

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2019. évi szeptember hónap 19. napjának ülése

Szám: VVF/50-3/2019.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20907 hrsz és 20903 hrsz
Melléklet: 51. oldal
Terjedelem: 53. oldal
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: GVVB 133/2019.(VII.02.), a GVVB 165/2019.(IX.09.) és a GVVB 166/2019.(IX.09.) számú határozatai
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

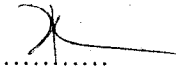
dr. Zsidai Szilvia Jogi Osztály osztályvezető



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 Képviselő-testület!*

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20907 hrsz és 20903 hrsz

Csatári Endre azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20907 hrsz-ú, 3710 m² nagyságú, kert-szőlő-kert művelési ágú, haszonbérlettel terhelt és a Vác zártkert 20903 hrsz-ú, 3240 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanokat (*Továbbiakban: Ingatlanok*) megvásárolhassa - (Grónár dűlő).

A 20907 hrsz-ú ingatlan haszonbérlettel terhelt. A Haszonbérletnek 2023. szeptember 30. napjáig szól a szerződése. Az ingatlan Mk-2 övezeti besorolású, mely nagytelkes mezőgazdasági kertterület. A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

A 20903 hrsz-ú Ev övezetű besorolású, védelmi (védett és védő) erdő terület. Az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. A beültetési kötelezettség 95 %-os. Az ingatlan-nyilvántartásban Vác Város Önkormányzatnak elővásárlási jog került bejegyzésre. A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HESZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 133/2019.(VII.02.) számú határozatával támogatta a kérelmet.

Kérelmező az értébecslést saját költségén elvégeztette, mely aszerint a vételárak az alábbiakban szerint lett meghatározva:

- 20907 hrsz-ú ingatlan vételára: 1.450.000,-Ft
- 20903 hrsz-ú ingatlan vételára: 970.000,-Ft

Kérelmező a Főépítész hozzájárulását az adás-vételhez, bemutatta.

Határozati javaslat

I.) Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Vác a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20907 hrsz-ú, 3710 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlant, 2023. szeptember 30. napjáig tartó haszonbérleti jogviszonnyal terhelt 1.450.000,-Ft, azaz egymillió négyszázötvenezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Csatári Endre részére értékesíti azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

és

Határozati javaslat

II.) Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20903 hrsz-ú, 3240 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlant 970.000,-Ft, azaz kilencszázhetvenezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen

ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Csatári Endre részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

Vác Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Vác zártkert 20903 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés
3. számú melléklet: GVVB 133/2019.(VII.02.) határozata
4. számú melléklet: értébecslések
5. számú melléklet: GVVB 165/2019.(IX.09.) és 166/2019.(IX.09.) számú határozatai

Vác, 2019. szeptember 10.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető

Vác Város Fejlesztő Kft.

Vác

Köztársaság út 34.

Értékesítő: HRSZ 10
Regisztrációs szám: 07/1521-2 po
Méret: 0 db
Előadó: Pestvári K. János
Intézmény kódja:
Alapszám:

Tárgy: Termőföldre vételi szándék bejelentése

Tisztelt Cím!

Alulírott Csatári Endre 2600, Vác Vízimalom u 44. szám alatti lakos a Vác Város Önkormányzata által Grónár dűlőben értékesítésre felajánlott zártkertekből a telkimmel szomszédos

- 20907 Hrsz
- 20903 Hrsz

Önkormányzati tulajdonú termőföldre vételi szándékomat jelentem be.

Vállalom, hogy az Önkormányzat által kijelölt értékbecslővel az értékbecslést, valamint a szükséges kiméréseket költségemre elvégeztetem.
Vásárlásomnak az új földtörvény előírásai szerint nincs akadálya.

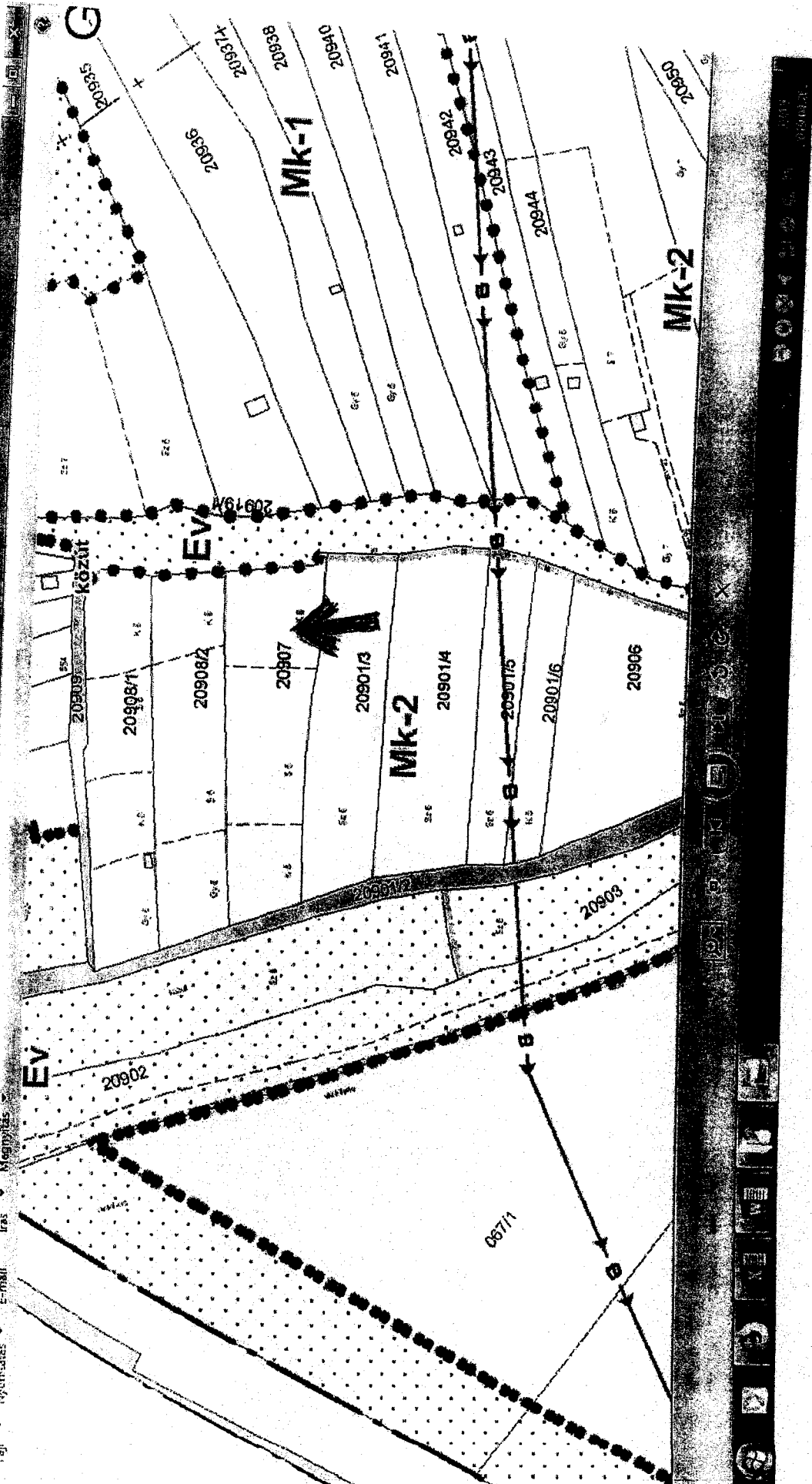
Kérésem méltányos elbírálását előre is köszönöm.

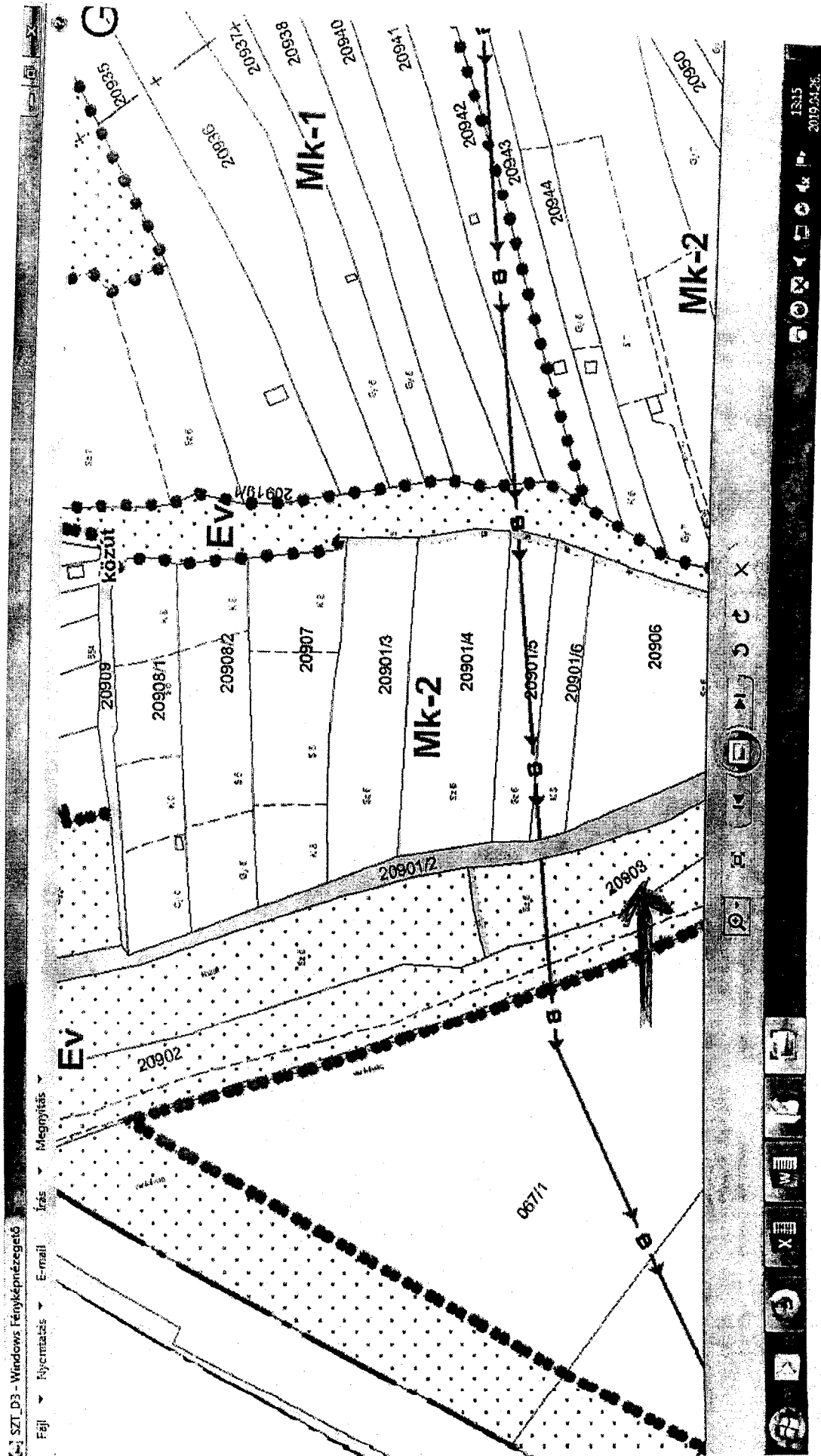
Vác, 2019. április 09.


Üdvözlettel:
Csatári Endre

csatari!

csatari@vackft.hu





Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A

VÁC, ZÁRTKERT 20903 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA TÁRGYÁBAN



Megrendelő: Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.

Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő

conZus
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.
Nagy Emil
ügyvezető
ph. 06-752-64511003

Budapest, 2019. augusztus 30.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	SAKÉRTŐI JELENTÉS.....	3
2.	A SAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA	4
3.	A SAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
	A SAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE:	4
4.	INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
5.	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
5.1.	INGATLAN KÖRNYEZETE, ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE	7
5.2	A VÁROSRESZ INGATLANPIACA	8
5.3	A TERÜLET ÉS A FÖLDPIAC ÁLTALÁNOS ELEMZÉSE.....	9
6.	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	10
6.1.	SABÁLYOZÁSI HELYZET	11
7.	ÉRTÉKELES.....	13
	HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	13
	FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	13
	ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	13
	AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA	14
	AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	14
8.	AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	16
	ÖSSZEFOGLALÁS.....	17

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP
- FOTÓK
- TULAJDONI LAP

1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett zártkerti műv.alól kivett terület

Település (város, terület): Vác

Utca, házszám: -

Irányítószám: 2600

Hrsz.: 20903

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdoni helyzet / forgalomképesség: Az ingatlan forgalomképes.

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog,
1/1 tulajdoni hányad értékelt

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Ingatlan területe összesen:</i>	<i>ingatlan:</i>	3 240 m ²	~0,3 ha
	<i>értékelt:</i>	3 240 m ²	~0,3 ha

Felépítmény (nettó) területe összesen -

Közmű-ellátottság: villanyhálózat

Jelenlegi funkció: Hasznosítva nincs.

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci / forgalmi érték meghatározása.

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Értékelés fordulónapja: 2019.08.30

Értékelés érvényessége: 90 nap

Megrendelő megnevezése: Váci Városfejlesztő Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK HELYRAJZI SZÁMONKÉNT

<i>Ingatlan forgalmi értéke:</i>	970 000 Ft
	azaz kilencszázhetvenezer forint

Az értékbecslésben szereplő árak és a megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak, a termőföldeket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Váci Városfejlesztő Kft. (2131 Vác, Pesti út 81.) megbízta Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd utca 22. I/2.) a Vác, zártkert, 20903 helyrajzi számú ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: piaci / forgalmi érték megállapítása.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével készült:

- 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet; 1976. évi 24. törvényerejű rendelet, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

ÉRTÉKFORMÁK:

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

Az értékebecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

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

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

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari ár gyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális 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, stb.). A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Vác hrsz.: 20903		
művelési ága, területe	: kivett zártkerti műv. alól kivett terület	0,00 Ak	3 240 m ²
Összesen:		0,00 Ak	3 240 m ² 0,00 Ak/ha

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint): **2600 Vác, zártkert**
 Tulajdoni lap szerinti területe: **3240 m²**
 Helyrajzi száma: **20903**
 Ingatlan megnevezése: **kivett zártkerti művelés alól kivett terület**
 Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: **VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**
 Tulajdoni hányad: **1/1**
 Bh: **38587/2003.05.13.**
 Elővásárlási jog
 Jogosult: **VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

III. RÉSZ:

BH: **50259/2009.12.10.**
 Vezetékjog VMB-127/2009 engedély számú (2009) Vác-Kosd 20 kV-os fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 192 m² terület nagyságára.
 Jogosult: **ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.**

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése, megközelíthetősége

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:	32 728 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
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 személyzetén kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt. Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üremeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában.

2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

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 Tahitófaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

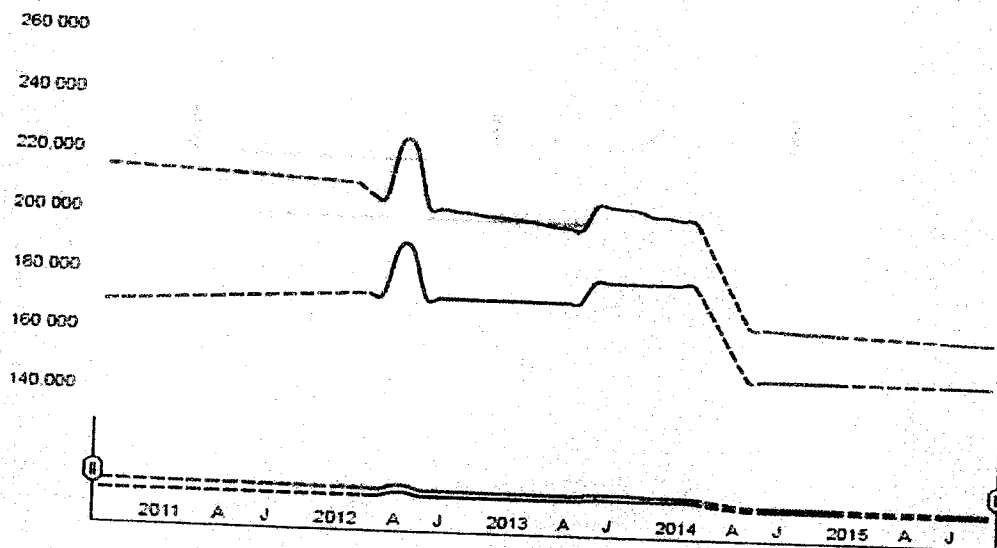
A vizsgált ingatlan az M2 autót, a 2-es és 12-es főközlekedési utak csomópontja és a DDC cementmű közelében, az M2 autótól északra elhelyezkedő – zömmel kiskertes mezőgazdasági művelésű – területen fekszik. Gépkocsival az említett csomópont felől, a cementmű melletti betonúton elhaladva, majd az M2 autót alatt áthajtva, stabilizált földúton a dombhajlat lábáig 360 m-t haladva, kb. 560 m-re közelíthető meg az ingatlan. Tömegközlekedési eszközök közül az ingatlan helyközi autóbusz járatokkal (330, 331) is megközelíthető. A legközelebbi megálló Vác, sejei elágazásánál található, gyalogosan kb. 20 percre az ingatlantól. Kiépített parkolási lehetőség az ingatlan környezetében nem található, megállni a földutak mentén fekvő ingatlanok területén lehetséges.

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 város északi részén, az M2 autótűt, a 2-es és 12-es főközlekedési utak csomópontja és a DDC cementmű közelében, az M2 autótűttől északra helyezkedik el. A 20903 helyrajzi számú, névtelen dűlűutat az említett közűti csomópont vagy a seicei elágazás felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkerti területen, EV övezetben fekszik. Az adott környezetben szántók, kertek, gyümölcsösök találhatók, a telkek egy részén gazdasági épűletek is létesűltek. A környezet rendezetlen, a telkek jelentős része elhagyott, gondozatlan, az ingatlanok többsége közvetlenül nem közelíthetők meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – nemcsak kedvezőtlen időjárási viszonyok között – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, közvilágítás nincs. A szűk utcák csekély forgalmúak, kizárólag a környezetbe kilátogatók használják. A lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények csak a város belterületén érhetők el.

5.2 A városrész ingatlanpiaca

(Grónár-dűlő városrész ingatlanpiacára vonatkozó statisztikát nem tartalmaz az ingatlant.hu adatbázisa, de hiányoznak a szomszédos Spinyér- és Patakűölgy dűlők adatai is ezért az említettetűl keletre fekvő közel hasonló adottságű és övezeti besorolásű Csipkés-dűlő városrész statisztikáját mutatjuk be. Csipkés esetében is csak 2015-ig regisztráltak adatokat)



A diagramon Vác Csipkés városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árának havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Csipkés városrészben 2012.09.01. és 2015.09.01. között az átlag négyzetméter ár 201.562 forintról 162.996 forintra csökkent, ami 38.566 forintos áresést jelent. A további időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat.

5.3 A terület és a földpiac általános elemzése

Piacgazdasági körülmények között az ár legfontosabb meghatározó tényezője a kereslet-kínálat alakulása. A föld sajátosságai miatt a földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Magyarországon még a mai napig nem alakult ki igazán a termőföld piaca. A földtulajdon-szerzési korlátozások és a szabad földpiac hiánya gátolta a termőföldek reális értéknövekedését, egy valós ár kialakulását. A termőföld piacon jelenleg a kereslet és kínálat kiegyensúlyozatlannak mondható. Nagyon sok az apró résztulajdon, és nagyon kevés a nagytáblás mezőgazdasági művelésre alkalmas tulajdon.

Kiugró áremelkedést hoztak az állami árverések a hazai termőföldpiacon, egy év alatt átlagosan 40 százalékkal nőttek az árak.

Van olyan magyar település, amelynek határában ma már 5 millió forintot is megér egyetlen hektár termőföld. Az országos átlag 1,4 millió forint, de van, ahol alig 700 ezret adnak 10 ezer négyzetméterért.

Az adatok egyértelműen azt mutatják, hogy felértékelődött a termőföld, a regionális eltérések azonban kiugróan nagyok voltak.

A földrajzi árkülönbségekben természetesen szerepet játszik a regionális földminőség is. A gyengébb és jobb minőségű földek között átlagban 500-700 ezer forint árkülönbség tapasztalható.

A kiugró áremelkedésben az is szerepet játszhatott, hogy az új tulajdonosok nagyon kedvező kamatozású és futamidejű hitelekkel tudták finanszírozni a termőföld-vásárlásaikat.

(forrás: privatbankar.hu)

Várható trendek a földpiacon:

Tekintve, hogy az éves földforgalom nem túl jelentős, ez idáig évente a teljes terület mindössze 2-3%-ka cserélt gazdát, nagyobb keresleti-kínálati elmozdulások nem várhatók. Az árnövekedési trend szinte biztosra vélhetően megmarad.

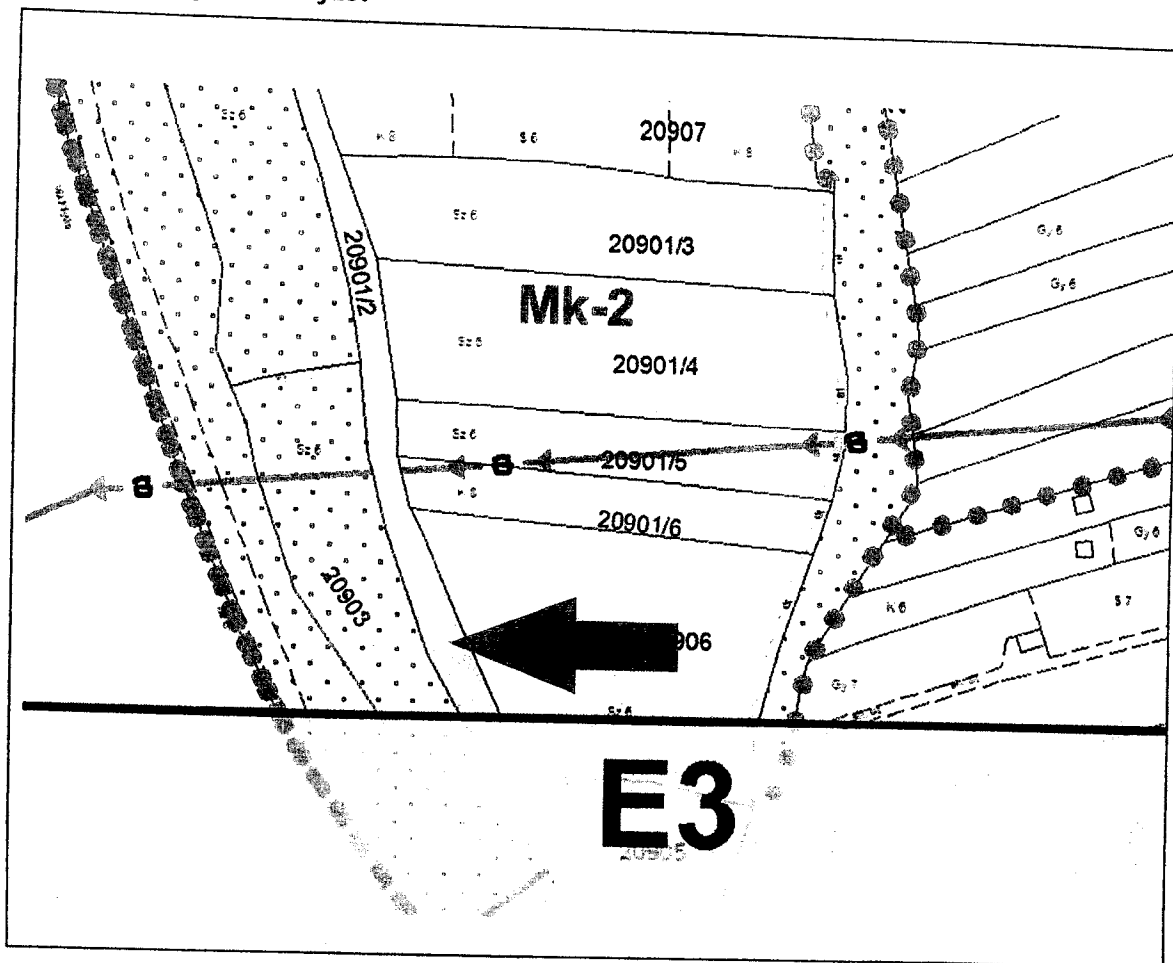
A külföldi árakkal történő kiegyenlítődésként szakmai-rationális alapokon nem indokolható, legfeljebb egy-egy kiemelt termelői övezetben, korlátozott feltételek mellett egyes lehatárolt területek esetében fordulhat elő közeledés. A spekulációs motívumok eddig legfeljebb átmenetileg idézhetnek elő kisebb piaci áringadozásokat, a trendeket viszont alapvetően az unió jövőbeli támogatáspolitikája és a hazai makrogazdasági, illetve ehhez kapcsolódó feltételek fogják meghatározni.

