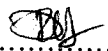


**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2019 év július hónap 11 napi ülésére**

Szám: VVF/1-44/2019.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20261/9 hrsz és 20261/10 hrsz
Melléklet: 42. oldal
Terjedelem: 43. oldal
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: GVVB 95/2019.(V.06.), a GVVB 134/2019.(VII.02.) számú és a GVVB 135/2019.(VII.02.) számú határozata
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

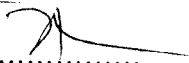
dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető

.....

Törvényességi észrevétel:

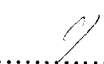
Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta:

Fördös Attila polgármester

.....

*Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!*

**Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék –
20261/9 hrsz és 20261/10 hrsz**

Juhász Ildikó azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m² nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlant és a 20261/10 hrsz-ú, 3000 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlant (*Továbbiakban: Ingatlanok*) megvásárolhassa. (Diósvölgy dülő)

Az Ingatlanok Mk-3 övezeti besorolásúak, 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 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.

A Tisztelt Bizottság 95/2019.(V.06.) számú határozatában foglaltak szerint támogatta a kérelmet, azzal, hogy az értébecslés elkészíttetése kérelmező feladata, továbbá vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

A kérelmező Juhász Ildikó az értébecslést elkészíttette mely szerint:

- a 20261/9 hrsz-ú ingatlan vételára 1.800.000,-Ft.
- a 20261/10 hrsz-ú ingatlan vételára 3.300.000,-Ft.

A vételi szándékát Juhász Ildikó az értébecslés alapján fenntartja.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 134/2019.(VII.02.) és a 134/2019.(VII.02.) számú határozataiban foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek az értékesítéseket.

Határozati javaslat

1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m² nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlant (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) forgalmi értébecslés alapján, 1.800.000,-Ft vételáron Juhász Ildikó részére értékesíti azzal, hogy a kitűzés, kimérés vevő feladata és költsége.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

és

Határozati javaslat

2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/10 hrsz-ú, 3000 m² nagyságú, kivett zártkerti művelési ágú terület megnevezésű ingatlant (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1)



k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól)
forgalmi értébecslés alapján, 3.300.000,-Ft vételáron Juhász Ildikó részére
értékesíti azzal, hogy a kitűzés, kimérés vevő feladata és költsége.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés
3. számú melléklet: GVVB 95/2019.(V.06.) számú határozata
4. számú melléklet: értébecslés
5. számú melléklet: GVVB 134/2019.(VII.02.) és a GVVB 134/2019.(VII.02.) számú határozata

Vác, 2019. július 3.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető

Zimbra

postane.judit@vacholding.hu

Váci önkormányzati ingatlan megvétele

Feladó :]

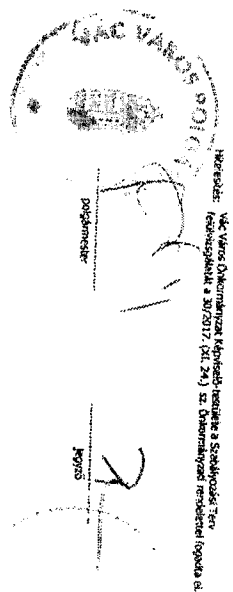
Tárgy : Váci önkormányzati ingatlan megvétele

