.29

Tárgy: *Vezetékjog bejegyzése*

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
számra szíveskedjen hivatkozni!

**HATÁROZAT**

A VÁC-i, belterület, 3765/1 helyrajzi számú  
II/1. sorszám alatt 1/1 hányadban VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám:15395429  
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.  
tulajdonos jogállású

földrészlet ingatlanra vonatkozóan

III/1. sorszám alatt Vezetékjog ;VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os  
7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 108 m2 terület nagyságra ELMŰ HÁLÓZATI  
ELOSZTÓ KFT. Törzsszám:13804983 cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74 javára

bejegyeztem

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, azaz jelen esetben összesen  
6.600 Ft-ot a bejegyzés által jogot szerző ELMŰ Hálózati Kft. viseli. Fizetési  
kötelezettségének a bejegyzést követően átutalási megbízással tesz eleget. Felhívom a jogot  
szerző figyelmét, hogy a meg nem fizetett díj adók módjára behajtandó köztartozásnak  
minősül.

Határozat ellen az érdekeltek a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Pest Megyei  
Kormányhivatal Földhivatalához (1051 Budapest, Sas u. 19.) fellebbezhetnek, amit a Váci  
Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani.

A fellebbezés díja 10000,- Ft., amelyet benyújtáskor Váci Körzeti Földhivatal pénztárába  
történő készpénz befizetéssel, készpénz átutalási megbízással(csekkkel) vagy átutalási  
megbízással kell megfizetni a 10023002-00302247-00000000 számlaszámra. Az átutalás  
fizetési mód esetén az átutalási megbízáson fel kell tüntetni a kérelemben megjelölt ingatlan  
fekvése szerinti település nevét és az ingatlan helyrajzi számát.

**INDOKLÁS:**

Fenti szám alatt érkezett Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Műszaki  
Biztonsági Hatósága Budapest, 2011. augusztus 22-én kelt megkeresése, amelynek alapján  
az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékhely jog bejegyzését kérte. A csatolt VMB-126/2011.  
engedély számú határozat és záradékolt vázrajz megfelelt az ingatlan-nyilvántartásról szóló  
1997. évi CXLI. törvény 30.§ és 32.§-ban foglaltaknak, ezért a rendelkező részben foglaltak  
szerint határoztam.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) bekezdése, valamint a 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdése alapján adtam meg. A fellebbezés díjának mértékét az 1996. évi LXXXV. évi törvény 32/A.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján állapítottam meg. A Váci Körzeti Földhivatal hatáskörét és illetékességét az Inytv. 9.§-a, 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 1.§-a és annak melléklete határozta meg.