A magyar árak becsülhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország az EU perifériáján található, és nagy mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre.

6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

<i>Ingatlan megnevezése</i>	: kivett zártkerti műv.alól kivett terület
<i>Ingatlan címe</i>	: Vác 20903 hrsz.
<i>Ingatlan területe</i>	: 3 240 m ²
<i>Terület alakja</i>	: Szabálytalan sokszögű
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: A vizsgált ingatlan Vác zártkerti övezetében, a Grónár-dűlőben, a város külterületén helyezkedik el. Környezetében zártkerti telkek, gyümölcsösök, elhanyagolt hobbitelkek és gazdasági épületek találhatók.
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: Közvetlen, kiszabályozott útkapcsolattal nem rendelkezik.
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: Az ingatlan déli irányban enyhe lejtésű.
<i>Művelés jellemzése</i>	: Elhanyagolt, gondozatlan, bokrokkal, cserjékkel benőtt terület.
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: Nincs
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
<i>Építmények</i>	: Az ingatlan területén épület / építmény nem áll.
<i>Művelést gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: A művelést számottevően gátló felszín fölötti tereptárgyak nincsenek.
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: Hasznosítva nincs.
<i>Közművesítettség:</i>	: Nincs.
<i>Övezeti besorolás</i>	: EV

6.1. Szabályozási helyzet



Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI. 24.) sz. rendelete alapján:

66. ERDŐTERÜLETEK

- (1) Az erdőterületek vezetési jellemzőin az erdőállomány folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek esetleges építési célú igénybe vételekor az országos jogszabályokban meghatározott feltételeket kell teljesíteni.
- (3) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a.) az E jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági-fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek
 - b.) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (4) Az E jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a.) az erdőrendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők)
 - b.) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkolók)
- (5) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a.) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
 b.) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 c.) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
 (6) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet

Övezet jelle	A kialakítható telek mérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek		Beépítettség %		Szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb épület magasság (m)
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	(ha)		terepszint					
			területe (m ²)	széles- sége (m)	alatt**	felett				
E	-	-	100.000	-	0,03	0,03	0,08	98	95	8,0
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

** a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítés mértékének 10%-a

** a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékának megfelelően, egy szintben létesülhet

7. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2019. augusztus 30.-án**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékebecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült. A helyszíni szemlénk során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk. Azonban nem végeztünk geotechnikai, műszeres és környezeti hatásvizsgálatokat, ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. Az értékelés során feltételezzük, hogy a területen szennyező, vagy potenciális szennyező tevékenységet soha nem végeztek és nem végeznek.

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

- A társaság előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- Kijelentjük, hogy az ingatlanokat a rendelkezésünkre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltük, a piaci értéket a jogszabályoknak és a szakértői gyakorlatnak megfelelően állapítottuk meg. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségünket elismerjük. Kijelentjük, hogy a szakértői díj nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel. Az érintettek irányában elfoglaltak nem vagyunk, az ügyfelekkel nem állunk sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban.

- Az értékelés elkészítésekor nem vesszük figyelembe az adózási kötelezettségeket, mint a társasági adót, vállalkozási nyereségadót, vagy bármely ingatlanhoz kapcsolódó, létező vagy a jövőben ingatlanfejlesztés, eladás és egyéb módon felmerülő adót. A vagyonerőértékelésben az ÁFA kötelezettséget nem vesszük figyelembe.

A becsült értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó árnak tekintendők. (A termőföldet adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.)

- A szakvéleményben nem vesszük figyelembe azt, hogy bizonyos potenciális vevőnek az adott ingatlan megvásárlásához speciális érdeke fűződik, mivel esetleg kapcsolódó ingatlannal rendelkezik, vagy egyéb érdek-összefonódás áll fenn, mivel ez a bizonyos vevő nem az átlagos nyílt piaci vevő(k) elvei alapján cselekszik.

- A szakvélemény érvényességi ideje: **90 nap**

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adásvételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezők a következő jellemzőkkel kerültek figyelembe véve: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejlesztettség, stb.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor a fajlagos m² ár meghatározására (Ft/m²). Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-2) sorolt, szabálytalan sokszög alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi, zártkerít szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, villanyhálózat, védettség nincs
2. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-3) sorolt, közelítően szabályos alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
3. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-4) sorolt, közelítően szabályos alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
4. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi, zártkerít szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
5. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, 7,47 Ak-ás, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi, zártkerít szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
6. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, 12,31 Ak-ás, földútról megközelíthető, értéket képviselő telephely nélküli, külterületi, zártkerít szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs

Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok az önkormányzati kifüggesztések sorából kerültek kiválasztásra. Az önkormányzati kifüggesztések között olyan ingatlanok szerepelnek, amelyekre vételi ajánlatot tettek, így a kifüggesztések adatai tényadatokként kezelhetők.

Piaci összehasonlító elemzés

Ingatlan	Értékelt Ingatlan		Összehasonlítási alkalmazott adatok				
	Vác	Vác	1	2	3	4	5
	hrszt.: 20903	hrszt.: 20906	hrszt.: 20351/1	hrszt.: 20413/1-20413/4	hrszt.: 20940	hrszt.: 20936	hrszt.: 20937
Telek területe:	3 240 m²	4 993 m²	1 934 m²	4 148 m²	5 290 m²	7 697 m²	5 140 m²
Árnylat ára:		2 500 000 Ft	600 000 Ft	2 400 000 Ft	800 000 Ft	1 540 000 Ft	1 100 000 Ft
Tulajdoni hányad	1/1 tulajdoni hányadú	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Eladási ár (ideje):		2019. jún..	2019. máj..	2019. ápr..	2017. dec..	2016. dec..	2016. dec..
Fajlagos egységár:		0%	0%	0%	5%	10%	10%
		501 Ft/m²	310 Ft/m²	578 Ft/m²	159 Ft/m²	220 Ft/m²	235 Ft/m²
Értékmódosító korrekciós tényezők							
Tábla méret	ingatlan-nyilvántartás	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alak	szabálytalan sokszögű	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	külföldi, zártkert	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Művelési ág	kivett zártkerti műv. alól kivett terület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Ak érték (Ak/ha)	0,00	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Útviszony	földútról megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Művelést gátló tereplégy	bokrokkal, cserjékkel benőtt terület	jobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Övezeti besorolás	EV	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Közműcsatlakozás	villanyhálózat távolsága	hasonló	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
Korrigált egységár:		401 Ft/m²	295 Ft/m²	550 Ft/m²	143 Ft/m²	198 Ft/m²	212 Ft/m²
Korrigált fajlagos átlagár:					300 Ft/m²		

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Érték (Ft)
Vác	20903	kivett zártkerti műv.alól kivett terület	3 240	300	972 000
Összesen, kerekítve:					970 000

Piaci érték meghatározása	
Vác külterület 20903 hrsz.-ú ingatlan (talaj) értéke	970 000 Ft
Összesen:	970 000 Ft

Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Piaci érték
VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos	1 / 1	970 000 Ft
Összesen:		970 000 Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

A Vác, külterület 20903 helyrajzi számú ingatlan 2019. 08. 30. fordulónapra érvényes tehermentes végső, összesített, kerekített forgalmi értéke:

970 000 Ft

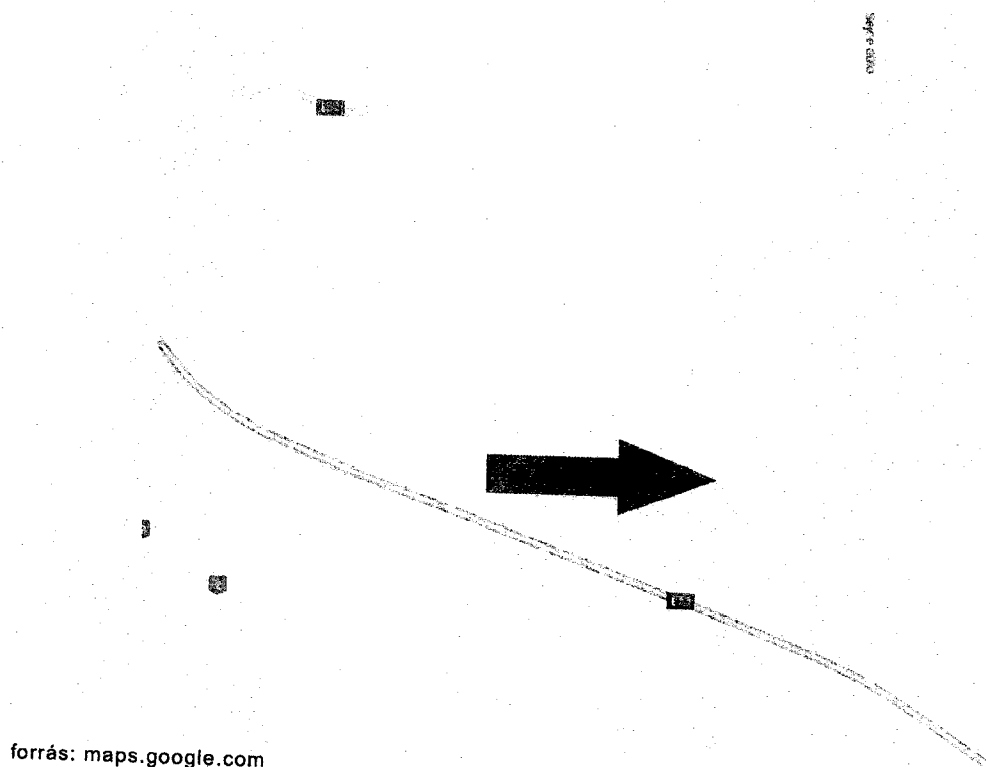
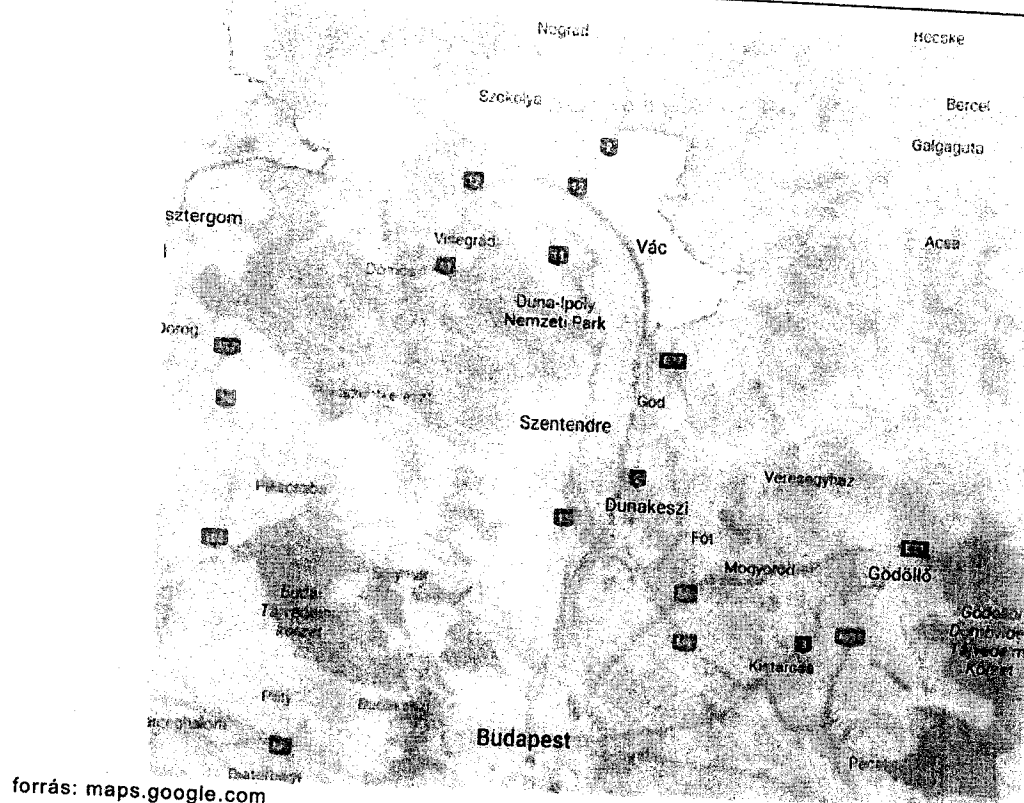
azaz kilencszázhetvenezer forint

