

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2019 év április hónap 18. napi ülésére


**Szám:** VVF/1-17/2019.  
**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése  
**Melléklet:** 30. oldal  
**Terjedelem:** 32. oldal  
**Előterjesztő:** Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

**Előzmény/korábbi döntés:** Kt 48/2012.(II.16.) számú határozata, a GVVB 47/2019.(III.11.) számú határozata és a GVVB 56/2019.(IV.08.) számú határozata

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

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:

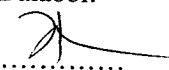
dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

.....  .....

Törvényességi észrevétel:

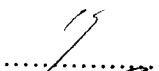
Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

.....  .....

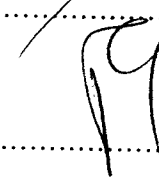
Véleményezésre megkapta:

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 belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése**

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4819 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (*Továbbiakban: Ingatlan*). Az Ingatlan a Csukatelep utca mellett található.

A jelzett Ingatlan Gksz-1 övezeti besorolású, mely kereskedelmi szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Az Ingatlan az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, hasznosítható.

ágainak átmeneti lerakására, aprítására, valamint felhasználása előtti tárolása céljára.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 47/2019.(III.11.) számú határozatában foglaltak szerint felkérte a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, hogy az Ingatlanra vonatkozó értékbecslést rendelje meg.

A forgalmi értékbecslés alapján az Ingatlan vételára 32.300.000,-Ft, azaz harminckettőmillió-háromszázezer forint. Az értékbecslés összege 59.000,-Ft + Áfa.

Az Ingatlant a Képviselő-testület 48/2012.(II.16.) számú határozatában foglaltak szerint a Váci Városfejlesztő Kft. részére térítésmentesen, határozatlan időre biztosította fás szárú növények nyesedékeinek és ágainak átmeneti lerakására, aprítására, valamint felhasználása előtti tárolása céljára.

Amennyiben a Képviselő-testület az Ingatlant értékesítésre jelöli, úgy a Képviselő-testület 48/2012.(II.16.) számú határozatát vissza kell vonni.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 56/2019.(IV.08.) számú határozatában foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek az Ingatlan értékesítésre jelölését.

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 vagyonra 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 értékbecslés 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 értékbecslést.*

(4)

*Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés 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.”*

### *Határozati javaslat*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 48/2012.(II.16.) számú határozatát visszavonja.

Továbbá értékesítésre jelöli nyílt pályázattal a Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4819 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, 32.400.000,-Ft induló vételáron. (A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján az ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.).

- biztosíték (vételár max. 10%-a): 3.000.000,-Ft
- licitlépcső: 50.000,-Ft
- az ingatlan értékesítését követően a vételárból a Váci Városfejlesztő Kft-t az értébecslés költsége megilleti.

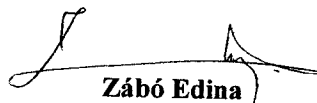
**Határidő:** folyamatos

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

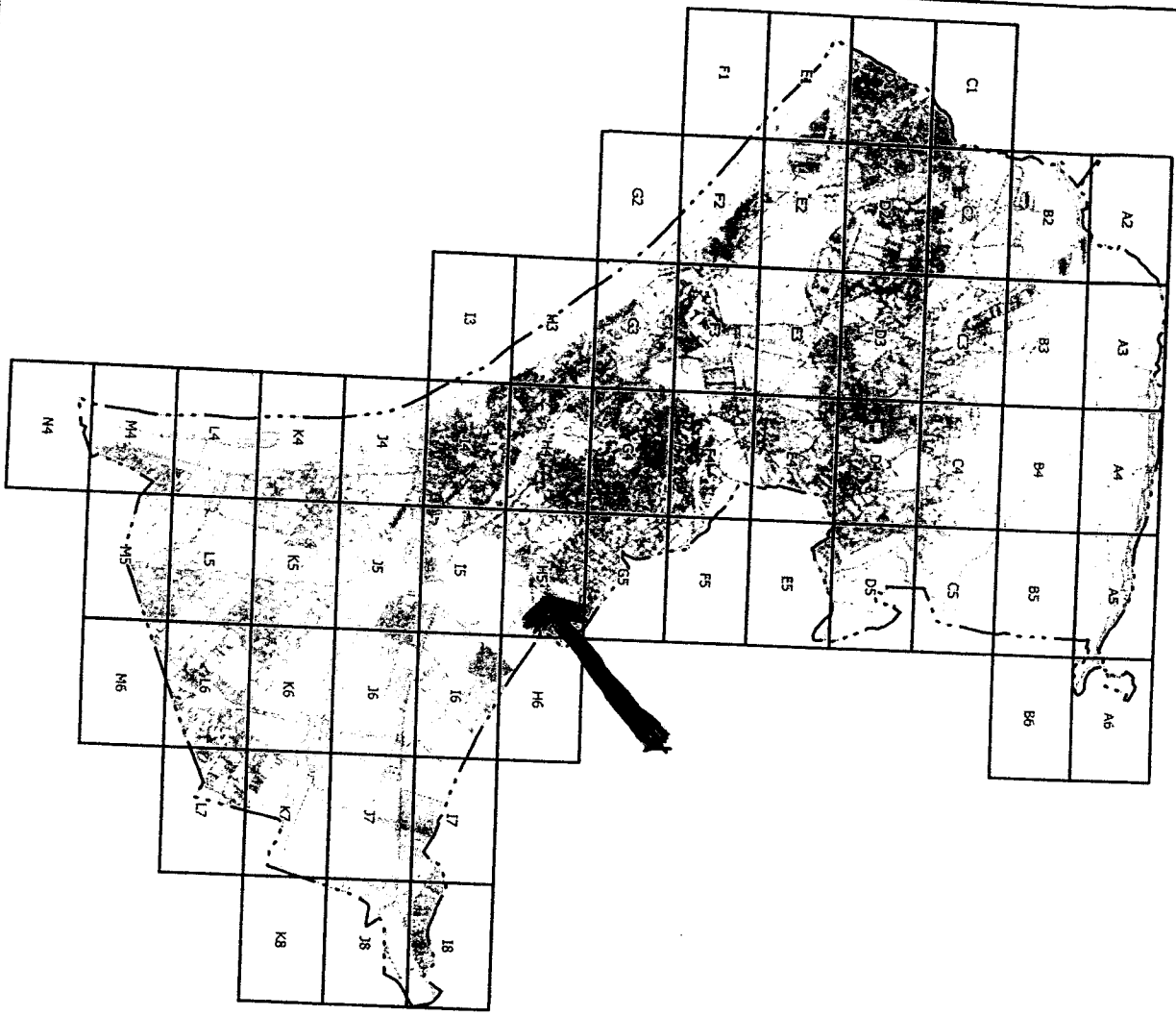
### *Melléklet:*

1. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés
2. számú melléklet: értébecslés
3. számú melléklet: Kt 48/2012.(II.16.) számú határozata, a GVVB 47/2019.(III.11.) számú határozata és a GVVB 56/2019.(IV.08.) számú határozata

Vác, 2019. április 10.



