

ELŐTERJESZTÉS**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2018. július 12. napi ülésére**

Szám: VVF/199-27/2018.

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelyiség bérletjének kérelme – Gasztro Vác Kft. „Repeta”

Melléklet: 25 oldal (elektronikusan csatolva)

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató

Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés: GVVB 108/2018. (VII.02.) számú határozata

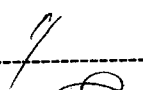
Terjedelem: 28 oldal

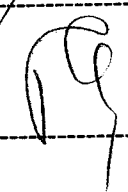
Bizottsági tárgyalások: GVVB tárgyalta 2018. július 2. napján

Döntéshozatal módja: Nyílt ülés: Mötv. 46.§.(1) bek.
Egyszerű többség Mötv. 47.§.(2) bek.

Törvényességi véleményezésre bemutatva Dr. Zsidel Szilvia Jogi osztály osztályvezető 

Törvényességi észrevétel: Deákné Dr. Szarka Anita Jegyző Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó osztály osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila Polgármester 

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelyiség bérelőjének kérelme – Gasztro Vác Kft. „Repeta”

Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (*Továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan bérelője a Gasztro-Vác Kft. (*Továbbiakban: Bérelő*). Bérleti szerződése 2015. december 01. napjától 2018. november 30. napjáig tartó, határozott időre szól. 2018 évi bérleti díj: 166.094,-Ft + Áfa (32.674,-Ft/m²/év + Áfa). Az Ingatlan nem törzsvagyron, üzleti vagyonként szerepel a nyilvántartásokban. A tulajdoni lapon az Ingatlan 62 m² területű.

Bérelő vételi szándékot nyújtott be az Ingatlanra, melyet a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 168/2017.(XII.04.) számú határozatával elviekben támogatott azzal, hogy Bérelő nyújtson be forgalmi értébecslést, amelynek ismeretében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet.

Bérelő a saját költségén elkészítette az értébecslést, amely alapján az Ingatlan forgalmi értéke 23.000.000,-Ft.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

14.§

(2) A Magyar Államot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint:

58.§

(1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint:

5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete szerint:

45. §

(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékebecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötí.

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

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyronra 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 értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Az értékebecslés ismeretében a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 108/2018.(VII.02.) számú határozatában foglaltak szerint nem javasolja a Képviselő-testületnek az Ingatlan értékesítését.

Határozati javaslat

I. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó szám alatti, 62 m² alapterületű, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant-Ft, azaz forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Gasztro-Vác Kft. (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 3., cégjegyzékszám: 13-09-167739), mint elővásárlásra jogosult bérlő részére értékesíti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

vagy

Határozati javaslat

II. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó szám alatti, 62 m² alapterületű, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant nem értékesíti.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2018. július 4.

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 168/2017.(XII.04.) számú határozata
2. számú melléklet: GVVB 108/2018.(VII.02.) számú határozata
3. számú melléklet: értékbecslés

Benyó Balázs s.k.
ügyvezető



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. december 04-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú Vác, Eötvös József utca 2. 1. ajtó (Széchenyi utca 18.) szám alatti, nem lakás célú helyiség bérlőjének kérelme - GASZTRO-VÁC Kft.

168/2017.(XII.04.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös József utca 2. 1. ajtó (Széchenyi utca 18.) szám alatti ingatlanra a GASZTRO-VÁC Kft. mint bérlő által benyújtott vételi szándékot megismerte. A GASZTRO-VÁC Kft., nyújtson be forgalmi értébecslést. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

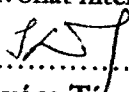
Határidő: folyamatos

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

K.m.f

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

A kivonat hitelélül:


.....
Kovács Tímea

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. július 02-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó (Vác, Széchenyi utca 18.) szám alatti üzlethelyiség bérleti díjének kérelme - Gasztro Vác Kft. „Repeta”

108/2018. (VII. 02.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3085/A/1 hrsz-ú, természetben Vác, Eötvös utca 2. 1. ajtó szám alatti, társasházi, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 23.000.000,- Ft, azaz Huszonhárommillió forint vételáron (a 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól) a Gasztro-Vác Kft. (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 3., cégjegyzékszám: 13-09-167739), mint elővásárlásra jogosult bérlo részére.