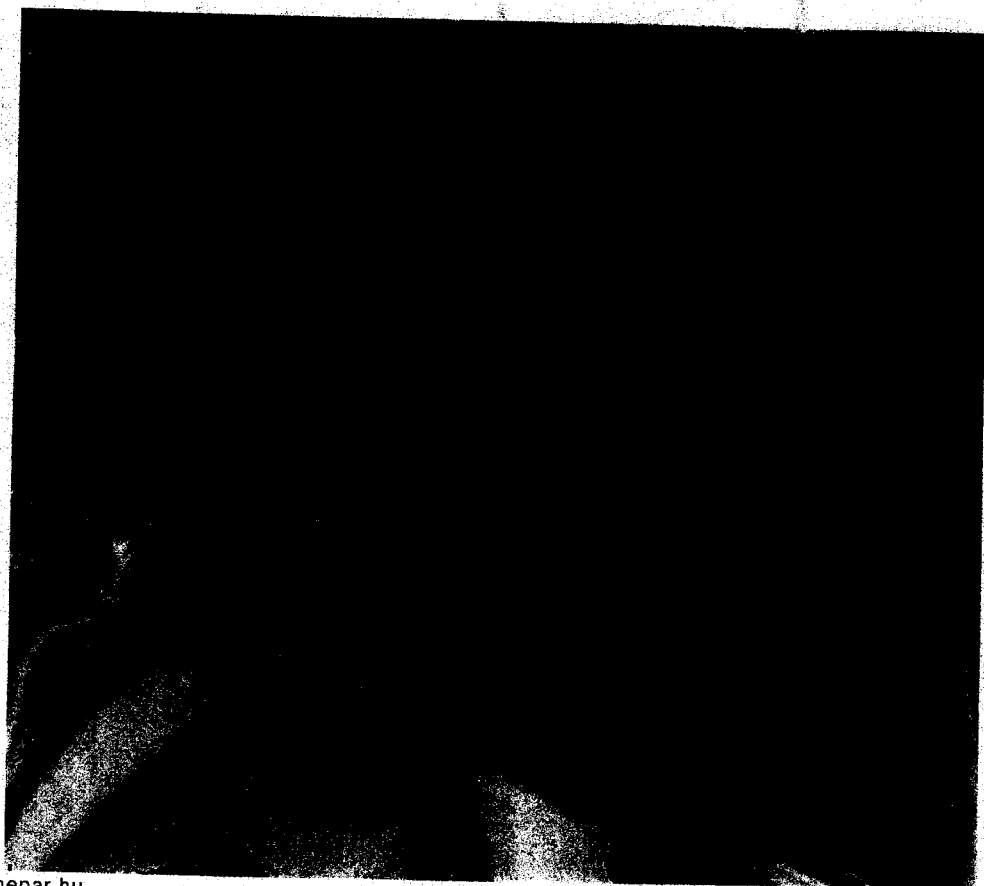
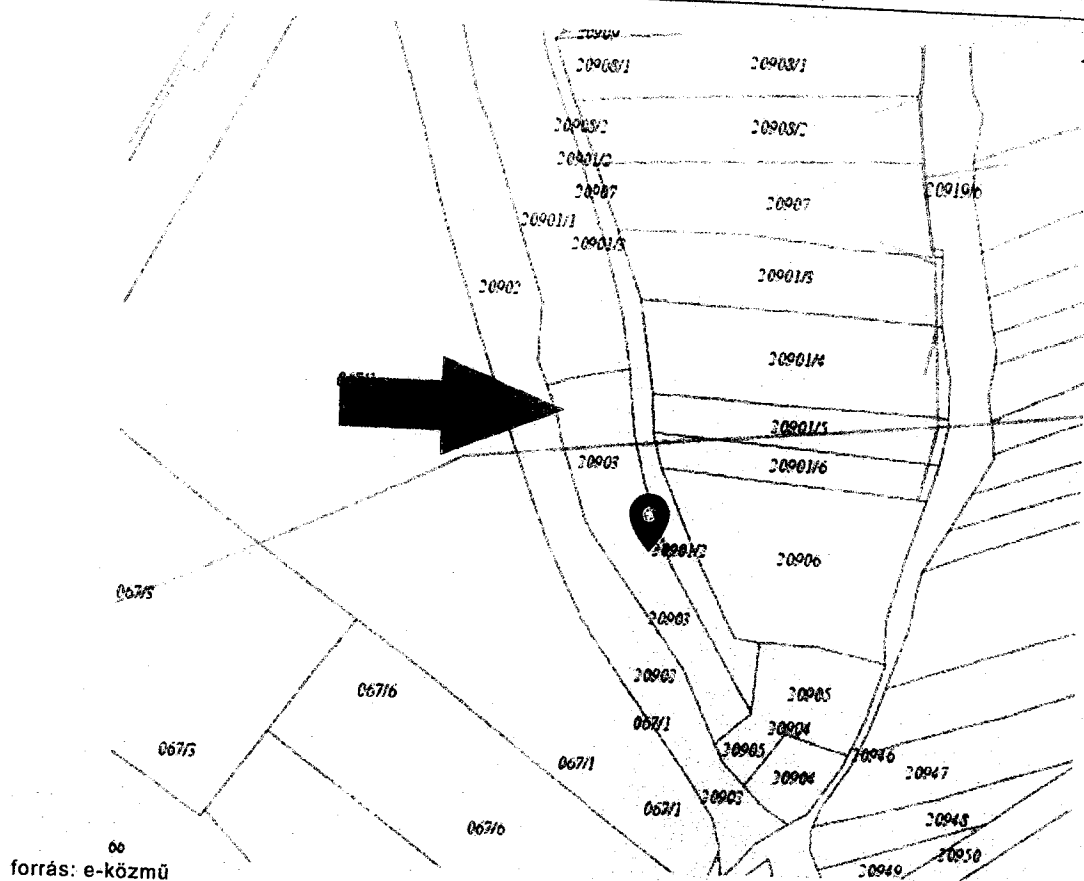
Az értékebecslésben szereplő árak, valamint a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, a termőföldeket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.

MELLÉKLETEK:

- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**
- **TULAJDONI LAP**

TÉRKÉPEK





forrás: mepar.hu

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, hrsz.: 20903

conZus



01 Helyszíni fényképfelvétel



02 Helyszíni fényképfelvétel



03 Helyszíni fényképfelvétel



04 Helyszíni fényképfelvétel



05 Az ingatlan megközelíthetősége



06 Helyszíni fényképfelvétel

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Oldal: 1/1

Megrendelés szám: 30005/39030/2019

2019.08.12

VÁC

Zártkert

20903 helyrajzi szám

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

I.RÉSZ

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fi11

alrészlet adatok
kat.jöv.
ha m2 k.Fi11

Kivett zártkerti művelés alól kivett terület

0

3240

0.00

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37582/1991.11.19

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38587/2003.05.12

Elővásárlási jog

jogosult:

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15731302

cím : 2600 VÁC Március 15. tér 11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50259/2009.12.10

Vezetékjog

VMS-127/2009 engedély számú (2209) MŰKÖSD 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz

szerinti 192 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTÓ KFT. törzsszám: 13904983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 22-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A

conz

[illegible]

Budapest, 2019. augusztus 30.

TARTALOMJEGYZÉK

1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS.....	3
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE:	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
5.1. INGATLAN KÖRNYEZETE, ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE	7
5.2. A VÁROS RÉSZ INGATLANPIACA	8
5.3. A TERÜLET ÉS A FÖLDPIAC ÁLTALÁNOS ELEMZÉSE.....	9
6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	10
6.1. SZABÁLYOZÁSI HELYZET	11
7. ÉRTÉKELÉS.....	13
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:.....	13
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	13
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	13
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA	14
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	16
ÖSSZEFOGLALÁS	17

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP
- FOTÓK
- TULAJDONI LAP

1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kert, szőlő, kert

Település (város, kerület): Vác

Utca, házszám: -

Irányítószám: 2600

Hrsz.: 20907

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdoni helyzet / forgalomképesség: Az ingatlan forgalomképes.

Tulajdonjog,
Értékelt érdekesség: 1/1 tulajdoni hányad értékelt

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

ingatlan:	3 710 m ²	~0,4 ha
Ingatlan területe összesen:		
értékelt:	3 710 m ²	~0,4 ha

Felépítmény (nettó) területe összesen -

Közmű-ellátottság: villanyhálózat

Jelenlegi funkció: Kert

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci / forgalmi érték meghatározása.

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Értékelés fordulónapja: 2019.08.30

Értékelés érvényessége: 90 nap

Megrendelő megnevezése: Váci Városfejlesztő Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK HELYRAJZI SZÁMONKÉNT

Ingatlan forgalmi értéke:	1 450 000 Ft
	azaz egymillió-négyszázötvenezer forint

Az értékbecslésben szereplő árak és a megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak, a termőföldeket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34.) megbízta Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd utca 22. 1/2.) a Vác, zártkert, 20907 helyrajzi számú ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: piaci / forgalmi érték megállapítása.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével készült:

- 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet; 1976. évi 24. törvényerejű rendelet, valamint a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

ÉRTÉKFORMÁK:

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerüli sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

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

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

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari ár gyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

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

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Vác hrsz.: 20907		
művelési ága, területe	: a) kert	1,19 Ak	854 m ²
	b) szőlő	6,68 Ak	1 601 m ²
	c) kert	1,74 Ak	1 255 m ²
	Összesen:	9,61 Ak	3 710 m²
			25,90 Ak/ha

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint): **2600 Vác, zártkert**

Tulajdoni lap szerinti területe: **3710 m²**

Helyrajzi száma: **20907**

Ingatlan megnevezése: a) kert
b) szőlő
c) kert

Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

BH: 43739/2011.08.22.
Vezetékjog VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os
1. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 30 m²
terület nagyságára.
Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése, megközelíthetősége

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:	32 728 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
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 személyzetén kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt. Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemében is éjjel-nappal szerelik össze a számítógépalkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában.