**Zábó Edina**  
ügyvezető



Helyszín: Vác Város Önkormányzat Környezet-tervezési és Szabályozási Terve  
 Felülvizsgálata a 20/2017. (XII. 27.) Sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

.....  
 programtervező .....  
 .....  
 helyvezető

Helyszín:



**Vác Város Önkormányzat**  
 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Helyszín megnevezése:

**Vác Város**  
 Településtervezési koncepciójának, és  
 Településtervezési eszközöknek felülvizsgálata

Tervező cím:

**Szabályozási Terv**

Tervező hely:

SZT

Datum: 2017. november 16.

Referenciárium méretaránya:

A2-M méretarány: 1:5000



Helyszínről:

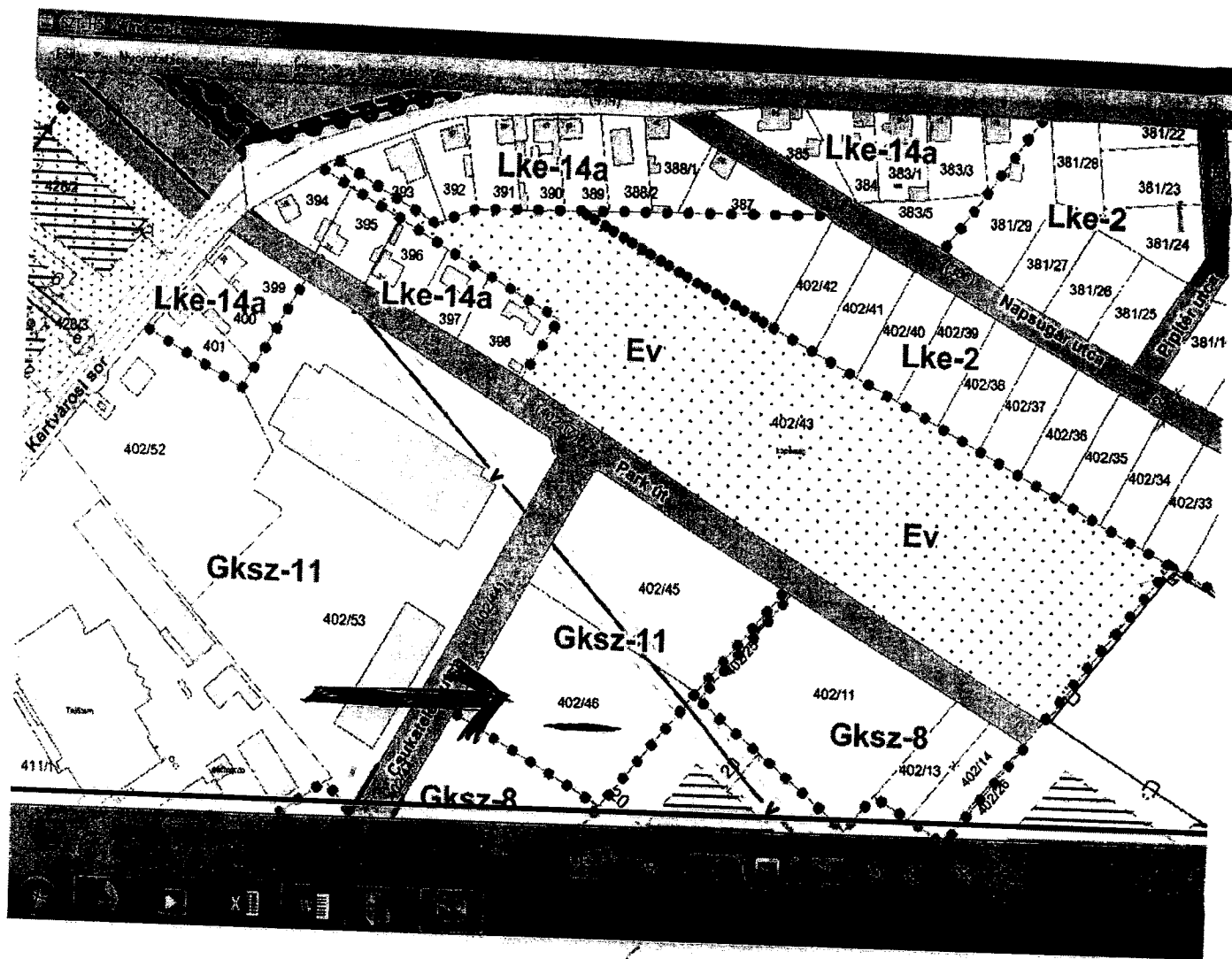
A tervlap elkészítéséhez az alábbi alaprajzok felhasználásával készült:  
 - A tervlap területének korábbi szabályozási (tervezési) alaprajza;  
 - A tervlap területének korábbi szabályozási (tervezési) alaprajza;  
 - A tervlap területének korábbi szabályozási (tervezési) alaprajza;  
 - A tervlap területének korábbi szabályozási (tervezési) alaprajza.

Tervező:



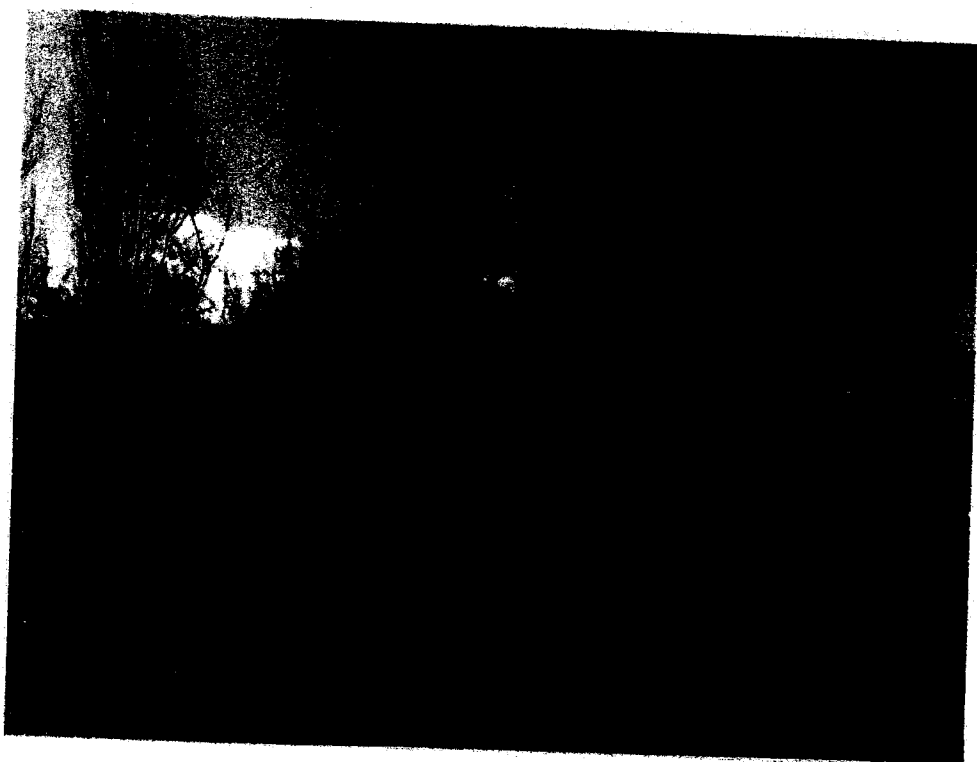
**1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.**