Határidő: júliusi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

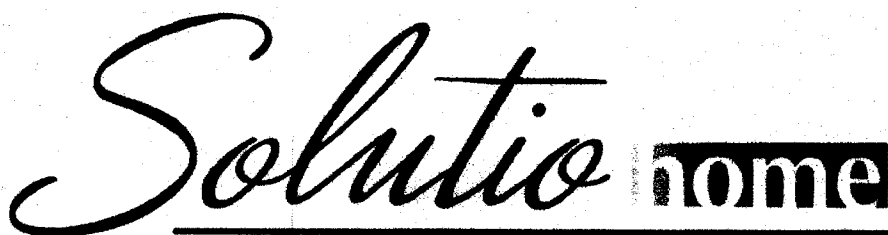
Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve



Ingtatlanközvetítő és Értékbecsrlő Iroda

2131 Göd, Pesti út 32.

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

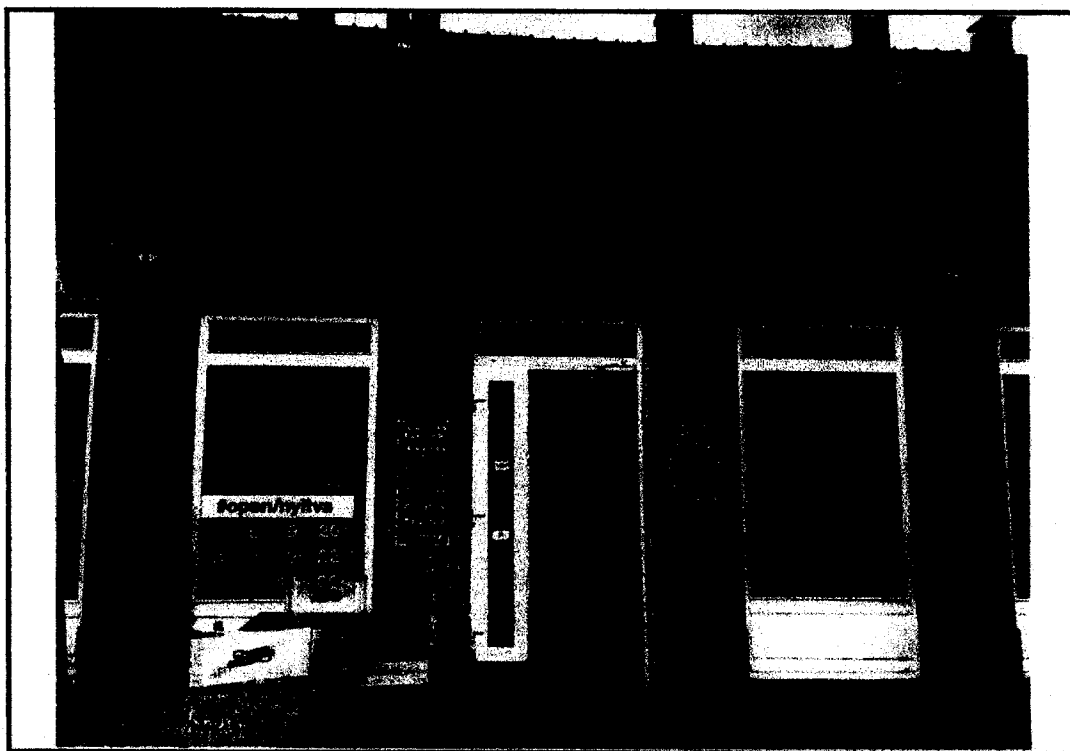
Email: info@solutio.hu

INGATLAN ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác, Eötvös József u. 2. ajtó: 1.

Hrsz.: 3085/A/1



Kiadva 2018. április 18.-án

2 eredeti példány a Megbízó részére, 1 példány irattár



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. Az épület műszaki jellemzése, leírása

Épületszerkezetek

Megállapítások, tapasztalatok

6. Értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők

7. Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

Végző forgalmi érték meghatározása

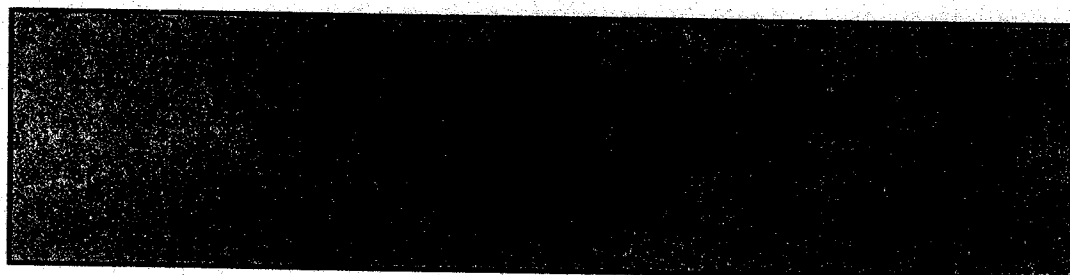


- Tulajdoni lap másolata (e-hiteles – teljes másolat)
- Azonosító fényképfelvételek
- Térkép melléklet (Vác)
- Alaprajzi vázlat

Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, Eötvös József u. 2. ajtó: 1. szám alatti,
3085/A/1 hrsz.-ú üzlethelyiség megnevezésű ingatlan
aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az
itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem
tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi
értéke, kerekítve a mai napon:



Göd, 2018. április 18.

