

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

**Szám:** VVF/1-19/2019.  
**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 15138/1 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék 15. oldal  
**Melléklet:** 15. oldal  
**Terjedelem:** 16. oldal  
**Előterjesztő:** Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

**Előzmény/korábbi döntés:** GVVB 58/2019.(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 zártkert 15138/1 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék**

Balga Szilvia azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy az általa haszonbérbe vett, Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 15138/1 hrsz-ú (Nyulas), 1284 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlant (*Továbbiakban: Ingatlan*) megvásárolhassa. Az ingatlan üzleti vagyon, értékesítésre jelölhető. A HÉSZ szerint az Ingatlan Mk-3 övezeti besorolású, a településen beépítésre nem szánt területek közé tartozik. Jellemzően kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat. A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

Kérelmező az értékbecslést saját költségén elkészíttette, mely szerint az Ingatlan piaci forgalmi értéke: 600.000,-Ft. (A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.)

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 58/2019.(IV.08.) számú határozatában foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek az Ingatlant értékesítésre jelölni Balga Szilvia részére, 1.000.000,-Ft vételáron.

**Határozati javaslat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 15138/1 hrsz-ú, 1284 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlant 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) értékesíti Balga Szilvia részére azzal, hogy a kimérés, kitzítés a vevő feladata és költsége.

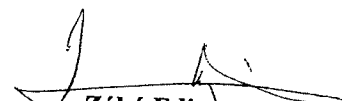
**Határidő:** folyamatos

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

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Vác Szabályozási Terv szelvényezés, helyszínrajz
3. számú melléklet: értékbecslés
4. számú melléklet: a GVVB 58/2019.(IV.08.) számú határozata

Vác, 2019. április 10.



**Zábó Edina**  
ügyvezető

## Kérelem

Érkezett: 2019 MÁRC 13.
Iktatószám: VV 71424-1 2019
Melléklet: .....db
Előadó: Postane' N. Judit
Irártári tételszám: .....
Alapszám: .....

Tisztelt Cím!

Az általam bérelt, de az Önkormányzat tulajdonában lévő, Vác 15138/1 HRSZ ingatlant szeretném megvásárolni.  
A mellékelt értékbecslés alapján.

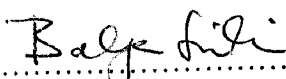
Név: Balga Szilvia

Tel: .....