**Közreműködők:**  
 Projektvezető: *Nagy-Varga Eszter*  
 Projektvezető helyettes: *Nagy-Varga Eszter*  
 Tervezőmérnök: *Nagy-Varga Eszter*  
 Környezet- és építésvezető: *Budányi Erika*  
 Közlekedési tervező: *Révay Ádám*  
 Állami tervező: *Dona Anikó*  
 Gyermek: *Schönmayer Péter*  
 Tervező mérnök, építész: *Nádai József*  
 Szakértő: *Bécsi Ádám*



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

**2600 Vác, belterület, 402/46 hrsz. alatti  
(természetben: Vác, Park utca)  
ingatlan forgalmi értékéről**



**Megrendelő:**

**VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.  
2600 Vác, Köztársaság út 34.**

**Készítette:**

**CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.**

Budapest, 2019. március 28.

## TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	
1. ÉRTÉKELÉS	2
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	3
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	6
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	7
5.3. Szabályozási helyzet	9
5.4. Fejlesztési lehetőségek	11
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	13
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	14
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	14
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	14
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	16
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	16
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	17
8. ÖSSZEFOGLALÁS	20
	21

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek


Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

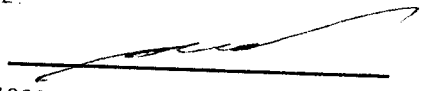
## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület, 402/46 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. március 26.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	32 300 000 Ft, azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

**conzus**

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft  
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.  
adószám: 25789532-2-41  
cgy. szám: 01-09-209208  
nyilv. szám: 010725  
sz. szám: 1040325430626752-84511003

  
Füstös Bálint  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő  
EUFIM: 2008/192

  
Nagy Emil  
ügyvezető  
ingatlanvagyon-értékelő  
B.sz.: 719/2001  
PMIK szám: 1602/2008



## 1. ÉRTÉKELÉS

Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 402/46 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

## 2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. március 26.-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzettekben, illetve a térképmásolaton rögzítettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. március 26.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

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

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az 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.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

##### I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	4819 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	402/46
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

##### II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Tulajdoni hányad: 1/1
------------------	---

##### III. RÉSZ:

III.1. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a váci 402/16 hrsz-ú ingatlanból kialakultak a 402/44-48 hrsz-ú ingatlanok.

##### Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

## 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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:	22 728
Területe:	12 303
Régió:	Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Vác
Jogállás:	Város

### Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok 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 üzemében is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltás 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)*

### 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 induló zónázó vonatokkal 25 perc alatt 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.

### Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a több mint 32 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a város Deákvárhoz tartozó városrészében, a Park utcában helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

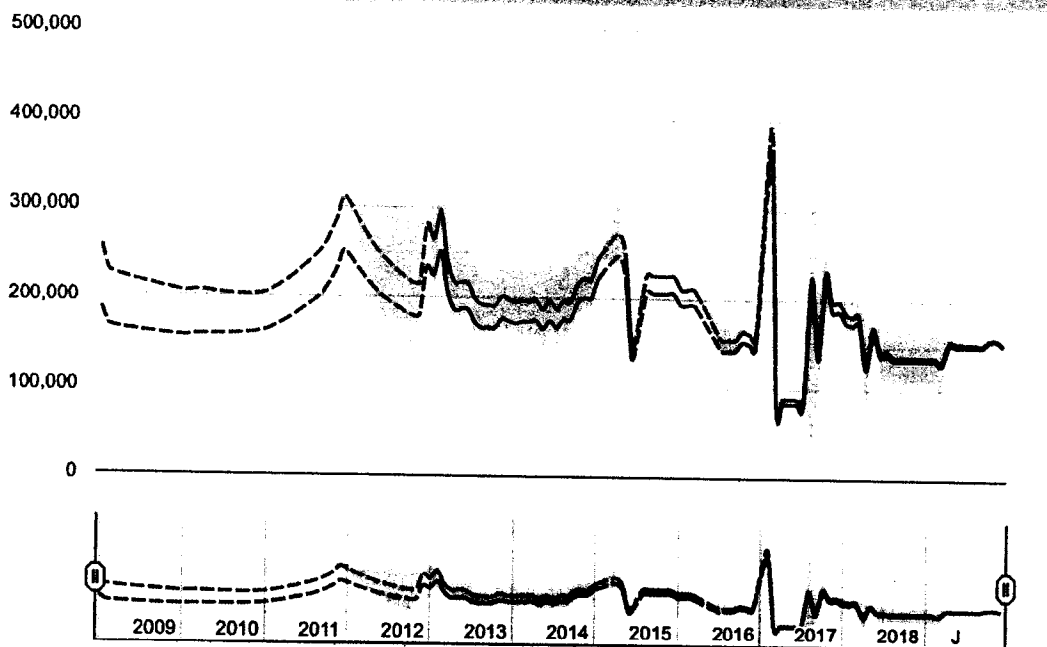
A település ellátottsági és naturalis adatai jók (ellenőrizve: [www.kozinf.hu](http://www.kozinf.hu), [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

A környezete ipari és kereskedelmi besorolású (G/ sz), hiszen ebben a városrészben található a Naszálytei üzem, az IBM üzemcsarnokai, üzemanyagöltő állomás (AGP), járműjavító vállalatok, városi tulajdonban lévő raktárak, csarnokok, stb. A Park utca közművesített, azonban a közműkiállítások kizárólag a Kertváros utcához közelebb eső részen kerültek kialakításra. Az értékelt ingatlan előtt egyedül a hírközlés kiépített.

Az értékelt ingatlan szomszédságában jellemzően ipari és kereskedelmi, szolgáltató célú ingatlanok találhatók.

Az infrastrukturális ellátottság a városban kiváló, a lakosság alapellátása, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a városban megtalálhatók.

### A város Alsóváros ingatlanpiaca



A diagramon Vác Alsóváros városrészére lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak éves alakulását követhető nyomon. A szaggatott vonal a felzeti időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	átlagos	erős

## 5.2. Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan egy szabálytalan négyszög alakú üres telek. A telken épület, építmény nem található.