Értékelte:

SOLUTIO Bt.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-2-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Gasztro-Vác KFT. (2600 Vác, Széchenyi u. 18.) 2018. március 30.-án megbízást adott a Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda (2131 Göd, Pesti út 32.) részére, hogy a 2600 Vác, Eötvös József u. 2. ajtó: 1. szám alatti, 3085/A/1helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlannak aktuális piaci-forgalmi értékét szakvéleménnyel alátámasztva határozza meg.

A helyszíni szemle és a megbízás tárgya

A helyszíni szemle 2018. április 4.-én folyt le, amelyen a Megbízó képviselőjében Glázer István, valamint a Megbízott részéről Nagy Emil felsőszintű értékbecslő vett részt.

A helyszínelés során megtekintésre került az értékelés tárgyát képező ingatlan és közvetlen környéke, valamint elkészültek az azonosító fényképfelvételek. 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 3085/A/1hrsz.-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** 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 jogcímekkel 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) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai. Az értékelés során figyelembe vettük az Európai Bizottság 1255/2012/EU. (2012.december 11.) rendeletének, az IFRS 13 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard „Valós értéken történő értékelés”-re vonatkozó szabályait is.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük:

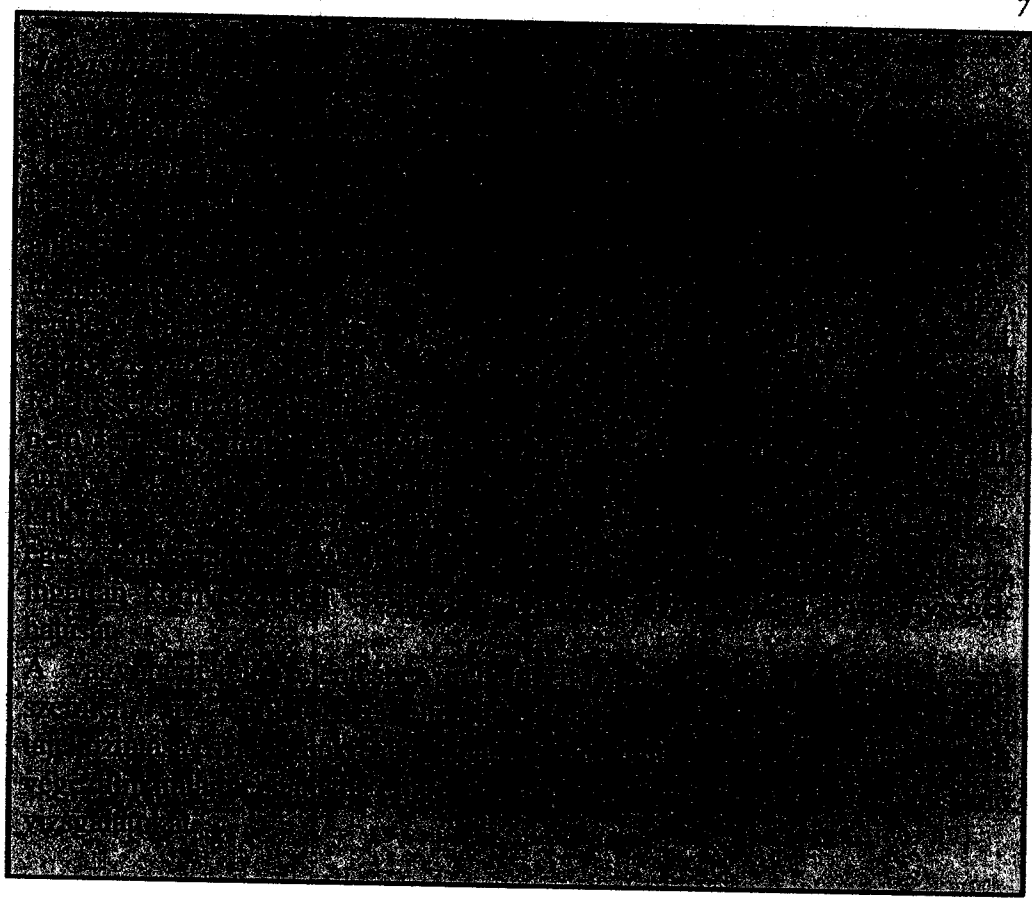
Az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és a távközlési körülményeket, a közműellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan, ill. felépítményeinek alapvető paraméterei és ezek alapján állapítottuk meg az értéknövelő és csökkentő tényezők komplex hatását.