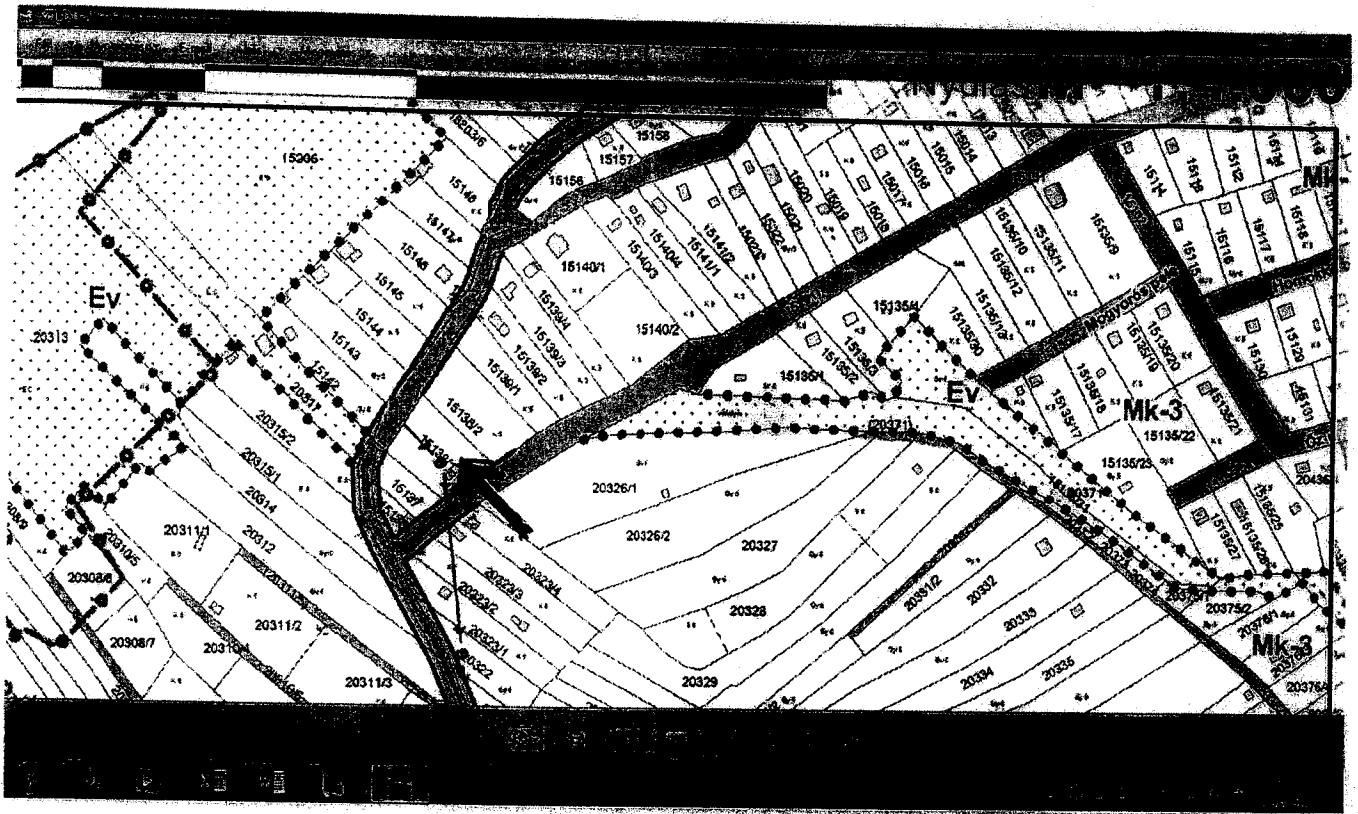
Levelezési cím: .....

Bérelt ingatlan adatai: 2600 Vác Körtvélyes dűlő. 15138/1 HRSZ.

Köszönettel:

  
.....  
Balga Szilvia

Kelt: Vác. 2019-03-13



Dyulas

..... jogzó

**Helyegek:**  
**Vác Város Önkormányzat**  
**2800 Vác, Március 15. téri 11.**

**Natura ingatlanok:**  
**Vác Város**  
**Településfejlesztési koncepciójának, és**  
**Településrendezési eszközjeinek felülvizsgálata**

**Tervező cég:**  
**SZTI**

**Tervező hely:**  
**SZTI**

**Naturális méret:**  
**1:2000**

**Megjegyzés:**  
A tervlap jogszabályok az államigazgatási hatáskörrel rendelkező szervnél kell használni.  
A tervlap elektronikus formában is elérhető a honlapunkon.

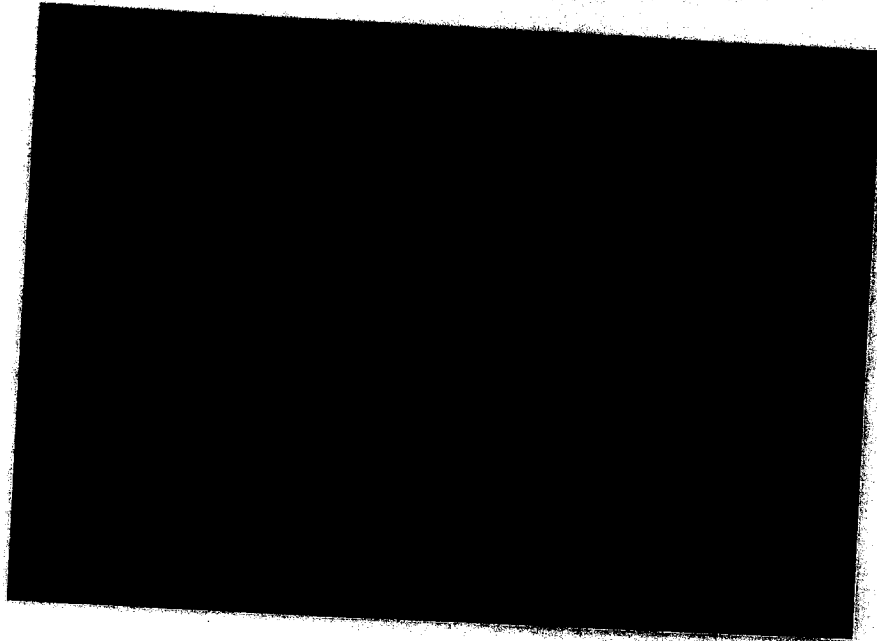
**Tervező:**  
**1085 Budapest, Köfarragó u. 9.**