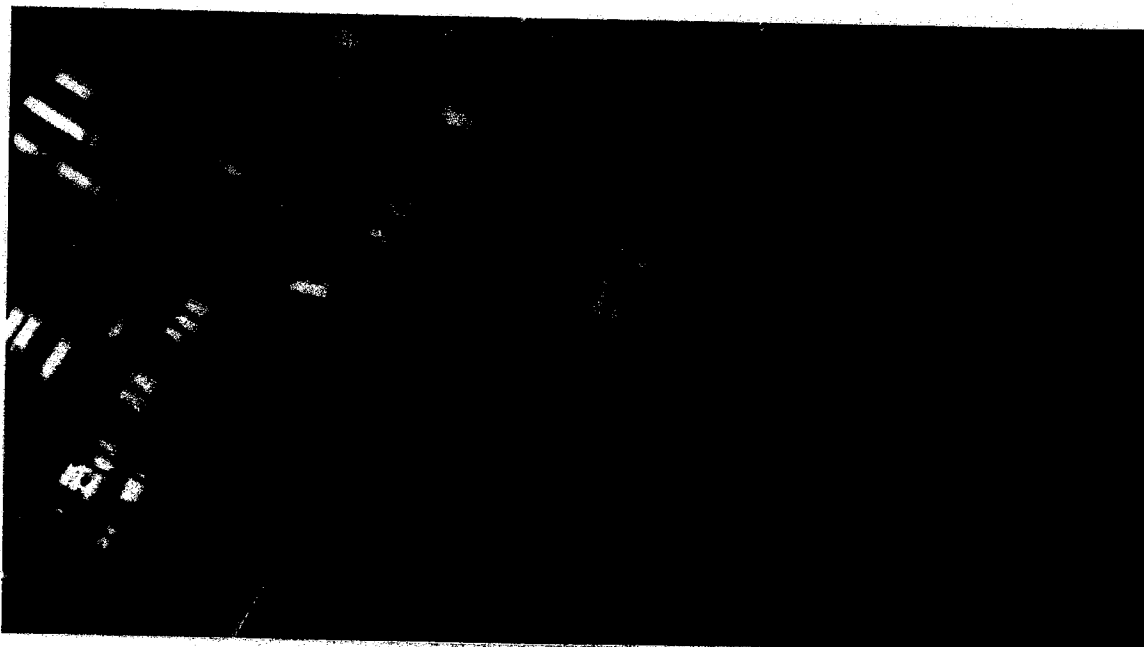
A Megbízótól előzetesen kapott szóbeli információk alapján a területen nagy mennyiségű háztartási hulladék került elhelyezésre. Ennek tényét a helyszíni szemle alkalmával fényképekkel rögzítettük.

**Szakértői megjegyzés:** a területen maradt háztartási hulladék mennyiségéről és összetételéről pontos kimutatás nem készült. A terület egyéb szennyezettségére vonatkozóan vizsgálati anyagot, szakvéleményt nem kaptunk. A területen történő bármely fejlesztés kizárólag a szennyezettségre vonatkozó vizsgálati anyag elkészítését és a terület hulladéktól történő megtisztítását követően valósulhat meg. A mindenkori tulajdonos felé a vizsgálati anyag elkészítését kifejezetten javasoljuk.

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

A telek felszíne közel sík, kerítéssel nem lehatárolt.

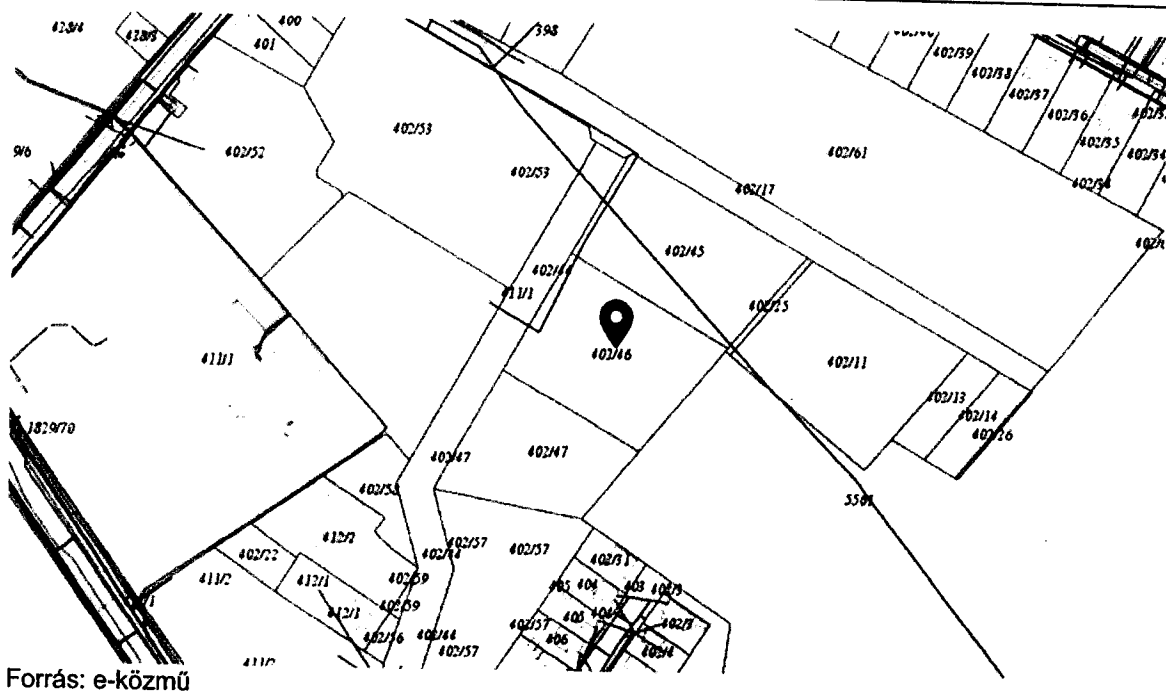
A telken egy buszforduló került kialakításra, amelyet valószínűleg a szomszédos ingatlanok tulajdonosa, vagy tulajdonosai alakítottak ki. A légifelvételek alapján könnyen azonosítható. Feltételezzük, hogy a kialakítására a tehergépjármű forgalom miatt volt szükség, azonban erre vonatkozóan engedélyezi dokumentációt, vagy a tulajdonos részéről történt beleegyező nyilatkozatot nem kaptunk.



A telken értékelhető növényzet nincs, felszíne füvesített.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Közművek az utcáról beköthetők.

Közművek	
Az ingatlan előtt az utcában kiépített közműhálózat – víz, csatorna, gáz, elektromos hálózat- elérhető	
Vzellátás:	Utcában - szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	Utcában – szolgáltató a DMRV Zrt.
Gázellátás:	Utcában - szolgáltató a TIGÁZ Zrt.
Elektromos energia:	Utcában – szolgáltató az ELMŰ Nyrt.
Egyéb:	Az utcai közműhálózat kiépítve



### 5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Gksz-11** – kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt.