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 alapártól.

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.

A jövedelem-megközelítés: a jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.



A piaci érték definíciója

A jelen vagyonértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont 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: **2018. április 4.**



(Kiállítva a 2017.07.20.-i, nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján.)

Ingtalan címe: 2600 Vác, Eötvös József u. 2. ajtó: 1.
Helyrajzi szám: 3085/A/1
Megnevezése: üzlethelyiség
Területe: 62 m²
Eszmei hányad: 118/1000
Széljegyek: nincs
Tulajdonosa: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tul. hányad: 1/1

Tul. lap III. része:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

4. Az ingatlanszolgáltatás

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
Település típusa:	Város
Település terület:	11,5 km ²
Település népessége:	25,000 fő
Település vezetője:	Dr. Horváth Zoltán
Település hivatalos honlapja:	www.vac.hu
Település jegyzője:	Dr. Horváth Zoltán

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 személyzetet 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 üzemeiben 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

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

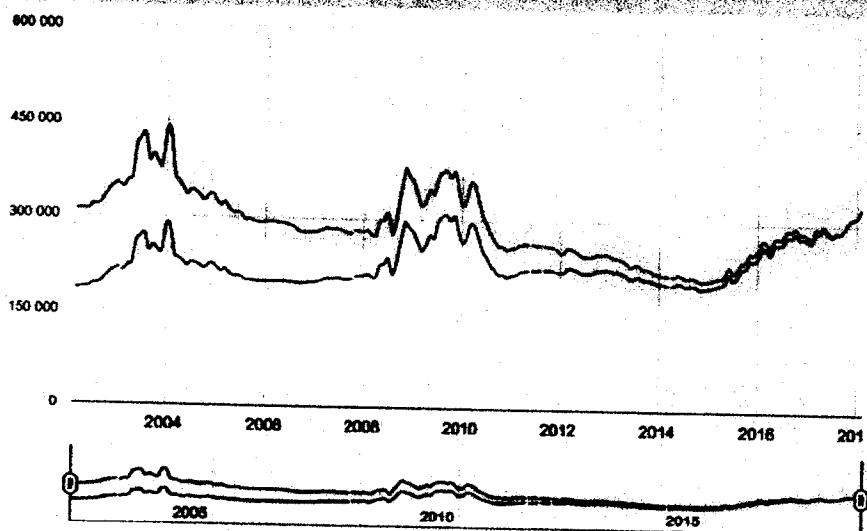
A társaság

A társaság

A társaság

A társaság

A társaság



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árkézi alakulást láthatjuk. A diagramon látható jelzett időpontokban vonatkozóan az ÁH adatbázisából származó információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlagos 3 szobás az átlag négyzetméter ár 224 371 forintra 326 648 forintra nőtt, ami 102 209 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2013 februárjában a legmagasabb négyzetméter ár 485 646 forint, a legalacsonyabb 155 454 forint, valamint az átlag ár 317 463 forint. Vác településén a bűncselekmények száma a népesség arányában több, mint 6%.

gyenge	közepes	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.

A hagyományos építési módban a 1950 körül felépült épület utcafronti bejárattal, zárt sorúan beépített, téglalap alakú, pince + földszint szint-kialakítású, nyeregtetős, cserép fedésű, a Széchenyi István utcával párhuzamos tetőgerincű, részben felújított állapotú és állagú, az építés évének megfelelő építészeti karakterű.

Az épület legutolsó felújításának éve 2013-ban történt, ekkor az épület külső homlokzatát újították fel, illetve a fűtésrendszert korszerűsítették, a bejárati ajtót cserélték és az elektromos hálózatot újították fel.

Jelenlegi funkció: kávézó-étterem.

Az építészeti kialakítás miatt a vizsgált ingatlan bejárata a Széchenyi István utca felől nyílik, ahonnan egy nagyméretű üzlettérbe érünk. Az üzlettérből nyílik egy kiszolgálópult, majd egy előtér, amelyből a női és férfi WC közelíthető meg. A kiszolgálópult mögött helyezték el a konyhát, illetve az innen nyíló raktárt és személyzeti WC helyiséget.