Készítők:	Helyi-Városi Önkormányzat
Projektvezető:	Mezővárosi önkormányzat
Tervezők:	Helyi-Városi Önkormányzat
Ellátottak:	Mezővárosi önkormányzat
Közzététel:	Mezővárosi önkormányzat
Előzetes:	Mezővárosi önkormányzat
Tervezői csoport:	Mezővárosi önkormányzat

Az ingatlan címe:				06-30-200-3507
megye:	ir.szám.:	helységnev.:	utcanev.	
házsám:	emlékó:	irsz.:	ing. nyilv. szám:	

## Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása



Értékelt tulajdoni hányad:	
Értékelő cég:	Szuti-Ker Kft.
Készítette:	
Az értékelés fordulónapja:	

Készült 2 példányban: • 1 példány megbízái  
• 1 példány irattári



szutoromi@gmail.com			
Az ingatlan címe:		06-30-200-9907	
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:
	2600	Vác	Alsó
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	Ing. nyilv. szám:
10		15138/1	24/2019

### 1. Előzmények

Megbízás dátuma:	2019. március 12., kedd	Balga Szilvia
Értékelendő tulajdoni hányad:	1/1	
Értékbecslés célja:	Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározás	
Helyszíni szemle időpontja:	2019. március 12., kedd	
Helyszíni szemlén részt vett:	Balga Szilvia	
Értékbecslés fordulónapja:		
Készült	2019. március 12., kedd	
Értékelő cég neve:	Szuti - Ker Kft.	
Értékelő cég címe:	2635 Vámosmikola Ipolyági u. 6.	
Az értékbecslést készítette:		
Az értékbecslést ellenőrizte:	Szutor Tamás	

### Rendelkezésre bocsátott dokumentumok, melléletek:

fényképek	
térképrészlet az ingatlan környékéről	
tulajdoni lap	
hivatalos térképmásolat	

### 2. Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat a TEGOVA, valamint az EVS 2016 ajánlása alapján, különös tekintettel a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok - olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétéért.

Az iratok valóságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában. Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak.

Jelen vagyoneértékelésben felhasznált, a földterület és építmények méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.

Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltunk semmiféle vízre, olajra, szénre vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat vagy feltételeket.

Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, leírtuk és számításba vettük ebben a jelentésben, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.

Továbbá feltételeztük, hogy a helyi és országos hatóságoktól illetve az érdekelt magánszemélyektől és társaságoktól minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói illetve adminisztratív felhatalmazást és jóváhagyást szerezték, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékek kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint – vásárlóerőn alapul.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalmképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelőséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

### 3. Dokumentumkezelés, korlátozások

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki. Elemzésünk elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek pénzügyi és működési adatokat egyaránt tartalmaztak. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelőséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

### 4. Az értékelési módszerek ismertetése

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer:

Az értékelés, a vizsgált ingatlanhoz hasonló földrajzi elhelyezkedésű, azonos típusú, ingatlanok már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre történő kiterjesztésével, összehasonlításával történik, az értékmodosító tényezők figyelembevételével. Az összehasonlítás alapjául szolgáló tényezők: megvalósult ügyletek, értékesítés időpontja, elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, nagyság, alternatív hasznosíthatóság, piaci megítélés.