#### Az övezetre vonatkozó előírások:

##### 41. Gazdasági területek 42.§

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.  
(2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:  
a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)  
b) ipari területek (jele: Gip)

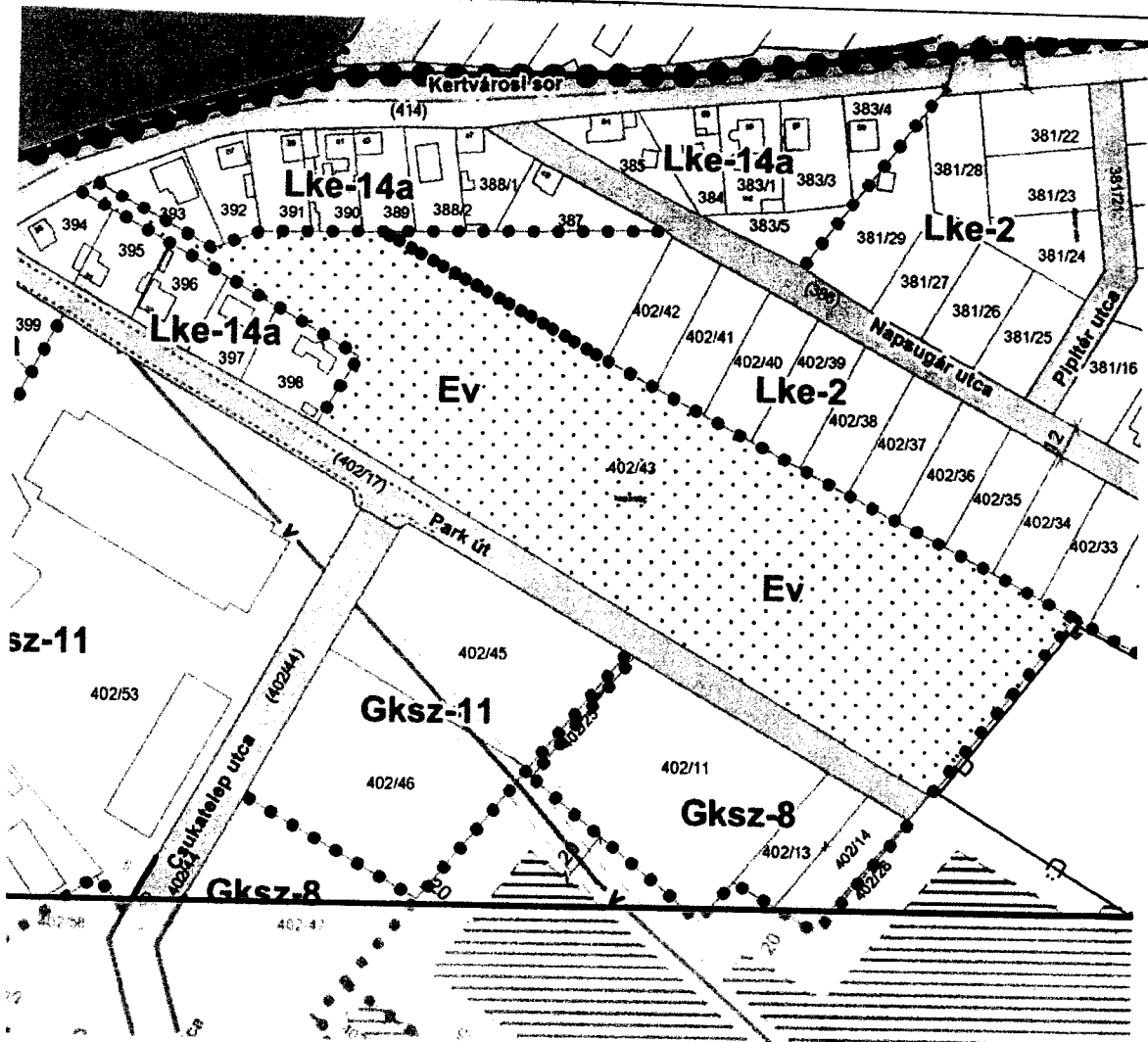
##### 42. Kereskedelmi, szolgáltató terület 43.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.  
(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120m <sup>2</sup> r felett 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
<b>Gksz-11</b>	<b>SZ</b>	<b>4000</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>1,2</b>	<b>25</b>	<b>3,0</b>	<b>12,0</b>
Gksz-12	SZ	3000	30	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0





#### 5.4. Fejlesztési lehetőségek

A helyi építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan beépítésre szánt terület övezetbe sorolt. Az ingatlanokon az alábbi funkciók telepíthetők:

Gksz-11 – kistelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű, kis beépítettségű, max. 12 m építménymagasságú kereskedelmi, szolgáltató terület.

A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve, az elhelyezés és a városképi illeszkedés feltételeit előzetesen meghatározó KELEN és VRHT alapján elhelyezhető. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

Az építési szabályzat előírásai szerint az ingatlanon gazdasági célú építmények helyezhetők el: iroda, irodaház, iroda + csarnok épület, műhely, stb.

Az értékelt terület önálló közút kapcsolattal rendelkezik.

A terület hasznosítására vonatkozóan beépítési terv, tanulmányterv, vázlattevé, illetve a közművesítésre terv nem készült.

Számításainkban a helyi építési szabályzat előírásai szerinti lehetőségeket vettük figyelembe és az óvatos becslés elvét alkalmazva határoztuk meg a területen elhelyezésre kerülő épületek, építmények méretét, egy elvi hasznosítást feltételezve. Hangsúlyozni szeretnénk, hogy a számításokat egy elvi beépítésre készítettük el. Pontos tervek és költségvetés alapján az itt leírtak módosulhatnak.

Megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, területi adottságait, a közút és közmű kapcsolataikat. Gazdasági célú hasznosítás esetében a területen szabadonálló, egyszintes irodaépületet és a hozzátartozó csarnoképületet felépítését tartjuk legcélszerűbbnek.

#### Fejlesztési adatok

Telek terület	4 819,00	m <sup>2</sup>
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 927,60	m <sup>2</sup>
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	5 782,80	m <sup>2</sup>
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 927,60	m <sup>2</sup>
zöldfelület	25%	
útparkoló	1 204,75	m <sup>2</sup>
	25%	
Épület magasság (m)	1 204,75	m <sup>2</sup>
	min.	max
	3	12
Építhető szintek száma	P + Fsz + Em	
Tervezett fő funkciók:	csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelés módszere

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

#### 6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan egy üres fejlesztésre alkalmas telek a hozamszámítást maradványértékelés módszerével végezzük el. Az értékelés során megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

## **6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása**

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

Az értékelés során figyelembe vettük az Európai Bizottság 1255/2012/EU. (2012.december 11.) rendeletének, az IFRS 13 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard „Valós értéken történő értékelés”-re vonatkozó szabályait is.