A helyiségek mindegyike kerámialappal burkolt, az üzlettér, az előtér és a vizes helyiségekben fahatású lapok, míg a belső helyiségekben egyszerűbb minőségű kerámialapok találhatók. A konyha és raktár, valamint a vizes helyiségek oldalfala csempézett. A szaniterek átlagosan jó állapotúak.

A belső falak vakoltak, festettek. A külső homlokzat dörzsölt alapvakolatot kapott, festett.

A homlokzati nyílászárók fa tokszerkezetűek, nyíló és fix szerkezettel, hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A bejárati ajtó több ponton záródó műanyag, biztonsági ajtó. A belső ajtók egyszerű fa ajtók.

Az üzlet fűtését ARISTON típusú, központi rendszerű, fali gázcirkó biztosítja. A hőleadás lapradiátorokkal történik. A melegvíz-ellátást szintén a kombi gázcirkó biztosítja az összes vételi helyen.

Az összkép jó, tetszetős.

Közművesítettség:	
Vízellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	Gravitációs elvezetési rendszer – szolgáltató a DMRV Zrt.
Gázellátás:	Közhálózatra csatlakoztatva – szolgáltató a TIGÁZ Zrt.
Elektromos energia:	Utcai kisfeszültségű hálózatra csatlakoztatva – szolgáltató az ELMŰ Nyrt.
Egyéb:	Telefon, internet, riasztó (csendes riasztással), biztonsági kamerarendszer

Épületszerkezetek	
Alapozás:	hagyományos sávalap.
Szigetelés:	talajnedvesség elleni szigetelés
Teherhordó falszerkezet:	tégla falazat.
Válaszfalak:	tégla falazat.
Födém:	fafödém.
Tetőszerkezet:	hagyományos fa ácsszerkezet, nyeregtető.
Héjazat:	cserép fedésű.
Bádorgozás:	horganyzott esővízelvezető csatornák és lefolyók.
Nyílászárók:	fa szerkezetű, nyíló és fix szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel + műanyag bejárati ajtó
Külső homlokzat:	dörzsölt alapvakolat.
Belső falfelületek:	vakolt, festett, csempézett.
Fűtés:	ARISTON típusú, fali gázcirkó által biztosított.
Melegvíz-ellátás:	ARISTON típusú, fali gázcirkó által biztosított.

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

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 terület
- Fűtési mód
- Felújítottság mértéke
- Településen belüli elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők:

- Kínálati árkorrekció
- Általános műszaki állapot

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket:

tartalmazzák

☒

nem tartalmazzák

☐

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés		Vác, Dr. Csányi L. krt. 24.	Vác, Alsóváros	Vác, Széchenyi u. 38.	Vác, Dr. Csányi L. Krt. 19.	Vác, belváros
Leírás		Utcai bejáratos, 2010-ben épült, belvárosi, házközponti fűtéses, földszinti üzlethelyiség.	Jelenleg étteremként működő, felszerelt, földszintes egyéb üzlethelyiség.	1950 körül épült, belső két szintes, alápincézett, közepes állapotú, utcai bejáratos üzlet.	Üzletházban lévő üzlethelyiség, cirkó fűtéssel, 3 helyiséggel, jó állapotban.	Felhajtott, belső kétszintes, üzlet + lakás, konvektoros fűtéssel.
Redukált alapterület	62	51	114	75	100	78
Eladási ár		15 456 693	45 000 000	19 200 000	33 650 000	27 000 000
Fajlagos érték	327 293	303 072	394 737	256 000	336 500	346 154
Adat forrása, időpontja		OTP Ingatlan Zrt. (2018)	ingatlan.com adatbázis (kínálat, 2018)	Saját irodai adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (kínálat, 2018)	Balla Ingatlan adatbázis (2018)

Korrektúra tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-5%	-10%		-10%	-10%
Alapterület	eltérő terület	-5%	15%	5%	15%	5%
Szerkezet						
Gépészet	fűtési mód			10%	5%	10%
Komfortfokozat						
Műszaki állapot	felújítottság mértéke	-5%		10%	5%	
Hasznosíthatóság						
Elhelyezkedés	településen belüli elhelyezkedés	15%	5%			
Infrastruktúra						
Egyéb						
Összes módosítás		0%	10%	25%	15%	5%
Módosított alapár	361 544	363 072	434 211	320 000	386 975	363 462
Módosított alapár kerekítés után	362 000					

Az építményérték megállapítása

	m ² x	korr. terület	Ft / m ² =	Ft
Összesen:	62,00 x	62,00	362 000	22 444 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem	62	62,00	362 000	22 444 000 Ft