2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

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

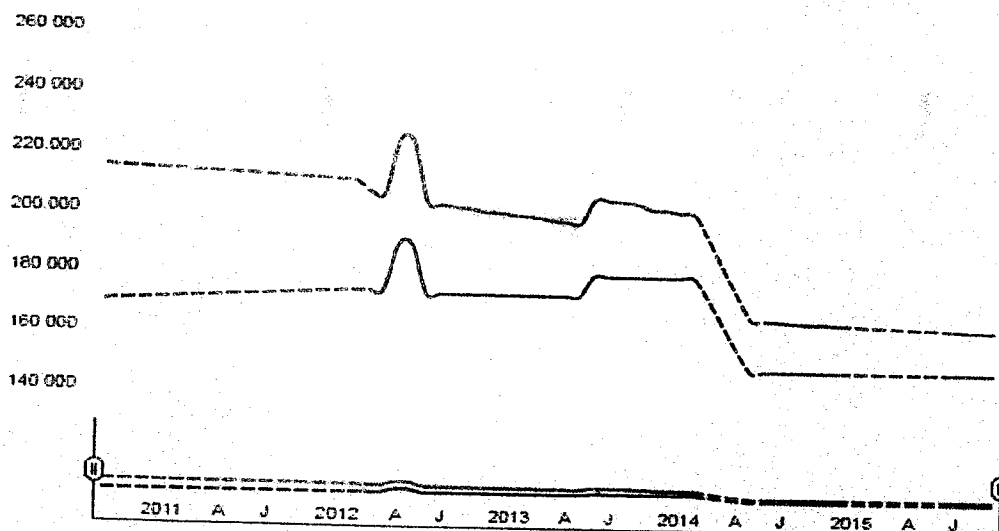
A vizsgált ingatlan az M2 autót, a 2-es és 12-es főközlekedési utak csomópontja és a DDC cementmű közelében, az M2 autótól északra elhelyezkedő – zömmel kiskertes mezőgazdasági művelésű – területen fekszik. Gépkocsival az említett csomópont felől, a cementmű melletti betonúton elhaladva, majd az M2 autót alatt áthajtva, stabilizált földúton a dombhajlat lábáig 360 m-t haladva, kb. 560 m-re közelíthető meg az ingatlan. Tömegközlekedési eszközök közül az ingatlan helyközi autóbussz járatokkal (330, 331) is megközelíthető. A legközelebbi megálló Vác, sejcei elágazásnál található, gyalogosan kb. 20 percre az ingatlantól. Kiépített parkolási lehetőség az ingatlan környezetében nem található, megállni a földutak mentén fekvő ingatlanok területén lehetséges.

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 város északi részén, az M2 autót, a 2-es és 12-es főközlekedési utak csomópontja és a DDC cementmű közelében, az M2 autótól északra helyezkedik el. A 20907 helyrajzi számú, névtelen dűlőutat az említett közúti csomópont vagy a sejcei elágazás felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkeri területen, Mk-2 övezetben fekszik. Az adott környezetben szántók, kertek, gyümölcsösök találhatók, a telkek egy részén gazdasági épületek is létesültek. A környezet rendezetlen, a telkek jelentős része elhagyott, gondozatlan, az ingatlanok többsége közvetlenül nem közelíthetők meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – nemcsak kedvezőtlen időjárási viszonyok között – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, közvilágítás nincs. A szűk utcák csekély forgalmúak, kizárólag a környezetbe kilátogatók használják. A lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények csak a város belterületén érhetők el.

5.2 A városrész ingatlanpiaca

(Grónár-dűlő városrész ingatlanpiacára vonatkozó statisztikát nem tartalmaz az ingatlannet.hu adatbázisa, de hiányoznak a szomszédos Spinyér- és Patakvölgy dűlők adatai is ezért az említettektől keletre fekvő közel hasonló adottságú és övezeti besorolású Csipkés-dűlő városrész statisztikáját mutatjuk be. Csipkés esetében is csak 2015-ig regisztráltak adatokat)



A diagramon Vác Csipkés városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árának havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Csipkés városrészben 2012.09.01. és 2015.09.01. között az átlag négyzetméter ár 201.562 forintról 162.996 forintra csökkent, ami 38.566 forintos áresést jelent. A további időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat.

5.3 A terület és a földpiac általános elemzése

Piacgazdasági körülmények között az ár legfontosabb meghatározó tényezője a kereslet-kínálat alakulása. A föld sajátosságai miatt a földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Magyarországon még a mai napig nem alakult ki igazán a termőföld piaca. A földtulajdon-szerzési korlátozások és a szabad földpiac hiánya gátolta a termőföldek reális értéknövekedését, egy valós ár kialakulását. A termőföld piacon jelenleg a kereslet és kínálat kiegyensúlyozatlannak mondható. Nagyon sok az apró résztulajdon, és nagyon kevés a nagytáblás mezőgazdasági művelésre alkalmas tulajdon.

Kiugró áremelkedést hoztak az állami árverések a hazai termőföldpiacon, egy év alatt átlagosan 40 százalékkal nőttek az árak.

Van olyan magyar település, amelynek határában ma már 5 millió forintot is megér egyetlen hektár termőföld. Az országos átlag 1,4 millió forint, de van, ahol alig 700 ezret adnak 10 ezer négyzetméterért.

Az adatok egyértelműen azt mutatják, hogy felértékelődött a termőföld, a regionális eltérések azonban kiugróan nagyok voltak.

A földrajzi árkülönbségekben természetesen szerepet játszik a regionális földminőség is. A gyengébb és jobb minőségű földek között átlagban 500-700 ezer forint árkülönbség tapasztalható.

A kiugró áremelkedésben az is szerepet játszhatott, hogy az új tulajdonosok nagyon kedvező kamatozású és futamidejű hitelekkel tudták finanszírozni a termőföld-vásárlásaikat.

(forrás: privatbankar.hu)

Várható trendek a földpiacon:

Tekintve, hogy az éves földforgalom nem túl jelentős, ez idáig évente a teljes terület mindössze 2-3%-ka cserélt gazdát, nagyobb keresleti-kínálati elmozdulások nem várhatók. Az árnövekedési trend szinte biztosra vélhetően megmarad.

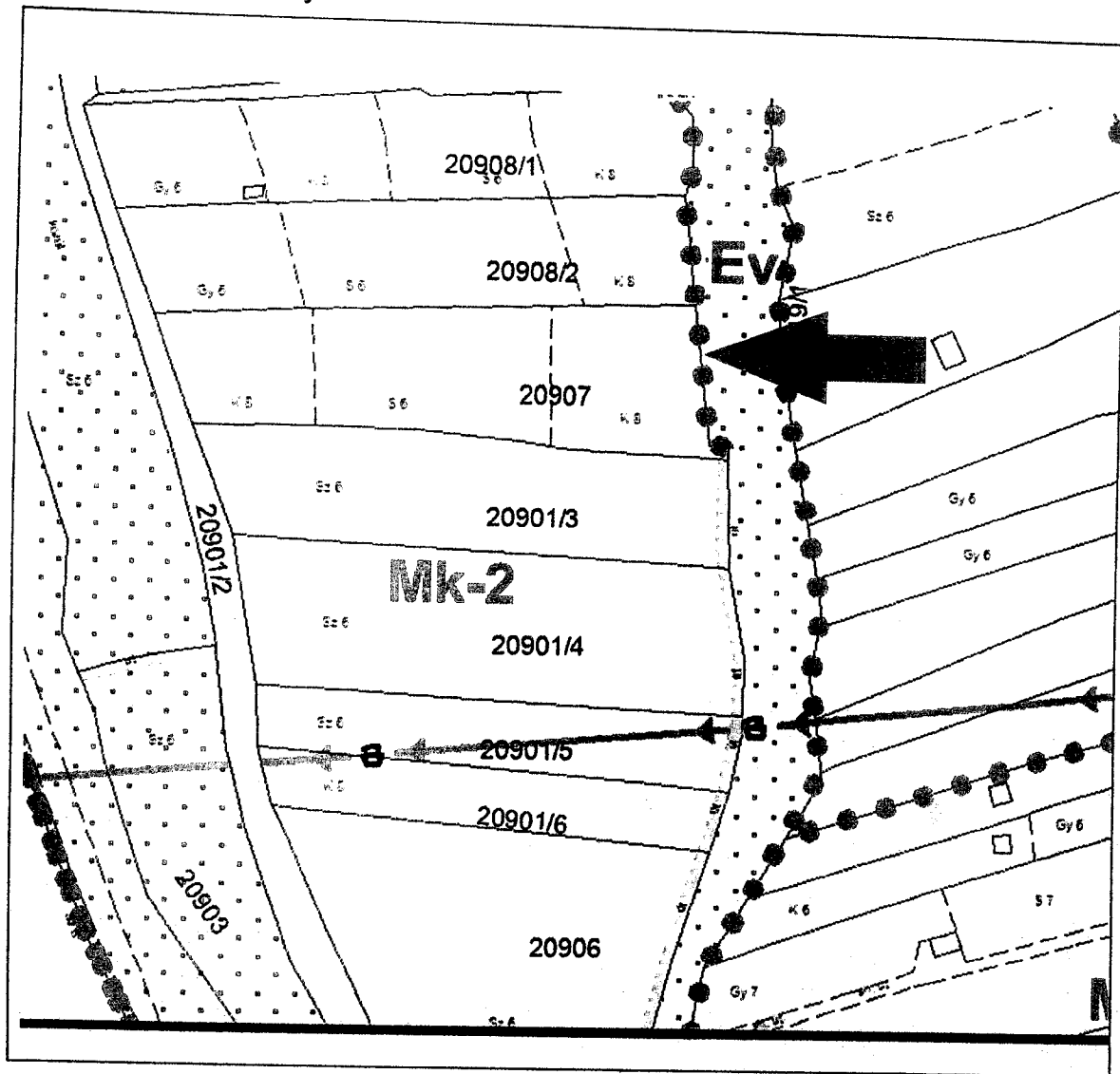
A külföldi árakkal történő kiegyenlítődésként szakmai-rationális alapokon nem indokolható, legfeljebb egy-egy kiemelt termelői övezetben, korlátozott feltételek mellett egyes lehatárolt területek esetében fordulhat elő közeledés. A spekulációs motívumok eddig legfeljebb átmenetileg idézhetnek elő kisebb piaci áringadozásokat, a trendeket viszont alapvetően az unió jövőbeli támogatáspolitikája és a hazai makrogazdasági, illetve ehhez kapcsolódó feltételek fogják meghatározni.

A magyar árak becsülhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország az EU periferiáján található, és nagy mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre.