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

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

A *hozamszámításon alapuló értékelést a maradvány értékelés módszerével végezzük el.* Az értékelés során megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

## 7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

#### Szakértői megjegyzés:

Vácon jelenleg, az értékelt ingatlanhoz hasonló, összehasonlításra alkalmas Gksz övezeti telket a Gödöllői úton és az értékelt ingatlan közvetlen környezetében is találtunk. Utóbbi tényadat, illetékel adásvételi szerződésen alapuló, saját irodai adatbázisból származik.

Ingatlan	Értékelt ingatlan Vác, Parkos utca	Összehasonlított ingatlanok			
		1 Vác, Csukatelep u. 5.	2 Vác, Gödöllői út	3 Vác, Gödöllői út	4 Vác, Homokdűlő
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		saját irodai adatbázis	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m <sup>2</sup>	4 819	4 277	2 000	4 200	5 500
Forgalmi érték Ft		21 800 000 Ft	22 000 000 Ft	37 800 000 Ft	52 250 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>		5 097	11 000	9 000	9 500
egyéb megjegyzés	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-11 övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-8 övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip-6 övezetbe sorolt telek, összközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip-6 övezetbe sorolt telek, összközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Telek ter. m <sup>2</sup>	4 819		-10%		
Telek alakja, formája		10%			
földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	összközmű az utcában		-15%	-15%	
Beépíthetőség	40%				
övezet/hasznosíthatóság	Gksz-11				
Egyéb	telek esztétikai állapota	5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		15%	-40%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	6 709	5 862	6 600	6 300	8 075
Korrigált fajlagos ár, korrekció Ft/m <sup>2</sup>					6 700

Az összesített korrekció mértéke meghaladja a 30%-ot, amelyet a szakma előírásai szerint értékelő köteles indokolni. Az alkalmazott korrekciók esetében figyelembe vettük, hogy az értékelt ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azok kialakítása csak nagyobb távolságról biztosítható, illetve az esztétikai állapot miatt további korrekció alkalmazása volt szükséges.

Megnevezés	alapterület m <sup>2</sup>	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	korrekció százalék	Forgalmi érték
hrsz: 402/46	4819,00	6 700	100%	32 287 300 Ft
<b>Összesen</b>	<b>4819,00</b>			<b>32 287 300 Ft</b>
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				32 300 000 Ft

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/46 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci adatokon alapuló módszerével meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

**32 300 000 Ft**

**azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint.**

## 7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

A maradványérték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

Az ingatlan fejlesztésére nem áll rendelkezésre építési engedélyi terv, tanulmányterv. Ezért számításainkat az övezetben megengedett beépíthetőség figyelembevételével készítettük el.

### Fejlesztési adatok

Telek terület	4 819,00	m <sup>2</sup>
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 927,60	m <sup>2</sup>
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	5 782,80	m <sup>2</sup>
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 927,60	m <sup>2</sup>
zöldfelület	25%	
útparkoló	1 204,75	m <sup>2</sup>
	25%	
Épület magasság (m)	1 204,75	m <sup>2</sup>
	min.	max
	3	12
Építhető szintek száma	P + Fszt + Em	
Tervezett fő funkciók:	földszintes csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

### Értékbecslés az ingatlan fejlesztése során prognosztizálható nettó bevételei alapján

#### Kiinduló feltételezések

- Feltételezzük, hogy egy befektető befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
- Számításainkat 2019. évben valószínűsíthető, átlagos árszínvonalon végeztük el, mind a költségek, mind a bevételek vonatkozásában.
- A költségeket és bevételeket forintban terveztük, a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
- Számításainkban a kialakult beruházói gyakorlat szerint feltételeztük, hogy a beruházó a projektet megvalósítja, majd a megépült ingatlant értékesíti, vagy bérbeadja. A projekt tervezett időtartama (tervezés, megvalósítás, értékesítés, kiadás) mintegy ~2 év.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

### **Befektetési kiadások:**

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő 2019 évben, a területre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

### **További költségek**

Tervezés, lebonyolítás:

A megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Tartalékkeret:

A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem látható többlet kiadásokat.

### **Működési költségek**

- Az épület folyamatos felújítására előirányzott, éves árbevétel arányában meghatározott felújítási költség, vagy ténylegesen felhasználásra, vagy felhalmozásra kerül.
- A bére adott épület költségeit előre kalkulált átalánydíj keretében a béreadó a bérlőre áthárítja.
- Egyes költségek mért fogyasztás után térítendőek, más költségek (takarítás, stb.) alapterület alapján kerülnek felosztásra. Az egyedi költségeket (pl. javítások) a bérlő számla alapján fizeti.
- Vácon az építmény tulajdonosa építményadó megfizetésére kötelezett, amely mértéke 600 Ft/m<sup>2</sup>/év. (Az adó alapja az építmény m<sup>2</sup>-ben számított hasznos alapterülete.)
- A menedzsment, a reklám, marketing és egyéb költségeket a bevételek arányában irányozzuk elő.

### **Bevételek**

A nettó bevételek; a gazdasági funkciójú épület kiadásából befolyt bevételek az üzemeltetés során felmerült költségekkel csökkentve. Számításainkban ennek megfelelően szakmai tapasztalataink és a szerzett információk szerint a vizsgált ingatlanhoz hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok esetében reálisan elérhető árbevételt vettük alapul.

### **Kihasználtság**

A logisztikai fejlesztések két típusa alkalmazható: befektető saját kockázatára megépíti a kiadásra az épületet, és a megépített építményre bérletet keres, vagy „built to suit” módszerrel történik az építés: azaz a leendő bérlővel az építés előtt köt szerződést a befektető. Az épület a bérlő speciális igényeinek figyelembevételével készül, ennek fejében a béreadás hosszútávra biztosított.

### **Hozamráta**

Piaci tapasztalataink alapján a városokban, főútvonalak mentén elhelyezkedő, több funkciós ingatlanok tőkésítési rátája műszaki állapottól és használhatóságtól függően 6-9 % közötti tartományban mozog. A vizsgált ingatlan tőkésítési rátáját a fenti tényezők figyelembevételével 6%-ban állapítjuk meg.

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/46 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, maradványértékelés módszerével meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

**28 000 000 Ft**

**azaz Huszonnyolcmillió Forint.**





### 7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

- A piaci összehasonlító elemzés esetében elegendő számú, megfelelő adat áll rendelkezésre ahhoz, hogy a módszert megbízhatónak tekintsük, így a végső érték meghatározása során a piaci összehasonlító módszer eredményét 100%-ban vesszük figyelembe a piaci/forgalmi értékbecslésekor.
- Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanra vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány, építési tervdokumentációk (illetve egyéb dokumentum) nem állnak rendelkezésre, a hozamszámítás metodikája számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a módszer eredményét a végső érték meghatározásakor nem vesszük figyelembe.