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés		Vác, Diadal tér	Vác, Piac utca	Dunakeszi, Tóváros	Vác, Szent L. út 11.	Dunakeszi, Városközpont
Leírás		Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.	Egyéb üzlethelyiség.	Utcai bejáratos üzlethelyiség.
Redukált alapterület	62	60	46	103	60	380
Eladási ár		150 000	92 000	200 000	120 000	840 000
Fajlagos érték	2 130	2 500	2 000	1 942	2 000	2 211
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)	ingatlan.com adatbázis (2017)

Korrektúra tényezők

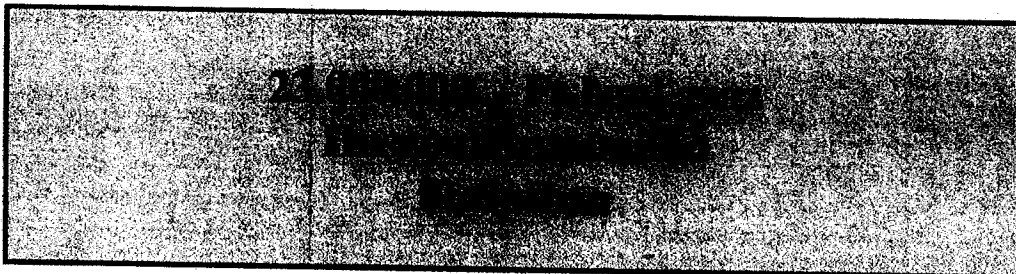
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület	eltérő terület		-5%	15%		30%
Szerkezet						
Gépészet			5%		5%	
Komfortfokozat						
Műszaki állapot		5%	10%		10%	
Hasznosíthatóság						
Elhelyezkedés	elhelyezkedés	10%	10%	10%	10%	
Egyéb						
Egyéb						
Egyéb						
Összes módosítás		10%	15%	20%	20%	25%
Módosított alapár	2 509	2 750	2 300	2 330	2 400	2 763
Módosított alapár kerekítés után	2 510					

Fajlagos mennyiség				Összeg
Bevételek				
A bérletileg hasznosítható terület Funkció 1.				62 m ²
A bérletileg hasznosítható terület Funkció 2.				m ²
Bérleti díj Funkció 1.	2 510 Ft/m ²		1 867 440 Ft	
Bérleti díj Funkció 2.	Ft/m ²			Ft
Kihasználtság			98 %	
Figyelembe vehető bevétel			1 830 091 Ft	
Kiadások				
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek %-a		0 Ft	
Menedzselési költségek	Az éves bevételek %-a		0 Ft	
Felújítási költségalap	Az éves bevételek %-a	5	91 505 Ft	
Egyéb költségek	Az éves bevételek %-a	5	91 505 Ft	
Éves üzemi eredmény				
Tőkésítési ráta			1 647 082 Ft	
Tőkésített érték			7%	
Befektetési kiadások			23 529 744 Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke			23 529 744 Ft	

A 2018. évi aktuális saját irodai tapasztalatok és társirodai összehasonlító adatok, internetes ingatlanportálok hirdetései és illetékhivatali árak összegzéseként kimutatható, hogy az értékelés területén a hasonló jellegű, adottságú, méretű ingatlanok eladásai nagy átlagban 25 MFt körül mozogtak.

Piaci alapú érték:	Súlyozás:	Súlyozott érték:
22 400 000 Ft	50%	11 200 000 Ft
Bevétel alapú érték:	Súlyozás:	Súlyozott érték:
23 500 000 Ft	50%	11 750 000 Ft

Mindezek alapján a 2600 Vác, Eötvös József u. 2. ajtó: 1. szám alatti,
3085/A/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét, kerekítve



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, 2018. április 18.

Értékelte:



SOLUTIO Bt.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-2-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám 381672/6/2018

2018.04.02

VÁC

Belterület

3085/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

2600 VÁC Eötvös József utca 2. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	60	0 0	130/1000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999964/1997.01.06			törölő határozat: 40132/2008.04.16	
üzlethelyiség	62	0 0	118/1000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 40132/2008.04.16				

2. bejegyző határozat: 30806/1990.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30533/1992.01.15

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33068/1997.02.06

törölő határozat: 32535/1999.03.01

Önálló szöveges bejegyzés Vác Város Önkormányzat társasház tulajdont alapító okirat módosítás átvezetésére vonatkozó kérelme elutasítva.