#### Költség alapú (nettó pótlási költség alapú) megközelítés:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer a legkevésbé fejezi ki a tényleges piaci viszonyokat. Ezért szükséges az így kapott érték kiigazítása a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás során először az ingatlan telkének üres állapotban való értékét határozzuk meg, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra, amelyet az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű ingatlanok, tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyjtemények, vagy költségnormatívák alapulvételével közelítjük, illetve szakértői tapasztalatunkkal állapítjuk meg. A nettó pótlási értéket - ha szükséges - csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő avultsággal.

Az avultság az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai romlason túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

Az avultság illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

#### Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek 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.

### 5. Tanúsítvány

A fentieket tekintve a Szakértő az alábbiakat tanúsítja:

- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések, véleményalkotások és következtetések a Szakértő személyes, részrehajlástól mentes elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenbeli, sem jövőbeni érdekeltségeink a jelentés tárgyát képező ingatlanban, nem vagyunk részrehajlóak, és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.
- Szakértő kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.
- Elemzéseink, és szakvéleményünk elkészítése a TEGOVA és az EVS 2016 irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

**SZUTI-KER KFT.**

2635 Vámosmikola, Ipolyvári u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AAC251299



**Pályázó:**  
szurtortomi@gmail.com  
Az ingatlan címe: 06-30-200-9907  
megye: ir.szám.: helységnév: utcanév:  
hátszám: em/ajtó: hrsz.: ing. nyitv. szám:

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a [redacted] módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Hozamszámításon alapuló jelenérték	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Költségalapú érték	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Adásvételi szerződés szerinti érték	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke	[redacted]	[redacted]	[redacted]

**A hitelbiztosítéki érték meghatározása:**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:	
Forgalomképes	[redacted]
Jelenleg beépítetlen zártkörű megjelölésű az ingatlan.	[redacted]
Hosszú távon kismértékű reálérték-növekedést várunk az ingatlantól.	[redacted]
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat feltételez fel.	[redacted]
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.	[redacted]
Követelés - kényszerbefektetés kockázata	[redacted]

Az ingatlan jellegére tekintettel 180 - 360 nap közötti értékesítési időszakot veszünk alapul.

Meghatározott piaci érték	600.000 Ft
Hosszútávú értékállóság kockázata	[redacted]
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	[redacted]
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	[redacted]
Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	[redacted]
Összes kockázati elem	30%
Hitelbiztosítéki érték	400.000 Ft

**Megjegyzés:**  
Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket. Az ingatlan forgalmi értékére, jellegéről függve, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legmeghatározóbb, leginkább meghatározó.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdoni lap, képmásolat) és a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok alapján az ingatlan jogi helyzetét rendezetnek tekintjük. A tulajdoni lap III. része jogszabályi bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdonos: 1/1- ad arányban Vác Város Önkormányzata.

**Az Ingatlan Piaci Forgalmi Értéke 0,6 M Forint.**

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.  
Az értékbecslés érvényességét 90 napban határozzuk meg.  
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becslött érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Készült: 2010  
Készítette: [redacted]

ellenőrizte:

**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámpártokola, Ipolyvári u. 6.  
Adósz. 2301504-2-13  
MKB: 10300  
Sz. T. 2012-49020017  
EELIB-14027000  
ingatlan-értékbecslő-és-nyilvántartó



**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AA0251299

Kelteleve

Nincs

**SZUTI-KER KFT.**

2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.

Adósz.: 23501564-2-13

MKB: 10300002-10547137-49920012

FELIR: AA0251299

Ellátás	
Egyéb épületgépészeti berendezések	
Egyéb jelentős értékű berendezések	

**Megjegyzés**  
A berendezési tárgyak a helyszíni szemle időpontjában üzemképes állapotban voltak.

**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AA0251299

**SZUTI-KER KFT.**

2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.

Adósz.: 23501564-2-13

MKB: 10300002-10547137-49020012

FELIR: AA0251209

Külföldi ártámogatás ar kérésként

Becsült érték:

Becsült érték kérésként

3000000

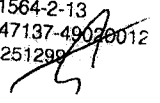
**SZUTI-KER KFT.**

2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.

Adósz.: 23501564-2-13

MKB: 10300002-10547137-49020012

FELIR: AA0251299



**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-40020012  
FELIR: AA0251209



**SZUTI-KER KFT.**

2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-18  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AA0251299