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

<b>HRSZ 402/46 SZÁM ALATTI INGATLAN</b>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	<b>32 300 000,- Ft</b>
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	<b>28 000 000,- Ft</b>
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	32 300 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve, nettó</b>	<b>32 300 000,- Ft</b>

## **8. ÖSSZEFOGLALÁS**

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

**2600 Vác, belterület, 402/46 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:**

**32 300 000 Ft**

**azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint**

## **MELLÉKLETEK**

**Tulajdoni lap másolata**

**Fotók**

**Térképek**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vasvári Helyi Önkormányzat  
VAF 2001 Kaptakörű út

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle műsorszám

Munkaszám: 10015/1101/2019

2019.03.06.

Oldalak: 1/1

VAF:

Felirólat: 402/44 helyrajzi szám

Terület: 1,59

Érték: VAF - - - - - Értékelési kategória alatt

Érték	IRRSZ	terület	kat. r. jor.	alomszám	ter. kat. jor.
ha m <sup>2</sup>		ha m <sup>2</sup>	k. filli.	ha m <sup>2</sup>	k. filli.
0	0	0	0	0	0

Felirólat: 402/44 helyrajzi szám

Érték: VAF - - - - - Értékelési kategória alatt

Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzési határozat: 10015/1101/2019.03.06.

Értékelési határozat: 10015/1101/2019.03.06.

Logika: tulajdoni hányad: 1/1

Értékelési kategória: 402/44 helyrajzi szám

Értékelési kategória: 402/44 helyrajzi szám

Értékelési kategória: 402/44 helyrajzi szám

Érték: VAF - - - - - Értékelési kategória alatt

Bejegyzési határozat: 10015/1101/2019.03.06.

Értékelési határozat: 10015/1101/2019.03.06.

Értékelési határozat: 10015/1101/2019.03.06.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

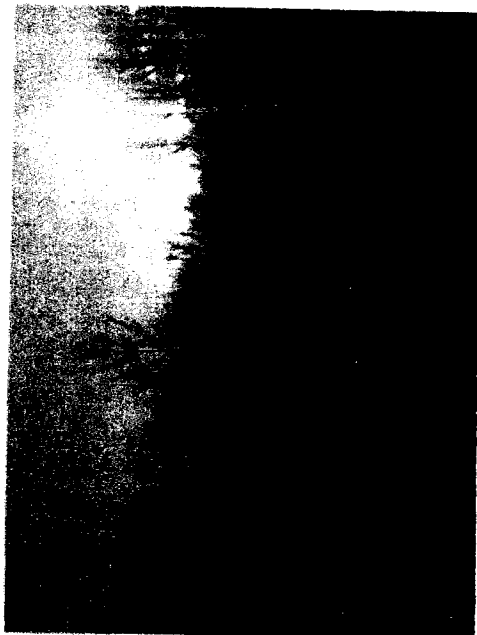
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

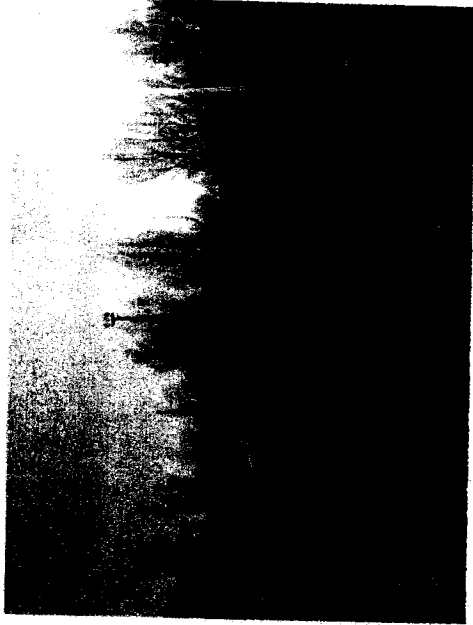
**FOTÓMELLÉKLET:**

**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, belterület Hrsz: 402/46**

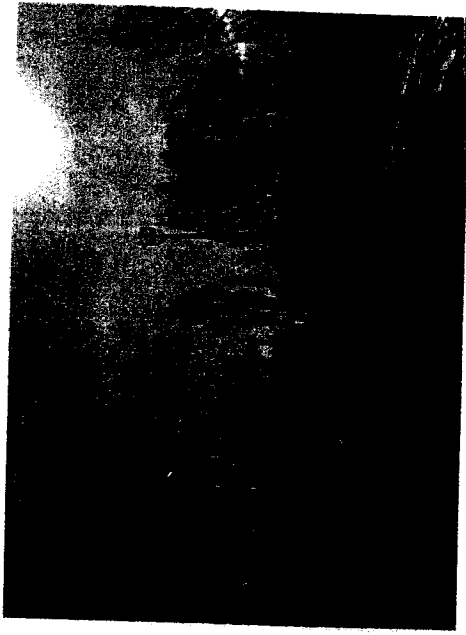
**conZus**



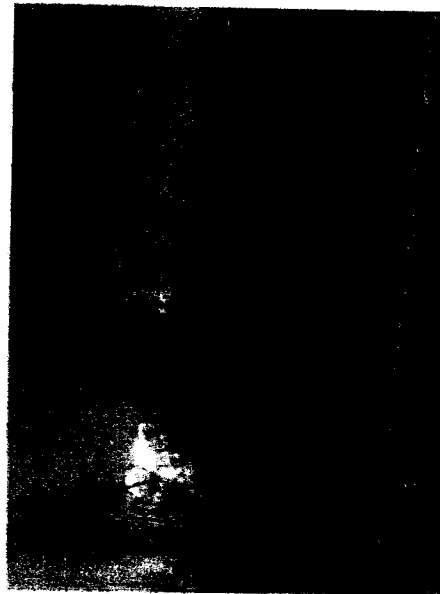
01 Az ingatlan környezete



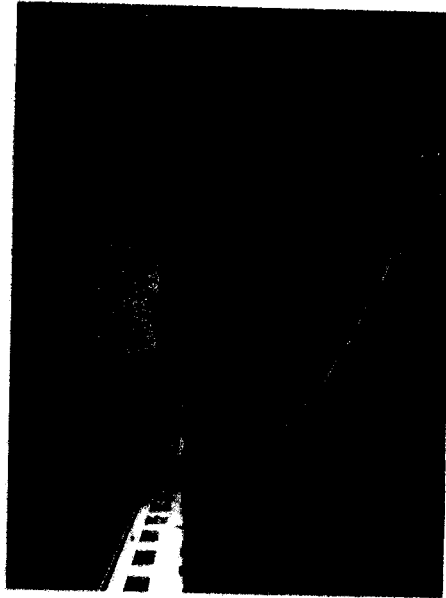
02 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