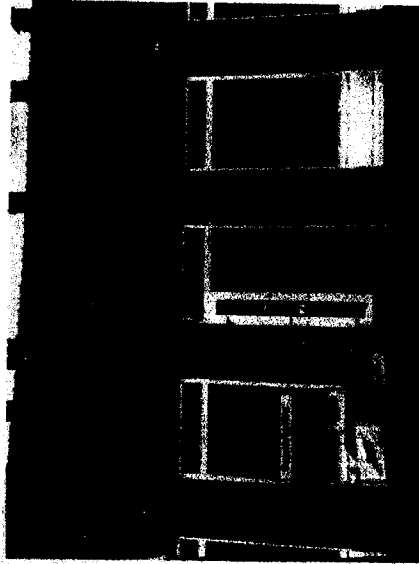
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

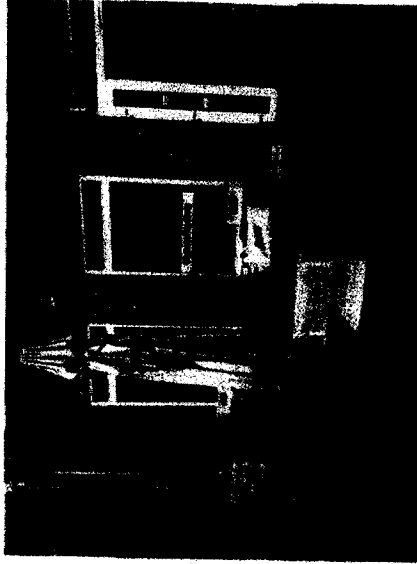
FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 VÁC, Eötvös József utca 2. ajtó:1. Hrsz: 3085/A/1

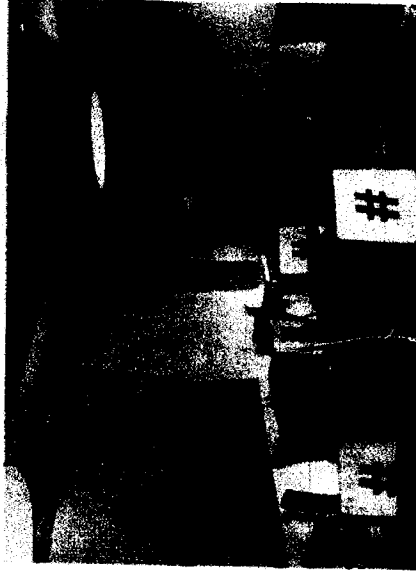
Solutio
home



01 Utcafronti felvétel



02 Utcafronti felvétel



03 Üzlettér



04 Üzlettér



05 Fűtési mód



06 Üzlettér

FOTÓMELLÉKLET:

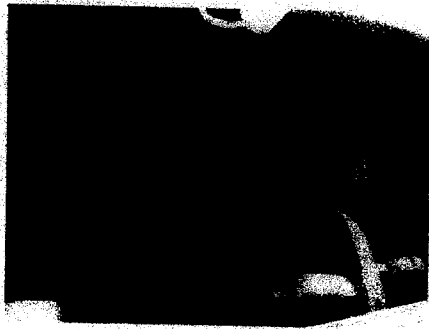
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 VÁC, Eötvös József utca 2. ajtó:1. Hrsz: 3085/A/1

Solutio

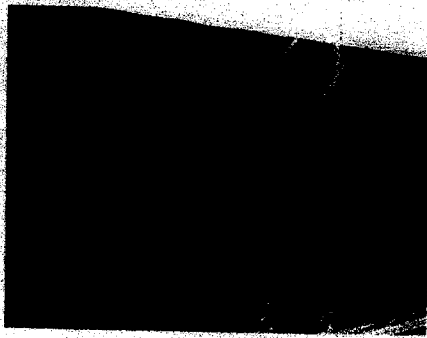
home



07 Előtér



08 Női WC



09 Férfi WC



10 WC bejárata és előtere



11 Nyílászárók

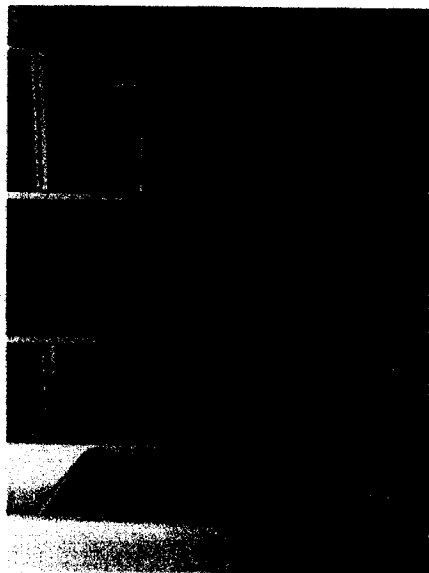


12 Bejárati ajtó

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 VÁC, Eötvös József utca 2. ajtó:1. Hrsz: 3085/A/1