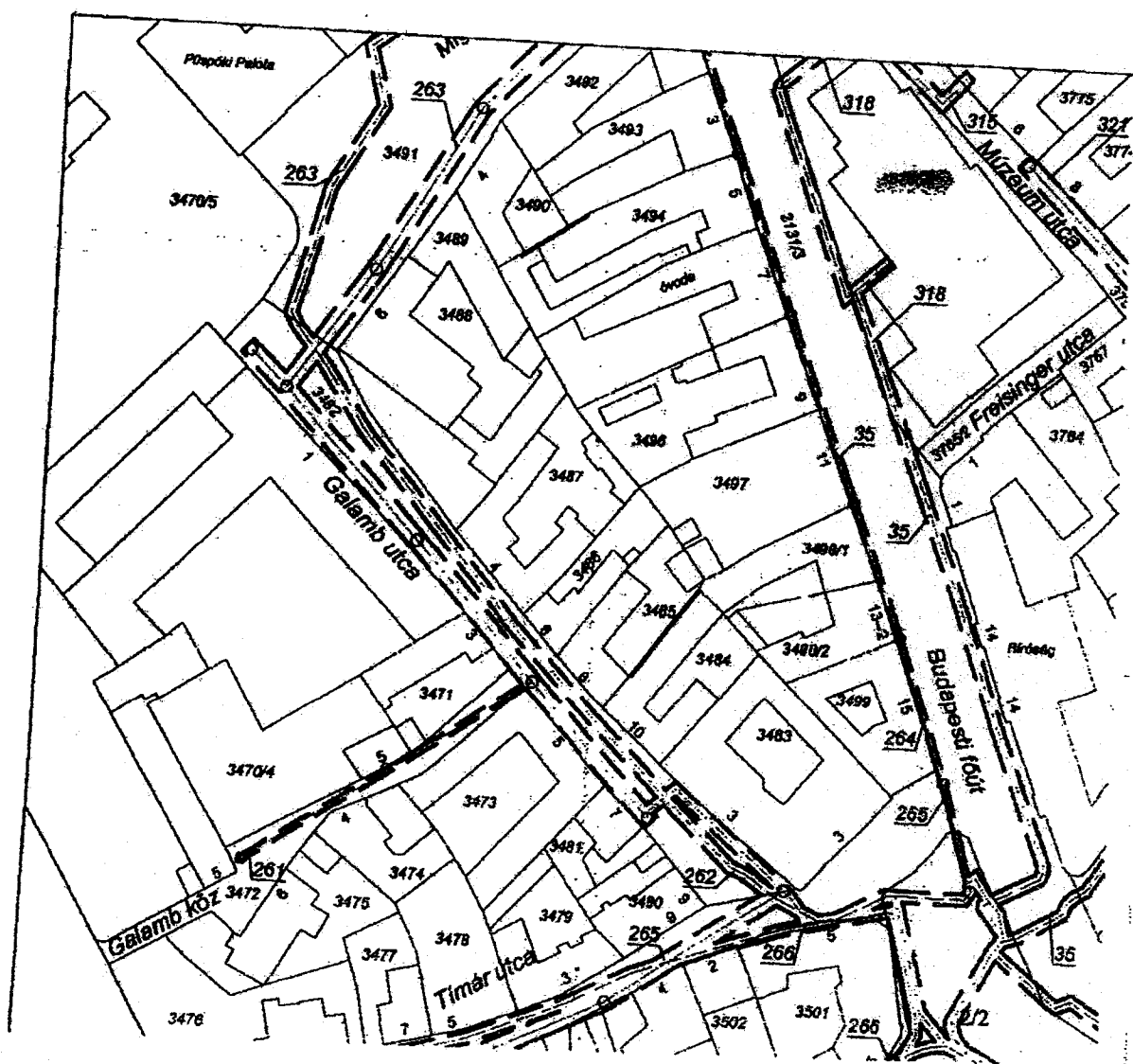
dr. Papp Melinda hivatalvezető nevében és megbízásából :

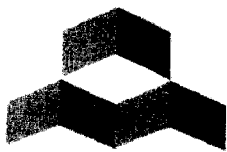
VÁC, 2011. 11. 29.

Schichnikné Varga Éva  
előadó

Értesítők:  
1 VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
2 ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTÓ KFT.  
3 ingat

2600 VÁC Mátyás t.s. tér 11.  
1132 BUDAPEST Váci út 72-74  
Helyben





**BHV**

BHV Property Solutions Kft.

2617 Alsópetény, Petőfi út 24

Adószám 25995848-2-12

---

**Címzett:**

**Dr. Szilágyi-Regő Renáta**

Vagyonhasznosítási részleg

2600 Vác, Köztársaság út 34. főút 2-8

**Tárgy: Vételi szándéknnyilatkozat**

Karacs Teréz Kollégium

2600 Vác, Budapesti főút 2-8

Hrsz:3765

**VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT**

Alulírott Hisbéli András, mint a BHV Property Solutions KFT. ügyvezető igazgatója  
vételi ajánlatot teszek a Karacs Teréz Kollégium, ingatlannnyilvántartásban 3765  
helyrajzi

szám alatt nyilvántartott, természetben a 2600 Vác, Budapesti főút 2-8. szám alatt  
található

ingatlanra vonatkozóan.

Köszönettel:

.....  
Hisbéli András

**BHV Property Solutions Kft.**  
2617 Alsópetény, Petőfi út 24.  
Cégjegyzékszám: 12-09-009937  
Adószám: 25995848-2-12

Székhely: 2617. Alsópetény, Petőfi u. 24.

Adószám: 25995848-2-12

Cégjegyzékszám: 12-09-009937

Telefon: +36204597749

Email: bhvproperty@gmail.com