03 Az ingatlanon kialakított buszforduló



04 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



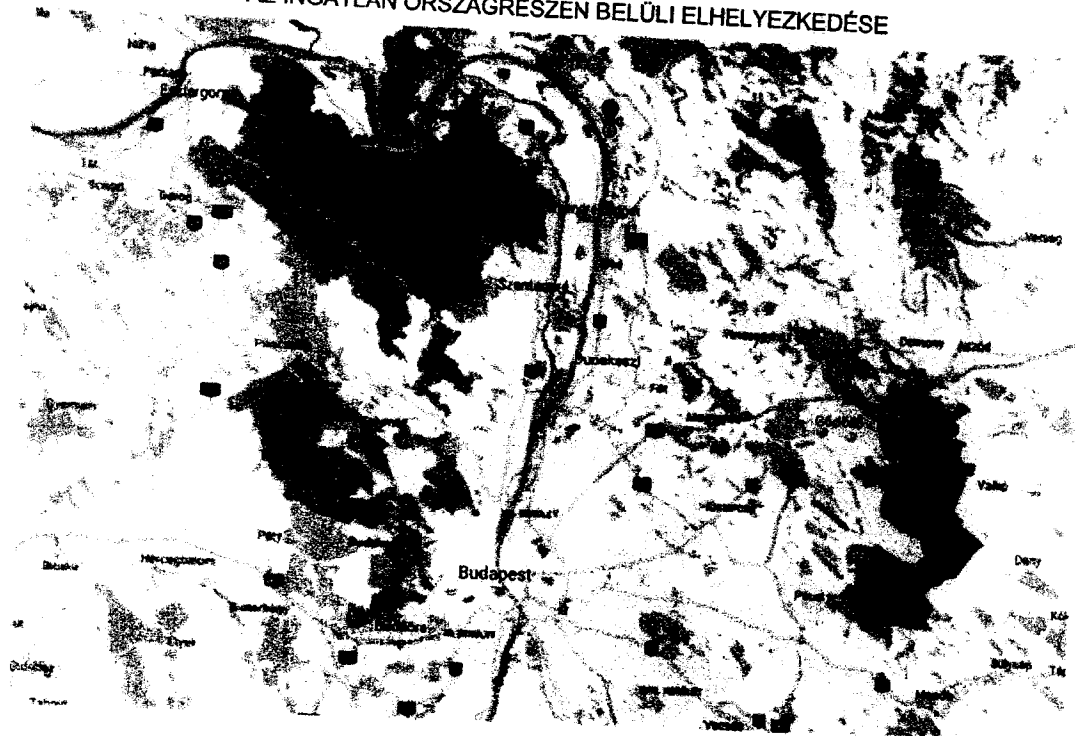
05 Az ingatlan megközelíthetősége

TÉRKÉPMELLÉKLET

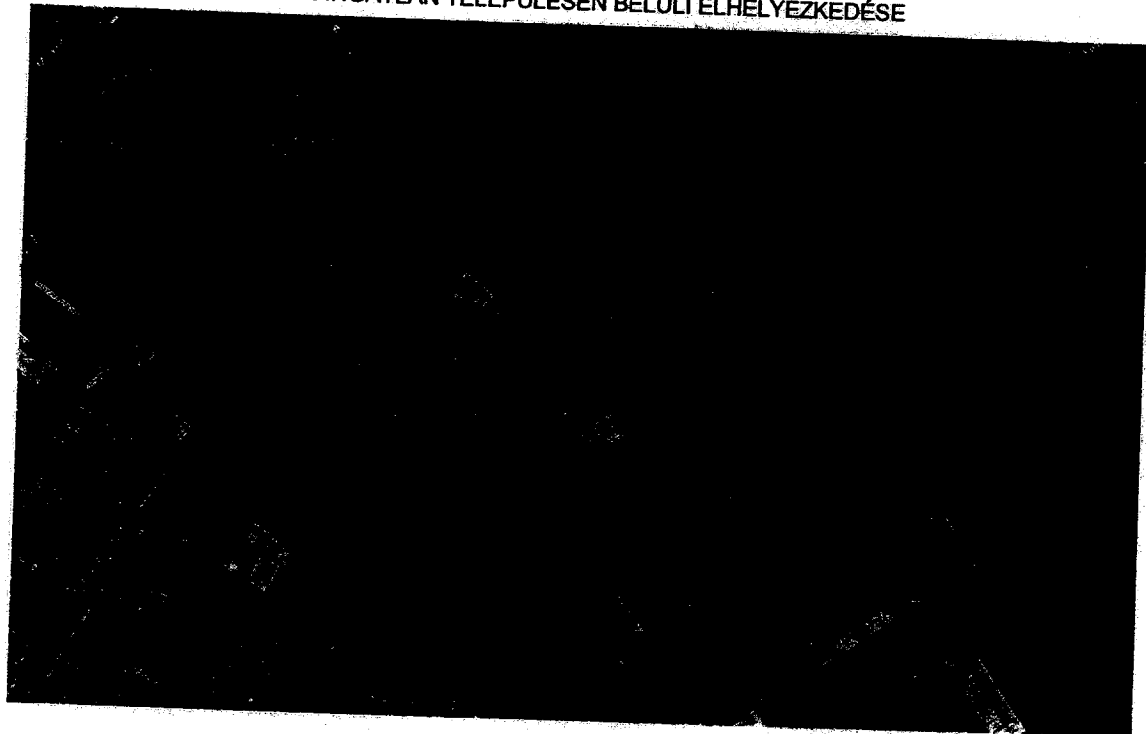
2600 Vác, belterület Hrsz: 402/46

corvus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



## KIVONAT

a Képviselőtestület 2012. február 16-án megtartott  
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: e./ 241/2005. (XI. 24.) sz. Képviselőtestületi határozat visszavonása

**48/2012 (II. 16.) sz. Képviselőtestületi  
határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy a váci 402/46 és 402/47 hrsz-ú ingatlanokat a Váci Városfejlesztő Kft részére térítésmentesen, határozatlan időre biztosítja a fás szárú növények nyessedékeinek és ágainak átmeneti lerakása, aprítása, valamint felhasználása előtti tárolása céljából. A képviselőtestület fentiekre való tekintettel a 242/2005. (XI. 24.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal


Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

K.m.f.



Fördös Attila s.k.  
polgármester

A kivonat hitelül:

  
Temesvári Réka



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2019. március 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan hasznosítása

**47/2019. (III. 11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4819 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra vonatkozó vételi szándékot megismerte.  
Felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, hogy az értékbecslést rendelje meg és az értékbecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan hasznosítását.

**Határidő:** folyamatos

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

K.m.f

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke





Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2019. április 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan hasznosítása

**56/2019. (IV. 08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 38/2012.(II.06.) számú határozatát visszavonja.

Továbbá javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre jelölni nyílt pályáztatással a Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4819 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant, forgalmi értékbecslés alapján 32.400.000,- Ft induló vételáron. (A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján az ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól).

- biztosíték (vételár max. 10%-a): 3.000.000,- Ft
- licitlépcső: 50.000,- Ft
- Az ingatlan értékesítését követően a vételárból a Városfejlesztő Kft.-t az értékbecslés költsége megilleti.

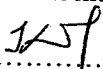
**Határidő:** 2019. ápr. KT ülés

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

**K.m.f**

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

A kivonat hiteleshelyén:

  
.....  
**Kovács Tímea**