6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

<i>Ingatlan megnevezése</i>	: kert, szőlő
<i>Ingatlan címe</i>	: Vác 20907 hrsz.
<i>Ingatlan területe</i>	: 3 710 m ²
<i>Terület alakja</i>	: Közelítően szabályos
<i>Telkek határai, kerítettsége</i>	: Részben kerített, oldalhatárai drótfonatos kerítéssel jelölve.
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: A vizsgált ingatlan Vác zártkerti övezetében, a Grónár-dűlőben, a város külterületén helyezkedik el. Környezetében zártkerti telkek, gyümölcsösök, elhanyagolt hobbitelkek és gazdasági épületek találhatók.
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: Közvetlen, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: Az ingatlan déli irányban enyhe emelkedésű.
<i>Művelés jellemzése</i>	: Kert művelési ágnak megfelelően hasznosított.
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: Nincs
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
<i>Építmények</i>	: Az ingatlan területén épület / építmény nem áll.
<i>Művelést gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: A művelést számottevően gátló felszín fölötti tereptárgyak nincsenek.
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: Kert
<i>Közművesítettség:</i>	: Villanyhálózat.
<i>Övezeti besorolás</i>	: Mk-2

6.1. Szabályozási helyzet



Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2017. (XI. 24.) sz. rendelete alapján:

67. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
- az Máü jelű ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző
- az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
- az Mk-1 jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott
- az Mk-2 jelű nagytelkes kertövezet ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.
- az Mk-3 jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

- g) az Mk-4 jelű tanyás kertövezet, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez a gazdasági épületeken kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető
- h) az Mk-5 jelű tanyás övezet, ahol a mezőgazdasági műveléshez a gazdasági épületen kívül a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető.

(6) Az Mk-2 jelű övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
					területe (m ²)		szélessége (m)		felüti (%)		alatti (%)			
			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	min.	max.
Általános mg-i övezet	Má	SZ	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	4,5**	7,0**
Ültetvényes mg-i övezet	Máu	SZ	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1,0	4,5	7,0
Természetű területek mg-i övezete	Mán	SZ	10.000	-	1.000.000	1.000.000	50	50	0,1	0,1	-	-	4,5	7,0
Nagytelekes kertövezet	Mk-1	SZ	3000	-	3000	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	4,5	5,5
Nagytelekes kertövezet	Mk-2	SZ	1500	-	1500	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	4,5	5,5

* -kivéve: technológiai indokoltaság esetén 35 m

7. ÉRTÉKELES

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2019. augusztus 30.-án**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.
 - Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült. A helyszíni szemlénk során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk. Azonban nem végeztünk geotechnikai, műszeres és környezeti hatásvizsgálatokat, ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. Az értékelés során feltételezzük, hogy a területen szennyező, vagy potenciális szennyező tevékenységet soha nem végeztek és nem végeznek.
 - A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
 - A társaság előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján
 - Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.
 - Kijelentjük, hogy az ingatlanokat a rendelkezésünkre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltük, a piaci értéket a jogszabályoknak és a szakértői gyakorlatnak megfelelően állapítottuk meg. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségünket elismerjük. Kijelentjük, hogy a szakértői díj nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel. Az érintettek irányában elfogultak nem vagyunk, az ügyfelekkel nem állunk sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban.
 - Az értékelés elkészítésekor nem vesszük figyelembe az adózási kötelezettségeket, mint a társasági adót, vállalkozási nyereségadót, vagy bármely ingatlanhoz kapcsolódó, létező vagy a jövőben ingatlanfejlesztés, eladás és egyéb módon felmerülő adót. A vagyonértékelésben az ÁFA kötelezettséget nem vesszük figyelembe.
- A becsült értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó árnak tekintendők. (A termőföldet adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.)
- A szakvéleményben nem vesszük figyelembe azt, hogy bizonyos potenciális vevőknek az adott ingatlan megvásárlásához speciális érdeke fűződik, mivel esetleg kapcsolódó ingatlannal rendelkezik, vagy egyéb érdek-összefonódás áll fenn, mivel ez a bizonyos vevő nem az átlagos nyílt piaci vevő(k) elvei alapján cselekszik.
 - A szakvélemény érvényességi ideje: **90 nap**

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adásvételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezők a következő jellemzőkkel került figyelembe véve: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, stb.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor a fajlagos m² ár meghatározására (Ft/m²). Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-2) sorolt, szabálytalan sokszög alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, zártkeri szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, villanyhálózat, védettség nincs
2. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-3) sorolt, közelítően szabályos alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
3. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-4) sorolt, közelítően szabályos alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
4. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, zártkeri szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
5. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, 7,47 Ak-ás, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, zártkeri szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs
6. adat:	Mezőgazdasági övezetbe (Mk-1) sorolt, téglalap alakú, 12,31 Ak-ás, földútról megközelíthető, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, zártkeri szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, védettség nincs

Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok az önkormányzati kifüggesztések sorából kerültek kiválasztásra. Az önkormányzati kifüggesztések között olyan ingatlanok szerepelnek, amelyekre vételi ajánlatot tettek, így a kifüggesztések adatai tényadatokként kezelhetők.

Piaci összehasonlító elemzés

Ingatlan	Értékelt Ingatlan	Összehasonlításhoz alkalmazott adatok					
	Vác hrsz.: 20907	1 Vác hrsz.: 20906	2 Vác hrsz.: 20351/1	3 Vác hrsz.: 20413/1- 20413/4	4 Vác hrsz.: 20940	5 Vác hrsz.: 20836	6 Vác hrsz.: 20937
Telek területe:	3 710 m ²	4 993 m ²	1 934 m ²	4 148 m ²	5 290 m ²	7 697 m ²	5 140 m ²
Ajánlat ára:		2 500 000 Ft	600 000 Ft	2 400 000 Ft	800 000 Ft	1 540 000 Ft	1 100 000 Ft
Tulajdoni hányad	1/1 tulajdoni hányadú	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Eladási ár (ideje):		2019. jún..	2019. máj..	2018. ápr..	2017. dec..	2016. dec..	2016. dec..
Fajlagos egységár:		0%	0%	0%	5%	10%	10%
		501 Ft/m ²	310 Ft/m ²	579 Ft/m ²	159 Ft/m ²	220 Ft/m ²	235 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciók tényezők							
Tábla méret	ingatlan-nyilvántartás	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alak	közeliítően szabályos	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	külföldi, zártkert	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Művelési ág	kert, szőlő, kert	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Ak érték (Ak/ha)	25,90	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Útviszony	betonlepkokkal kirakott útról megközelíthető	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Művelési gátoló tereptárgy	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Övezeti besorolás	Mk-2	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműcsatlakozás	villanyhálózat	rosszabb 10%	rosszabb 15%	rosszabb 15%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Estétikai állapot	autógumik, hulladékok tárolása a területen	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Korrigált egységár:		526 Ft/m ²	357 Ft/m ²	723 Ft/m ²	191 Ft/m ²	264 Ft/m ²	282 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:				390 Ft/m ²			

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	"M ₁ " szorzó	Érték (Ft)
Vác	20907	a) kert	854	390	1,0	333 060
		b) szőlő	1 601	390	1,0	624 390
		c) kert	1 255	390	1,0	489 450
Összesen, kerekítve:						1 450 000

Placé érték meghatározása	
Vác külterület 20907 hrsz.-ú ingatlan (talaj) értéke	1 450 000 Ft
Összesen:	1 450 000 Ft

Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Érték (Ft)
VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT tulajdonos	1 / 1	1 450 000 Ft
Összesen:		1 450 000 Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

A Vác, külterület 20907 helyrajzi számú ingatlan 2019. 08. 30. fordulónapra érvényes tehermentes végső, összesített, kerekített forgalmi értéke:

1 450 000 Ft

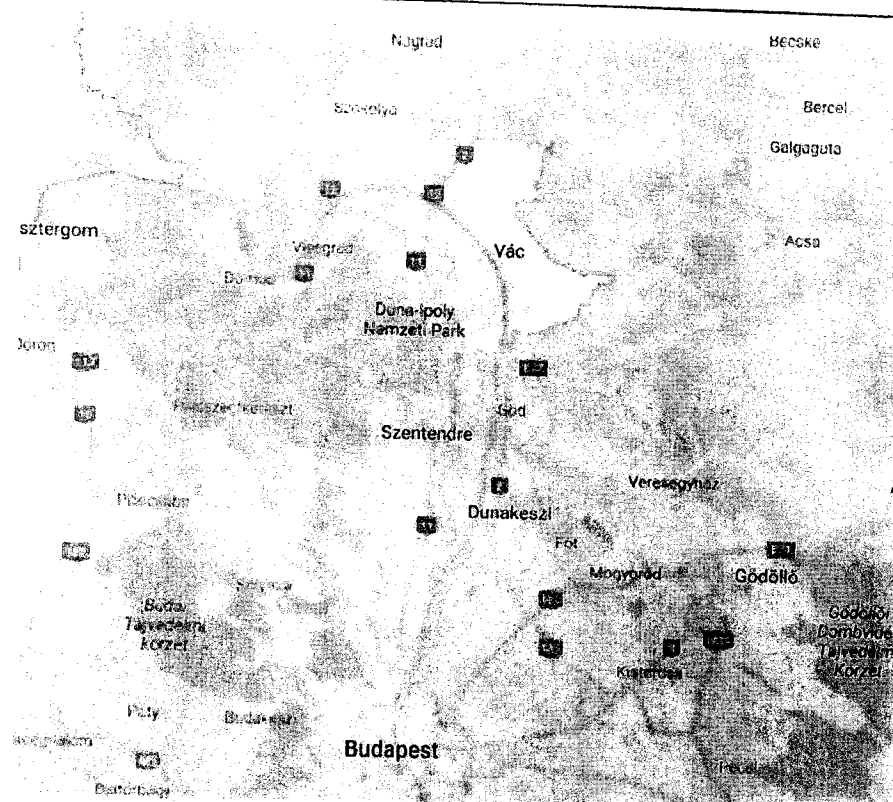
azaz egymillió-négyszázötvenezer forint

Az értékbecslésben szereplő árak, valamint a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, a termőföldet adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.

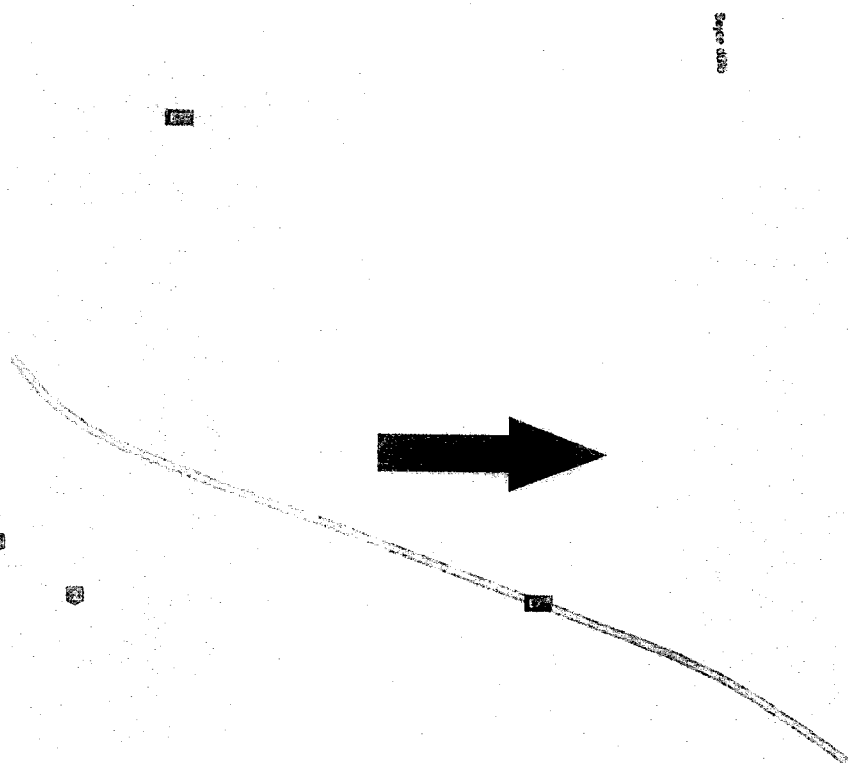
MELLÉKLETEK:

- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**
- **TULAJDONI LAP**

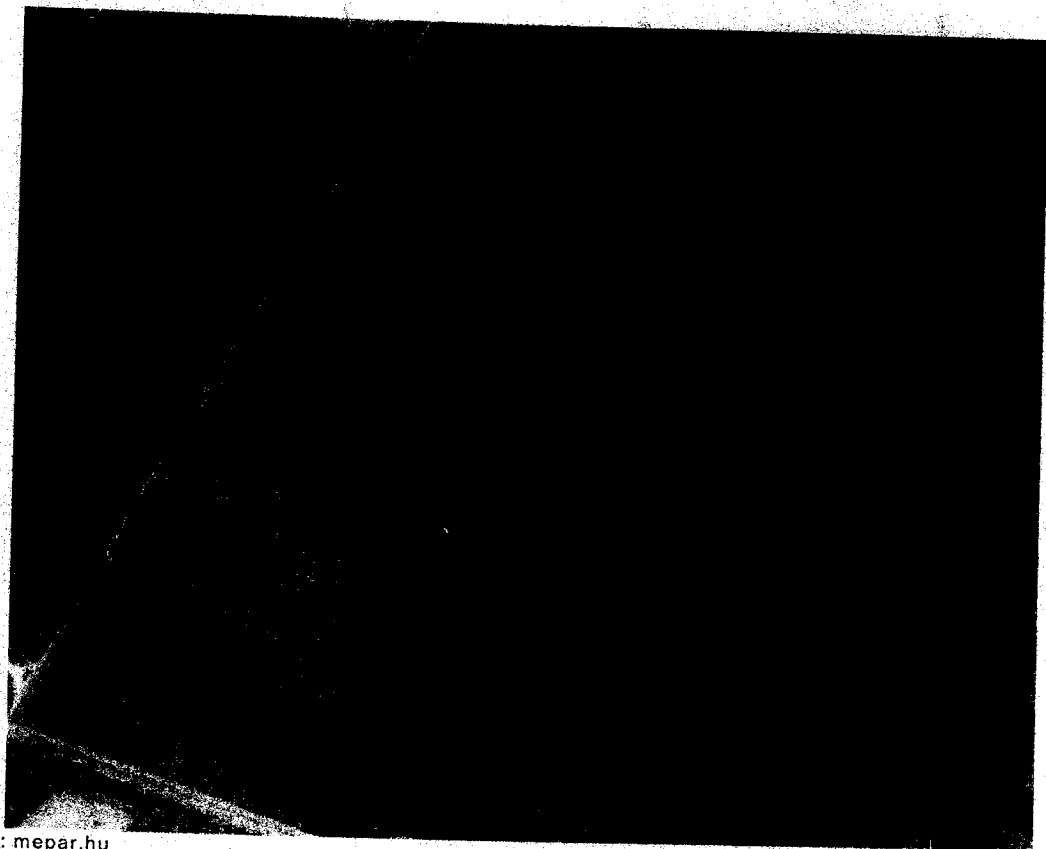
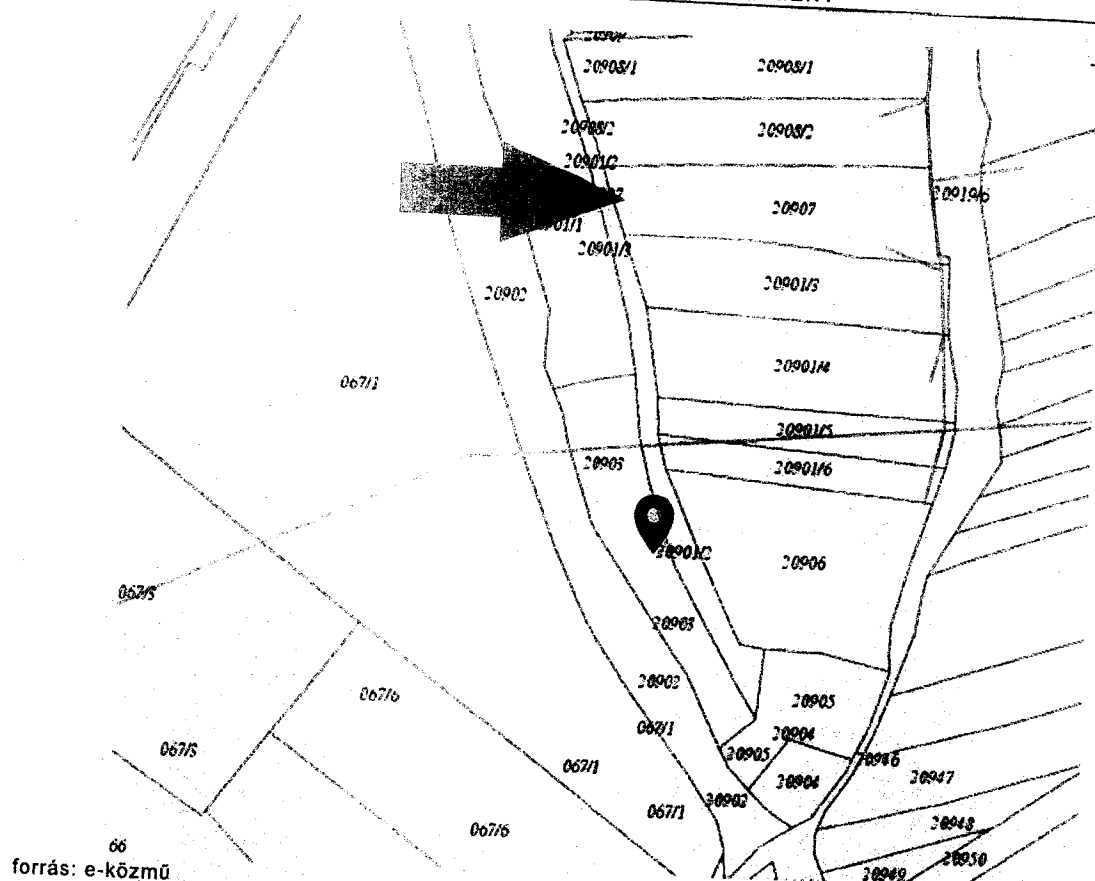
TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, hrsz.: 20907

conZus



01 Az ingatlan megközelíthetősége



02 Helyszíni fényképfelvétel



03 Az ingatlanon lévő hulladék fényképfelvétele



04 Helyszíni fényképfelvétel



05 Az ingatlanon lévő hulladék fényképfelvétele



06 Helyszíni fényképfelvétel

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39029/2019

2019.08.12

Oldal: 1/1

VÁC

Zártkert

20907 helyrajzi szám

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

I. RÉSZ

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillalrészlet adatok
kat.jöv
m2 k.Fill

a kert

8

854

1.34

b szőlő

6

1601

c kert

8

1255

A földrészlet összes területe:

3710

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50795/1983

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 50795/1983

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 39259/1994

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43739/2011.05.22

Vezetékjog

VM-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0.4 kV-os 1.sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 30 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTŐ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

DMRV Zrt

2600 VÁC Kodály Zoltán út 3.

Adószám: 10863877-2-44

Bankszámlaszám: 10103898-01000945-000000003

Ügyfélszolgálat elérhetőségei:

Telefonos ügyfélszolgálat:

06(27)999-688 06(80)22-44-88

Személyes ügyfélszolgálat:

2600 Vác, Derecske u. 4/a

2000 Szentendre, Kalászi út 2

2100 Gödöllő, Sík Sándor u. 4-7

2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 134

Email címünk:

ugyfelszolgalat@dmrvzt.hu

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

VÁC

KÖZTÁRSASÁG út 34.

2600

E-219/10082

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

2019.08.22

Elszámolt időszak:

2019.06.27-2019.07.26

Fizetendő összeg: 5 555 Ft

Fizetési határidő: 2019.08.27

Felhasználó azonosító száma: 70184054

Felhasználó neve: VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

Felhasználó címe: 2600 VÁC KÖZTÁRSASÁG út 34.

Felhasználási hely címe:

LAKASOK

20073968

VÁC MÁRCIUS 15 tér 21

A rezsidíj csökkentése nélkül Önt ebben az elszámolt időszakban a következő fizetési kötelezettség terhelte volna:

6 073 Ft

A rezsidíj csökkentésének eredményeképpen az Ön megtakarítása:

618 Ft

- ebben az elszámolt időszakban;

- 2013.07.01-je óta összesen;

(Ezek az összegek az Ön számlájából előzetesen kifizetésre kerültek)

835 667 Ft

Feladórlevény

ÖSSZEGET

5555

Összeg betűvel kifejezve:

*Ötezer-
ötszázötvenöt*

Postai feladórlevény neve:

A megfizetői feladórlevény

4070792755

70184054

2019.08.27

Megbízó (Befizető) neve, címe:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

VÁC

KÖZTÁRSASÁG út 34.

2600

Számlatulajdonos számlaszáma, neve:

10103898-01000945-000000003

DMRV Duna Menti Regionális Vízmű

Zrt.

2600 VÁC Kodály Zoltán út 3.

KÉSZPÉNZÁTUTALÁSI MEGBÍZÁS

ÖSSZEGET

5555

Összeg betűvel kifejezve:

*Ötezer-
ötszázötvenöt*

Egyéb postai megjelölés:

<222>

Megbízóazonosító (Befizetőazonosító)

581013000139841940102010

Számlatulajdonos számlaszáma, neve:

10103898-01000945-000000003

DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.

2600 VÁC Kodály Zoltán út 3.

Postai kódolás helye



FM

4070792755

70184054

Megbízó (Befizető) neve, címe:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

VÁC

KÖZTÁRSASÁG út 34.

2600

FIGYELEM! Kérjük olvasni a tájékoztatást a hátsóoldalon.

<27> <581013000139841940102010> <000005555> <31> <51
<36> <1010389801000945000000003> <59499523> <250> <51

Tisztelt Felhasználóink!

1. A Társaságunk által nyújtott szolgáltatások számítása az illetékes árhatóság által megszabott díjtételekkel történik, amely a fogyasztás mennyiségétől (Ft/m³) függ, valamint - az Áramszámlától függően - a szolgáltatás rendelkezésre állásáért havonta kifizendő alapdíjból áll. A számlázás a fogyasztásra Társaságunk által vízmérő leolvasás - vagy a Felhasználó által történő vízmérő állás közlés - illetve a fogyasztás alapján állapítható meg.
2. A kibocsátott számlákat Felhasználóink készenléti irodáink megküldésével (postai, pénztári) vezetői vezetéken továbbíthatják az elszámoló csoportnak.
3. A számlákat a számlán feltüntetett határidőig kell megkapni.
4. A pénztári vezetői számláról **csoporthoz** tartozó díjcsökkentés esetén kérjük, szíveskedjen feltüntetni az átutalási számlát vezető pénztári vezetői számla azonosítóját a víz- és csatornadíj kiegyenlítésére a számlán feltüntetett szerződéses folyószámla megjelölésével. Társaságunk azonosító száma: A10863877.
5. A befizetési igazoló számlát, feladóvévényt, banki számla kivonatát 5 évig meg kell őrizni. A befizetett díjakat kapcsolatos kifogást csak ezek bemutatásával tudjuk fogadni.
6. Számlareklamációnak a számla kiegyenlítésére vonatkozó kötelezettségre nincs halasztó hatálya, kivéve, ha a számlán feltüntetett mennyiség az előző 12 hónap átlagfogyasztásának 150%-át meghaladja.
7. Felhívjuk szíves figyelmét, ha fizetési kötelezettségének az előírt határidőn belül nem tesz eleget, az ivóvíz szolgáltatás korlátozására - méliákvizmérő rendelkező Felhasználó esetén a szerződés felbontására - teszünk intézkedést. A díjhátralékot a felmerült költségekkel és késedelmi kamattal együti bírósági eljárás keretében érvényesítjük.
8. A számlával kapcsolatos észrevételeket, a Felhasználó (fizető) adataiban bekövetkezett változásokat - a felhasználó azonosító számára való hivatkozással - levelezési címünkre (2601 Vác, Pf.: 96.) kérjük küldeni, vagy ügyfélszolgálati irodánkat személyesen szíveskedjen felkeresni.
9. A számlán feltüntetésre kerülő **késedelmi kamat** a korábbi, már teljesített, fizetési határidőn túli számla kiegyenlítésekre vonatkozik.
10. Víz mérőállás bejelentési lehetőség: www.dmrvt.hu, <https://vizcenter.hu> vagy a **telefonos ügyfélszolgálat** automata rendszerén történő rögzítéssel, melyekhez minden esetben a számlán lévő azonosító adatok szükségesek.
11. Vízmérő csere esetén a kiszert vízmérő szereplő adat alapján számlázandó fogyasztás a részszámlázást választó Felhasználóknál csak az első számlán szerepel (fog szerepelni).