Solutio
REAL HOME



13 Raktár



14 Személyzeti WC



15 Villanybojler (korábban használt)



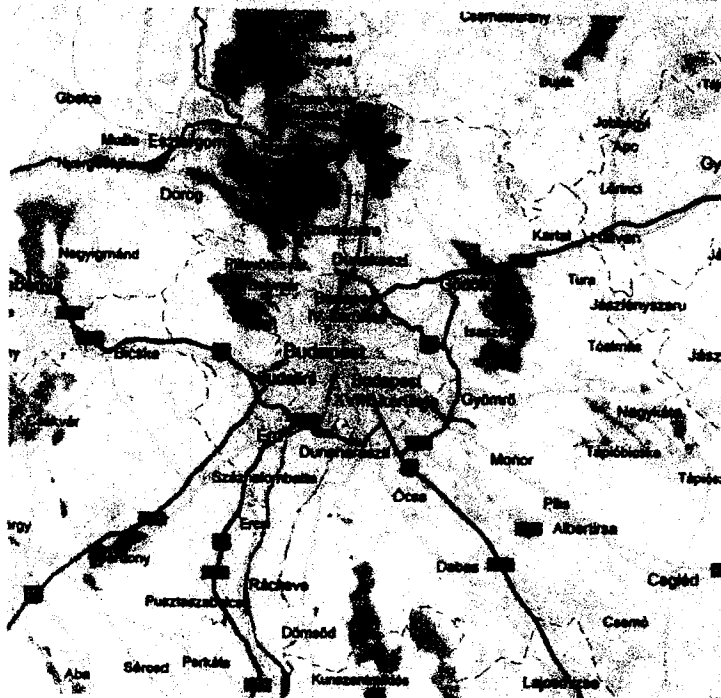
16 Konyha

TÉRKÉPMELLÉKLET

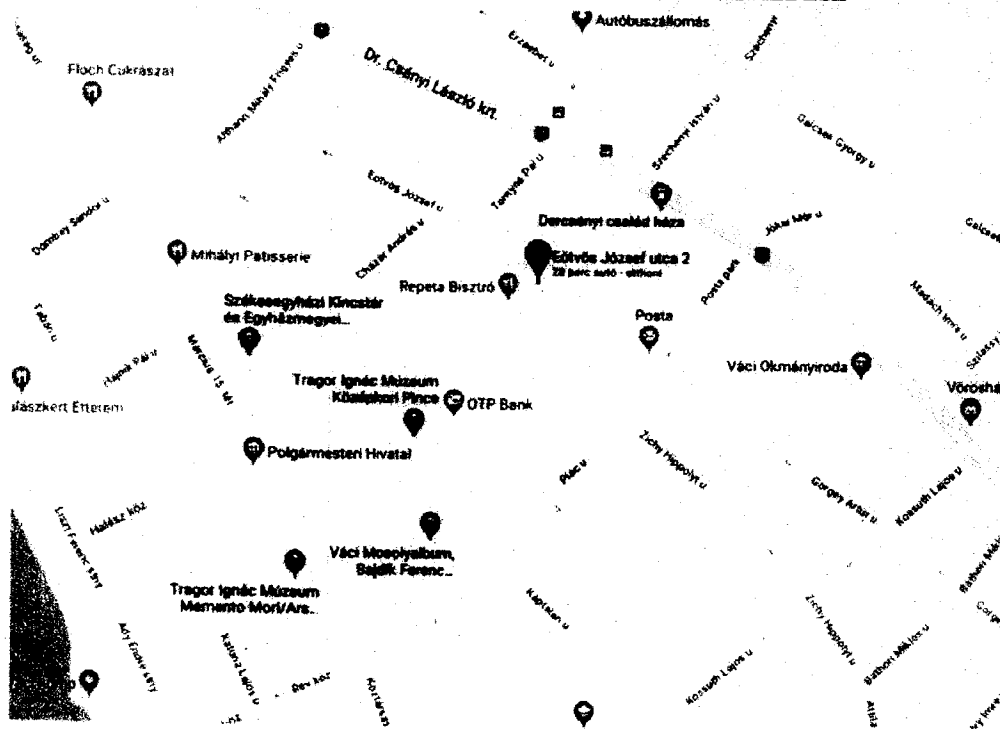
2600 VÁC, Eötvös József utca 2. ajtó:1. Hrsz: 3085/A/1

Solutio
KÖZVETLEN

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



Alaprajzi vázlat