Telefonos Ügyfélszolgálat:

a 06 (27) 999-688 vagy a 06 (80) 224-488-as telefonszámon.

0. menüpont: panaszkezeléssel kapcsolatos ügyintézés, 2. menüpont: vízmérőállás rögzítés,
3. menüpont: folyószámla egyenleg lekérdezés, 4. menüpont: számlával kapcsolatos ügyintézés,
9. menüpont: általános ügyintézés

Telefonos ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje:

- automata menüpontok (2., 3. menüpont) 0-24 óráig

- panaszkezeléssel kapcsolatos ügyintézés (0 menüpont): hétfő 8.00-20.00 óráig

- számlával kapcsolatos (4. menüpont) és általános ügyintézés (9. menüpont): hétfő 8.00-20.00 óráig, kedd-péntek 8.00-14.00 óráig

Műszaki hibabejelentés: 06 (27) 511-511 0-24 óráig

Terrületi ügyfélszolgálati irodáink:

2600 Vác, Derecske u. 4/a

2000 Szentendre, Kalászi út 2.

2100 Gödöllő, Sík Sándor u. 7.

2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 134.

Személyes ügyfélszolgálati irodák nyitvatartása:

hétfő: 8.00-20.00 óráig

kedd-péntek: 7.00-13.00 óráig (pénztár és a bankkártyás fizetés is).

DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
2600 Vác, Kodály Zoltán u. 3.

E-mail cím: ugyfelszolgalat@dmrvzt.hu (ügyfélkapun keresztül is elérhető)

További elérhetőségek: www.dmrvt.hu • <https://vizcenter.hu> • MOBIL applikáció neve: Vízcenter

„A VÍZ A JÖVŐNK TÜKRE”

Ú72046

25. KIADÁS

2018. 01. 01.

szolgáltató a Készpénztartalási megbízás használatához.

A Magyar Posta a pénzforgalmi szolgáltatásait a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hazai és európai közösségi jogszabályoknak megfelelően nyújtja. E jogszabályokból származó kötelezettségeket a Posta külön hirdetményben, illetve az Általános Szerződési Feltételeiben teszi közzé.

A Készpénztartalási megbízást kérjük óvni a sérülésektől, gyűrődéstől és szennyeződéstől. A bizonylat kizárólag a perforáció mentén hajtható össze.

Javított, sérült, szakadt vagy szennyeződött Készpénztartalási megbízást a Posta nem fogad el.

A Készpénztartalási megbízás szolgáltatás részletes igénybevételi feltételeit a szolgáltatási helyeken rendelkezésre álló **Pénzforgalmi Üzletszabályzat** tartalmazza, amely az interneten a <http://www.posta.hu> honlapon is olvasható.

Tud. _____ /20 _____

A feladó (meghatalmazottja) felszólalt:

____ év ____ hó ____ nap

Postás dolgozó aláírása

ÖNJÜKEGYÜTTMŰKÖDÉSEI

Magyar Posta Zrt.

Vevő (fizető) azonosító száma: 70184054
Vevő (fizető) neve: VÁCI VÁROSFELJESZTŐ KFT.
Vevő (fizető) címe: 2600 VÁC KÖZTÁRSASÁG út 34.

3 / 4 Oldalszám

Vevő (fizető) adószáma:

Szerződéses folyószámla: 640000001747
Számla sorszáma: 4070792755
Fizetési mód: Postai csekk

Teljesítés időpontja: 2019.08.27
Számla kelte: 2019.08.12
A szolgáltatás megnevezése:
Víziközmű-szolgáltatás

SZÁMLARÉSZLETEZŐ

Elszámolt mennyiség ivóvíz: 9 m3
szennyvíz: 9 m3

Árszabás: Lakossági víz-és csatornaszolgáltatás

Tétel megnevezése	Elszámolt időszak	Mérőállás (induló,záró)	Elszámolt mennyiség, és mértékegység	Nettó egységár és mértékegység	Nettó díj (Ft)	Áfa (%)	Bruttó díj (Ft)
103291 számú vízmérőn mért ivóvíz fogyasztással arányos díj	2019.06.27 - 2019.07.26	717 - 759	42,000 m3	216,90 Ft/m3	9 110	27	11 570
103291 számú mérőn mért elvezetett mennyiséggel arányos szennyvízdíj	2019.06.27 - 2019.07.26	717 - 759	42,000 m3	261,00 Ft/m3	10 962	27	13 922
Áthárított vízterhelési díj	2019.06.27 - 2019.07.26		9,000 m3	8,10 Ft/m3	73	27	93
Egyéb a víziközmű-szolgáltatás keretében figyelembe vett tétel							
Almérő víz levonás	2019.06.27 - 2019.07.26		-33,000 m3	216,90 Ft/m3	-7 158	27	-9 091
Almérő szennyvíz levonás	2019.06.27 - 2019.07.26		-33,000 m3	261,00 Ft/m3	-8 613	27	-10 939
Bruttó számlaérték összesen**							5 555
Fizetendő összeg							5 555

Áfa összesítő(Ft) 1 181

A nyilvántartás szerinti folyószámla-egyenlege a számla kibocsátásakor: **1.414.175 Ft**

Tájékoztató adatok:

****A rezsicsökkentés a fogyasztókat a 2013. január 31-én hatályos árképzés szerinti bruttó számlaérték alapulvételével illeti meg, a tétel a már csökkentett összeget tartalmazza.**

Fogyasztás megállapításának módja: Leol - leolvasás a víziközmű-szolgáltató által

Következő leolvasás várható időpontja: **2019.08.17 és 2019.08.31 között**

Bekötési vízmérő pontossági osztálya: B

A tárgyidőszaki felhasználás összehasonlítása:

Az Ön ivóvíz felhasználásának (ha releváns szennyvízkibocsátásának) változása a megelőző elszámolási időszakhoz képest (aktuális elszámolási időszak /azt megelőző elszámolási időszak százalékban kifejezett változása):

ivóvíz felhasználás változása: -26 %

szennyvízkibocsátás változása: -26 %

Az Ön ivóvíz felhasználása (ha releváns szennyvízkibocsátása) a megelőző elszámolási időszakhoz képest (csökkent/növekedett/nem változott):

ivóvíz felhasználás változása: csökkent

szennyvízkibocsátás változása: csökkent

Az Ön ivóvíz felhasználása (ha releváns szennyvízkibocsátása) az átlagos lakossági felhasználáshoz (kibocsátáshoz) képest (felhasználó/átlagos lakossági felhasználó fogyasztásának százalékban kifejezett aránya):

ivóvíz felhasználás: 136 %

szennyvízkibocsátás: 125 %

A lakossági felhasználók átlagfogyasztása a következő internetes honlapon található: www.dmrvt.hu

Átutalással történő számla kiegyenlítés esetén a közlemény rovatban tüntesse fel a 300013984194 befizető azonosítót!

Köszönjük!

Hitelesítés lejárt: a mérő 103291 hitelességének lejáratási éve: 2025

A következő leolvasásig kibocsátandó részszámláknál a 103291 gyáriszámú készülékre kiszámlázásra.

Felhasználási hely száma: 0020073968

36 m3/hó mennyiség kerül

Vevő (fizető) neve: VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
Vevő (fizető) címe: 2600 VÁC KÖZTÁRSASÁG út 34.

Vevő (fizető) adószáma:

Szerződéses folyószámla: 640000001747

Számla sorszáma: **4070792755**

Fizetési mód: Postai csekk

Teljesítés időpontja: 2019.08.27

Számla kelte: 2019.08.12

A szolgáltatás megnevezése:

Víziközmű-szolgáltatás

Áfa táblázat:

Pénznem	ÁFA %	Nettó díj	ÁFA érték	Bruttó érték
Ft	27	4 374	1 181	5 555

Adatkezelés nyilv.szám: NAIH-5691/2012

Amennyiben elszámoló számlája nem szolgáltató általi leolvasás alapján került kibocsátásra, kérjük, hogy legfeljebb két hónapon belül egyeztesse le a soron kívüli leolvasás időpontját, és tegye lehetővé annak elvégzését. Időpont-egyeztetését telefonos ügyfélszolgálatunkon keresztül kezdeményezheti.

DMRV Zrt
2600 VÁC

Főmérő szétosztás elszámolás

sorszám: 4070792755

1/1

Időszak: 2019.06.27 - 2019.07.26

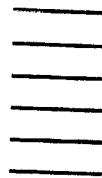
Felhasználási hely: VÁC MÁRCIUS 15 tér 21
Partner címe: 2600 VÁC KÖZTÁRSASÁG 34.
Partner név: VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

Felh. hely	Szerződés	Partner	Számlasz.	Partner név	Felhasználási hely cím	Gyári szám/ Lejárat	Mérőállás nyitó - záró	Mért foly m3	Részsza m3	Korrekcio m3	Időszak
20073968	50069275	70184054	4070792755	VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	VÁC MÁRCIUS 15 tér 21	103291 2025	717 - 759	42			2019.06.27 2019.07.26
20074227	50069505	70059148	4050867183	CZELLER LASZLONE ONKORMANYZATI LAKAS	MÁRCIUS 15 tér 21.	804639 2026	11 - 13	2			2019.06.28 2019.07.25
20074500	50069854	70059345	4010306494	BUTEL JOZSEF ONKORMANYZATI LAKAS	MÁRCIUS 15 tér 21.	28459 2018	326 - 366	40	40-		2018.02.13 2019.07.15
20074675	50070414	70074818	4070790315	VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	MÁRCIUS 15 tér 21.	07-700430 2023	Részszámla		15		2019.07.01 2019.07.31
20072172	50074629	70061186	4070788406	PARTOS ZSOLT ONKORMANYZATI LAKAS	MÁRCIUS 15 tér 21. 1/2.	105101 2026	Részszámla				2019.07.01 2019.07.31
20072178	50074644	70061198	4070788407	HORVATH LASZLO ONKORMANYZATI LAKAS	MÁRCIUS 15 tér 21.	7790 2026	4 - 5	1			2019.06.28 2019.07.25
20073851	50076255	70061275	4070788412	KOVACS ERZSEBET ONKORMANYZATI LAKAS	MÁRCIUS 15 tér 21. FSZ.4.	404559 2027	Részszámla		6		2019.07.01 2019.07.31
20077264	50077578	70184054	4090767520	VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.	MÁRCIUS 15 tér 21. FSZ.2.	11043424 2019	Részszámla		9		2019.07.01 2019.07.31

Orsolya (A)
Butel (P)
Partos (P)
Horvath (A)
Kovács (A)
Sárvári (A) Nem (A)

Form Bungal (A)

P/2
G/h
A/1





Vác Város Önkormányzat

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. szeptember 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra
vonatkozó vételi szándék – 20907 hrsz és 20903 hrsz

166/2019. (IX. 09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének értékesítésre a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20903 hrsz-ú, 3240 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlant 970.000,-Ft, azaz kilencszázhetvenezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Csatári Endre részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

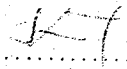
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Kovács Tímea

Vác a Duna közepén