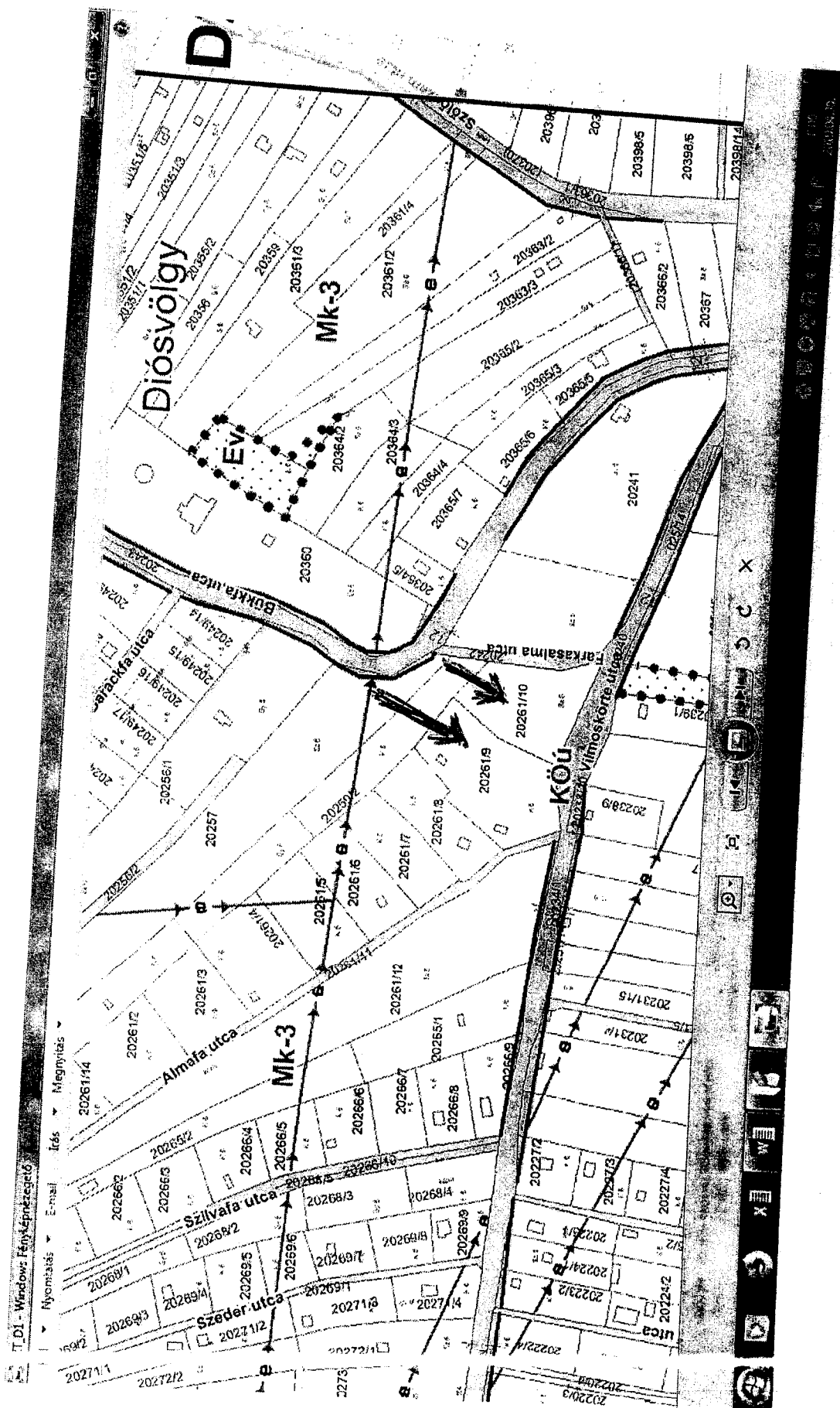
K, 2019. jún.. 25., 16:21

Címzett :

Tisztelt Postáné Mánya Judit!

A Vác, Diósvölgy 20261/9 és 20261/10 ingatlanokra a vételi szándékom fenntartom.
Juhász Ildikó

[illegible]





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

Községi Munkabérek 2018
Községi Munkabérek 2017
Községi Munkabérek 2016
Községi Munkabérek 2015

KIVONAT
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. május 06-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra
vonatkozó vételi szándék - 20261/9 hrsz. és 20261/10 hrsz.

95/2019. (V. 06.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Juhász Ildikó Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zárt kert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m² nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlanra és a 20261/10 hrsz-ú, 3000 m² nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát megismerte és azt elviekben támogatja azzal, hogy az értékbecslés, illetve a kimérés, kitűzés költségei kérelmezőt terhelik. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke



Vác a Dunakanyar szívében



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, Zárthkert 20261/10 hrsz.
szám alatti
(Természetben: 2600 Vác, Vilmoskörte utca)
ingatlan forgalmi értékéről



Megrendelő:

Juhász Ildikó
1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.

Készítette:

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

Budapest, 2019. május 27.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	
1. ÉRTÉKELÉS	2
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	6
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	7
5.3. Szabályozási helyzet	9
6. AZ ÉRTÉKELÉS	10
6.1. Az értékelés módszere	11
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	11
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Juhász Ildikó 1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20261/10 hrsz. szám alatti, (természetben: 2600 Vác, Vilmoskörte utca) kivett, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 22.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

cor|zus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2

adószám: 26769602-2-11

cgj. szám: 01-09-289206

nyilv. szám: 910725

sz. szám: 10403253-50526752-84511003

ph.

Kovács István László
ingatlanvagyon-értékelő
Főv. névj. sz.: 05258

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

1. ÉRTÉKELÉS

Juhász Ildikó (1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyoneértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, zártkerti, 20261/10 helyrajzi szám alatti (természetben: 2600 Vác, Vilmoskörte utca) kivett, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. május 22-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. május 22.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)

- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

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

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

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

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, zártkert
Tulajdoni lap szerinti területe:	3000 m ²
Helyrajzi száma:	20261/10
Ingatlan megnevezése:	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 36754/2015.06.29.
Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba
kiigazítása a 249/2013. ügyiratszámú hat. alapján.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	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 üzemeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket. Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában. 2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

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 kirándulójárással 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 – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

A vizsgált ingatlan a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti – zömmel kiskertes mezőgazdasági művelésű – területen fekszik. Gépkocsival a 12-es sz. főútról Diósvölgy felé lehajtva közelíthető meg stabilizált földúton 350 m-nyit haladva, majd kb. 550 m-nyi utat gyalogosan megtéve. Tömegközlekedési eszközök közül a Verőce Fenyveshegy vasúti megálló az ingatlantól ~29 perc sétaútra található. Az ingatlan helyközi autóbusz járatokkal (350, 351) is megközelíthető. A legközelebbi megálló Verőce Keverőtelepnél található, gyalogosan kb. 20 percre az ingatlantól. Kiépített parkolási lehetőség az ingatlan környezetében nem található, megállni a földutak egy-egy szélesebb szakaszán lehetséges.

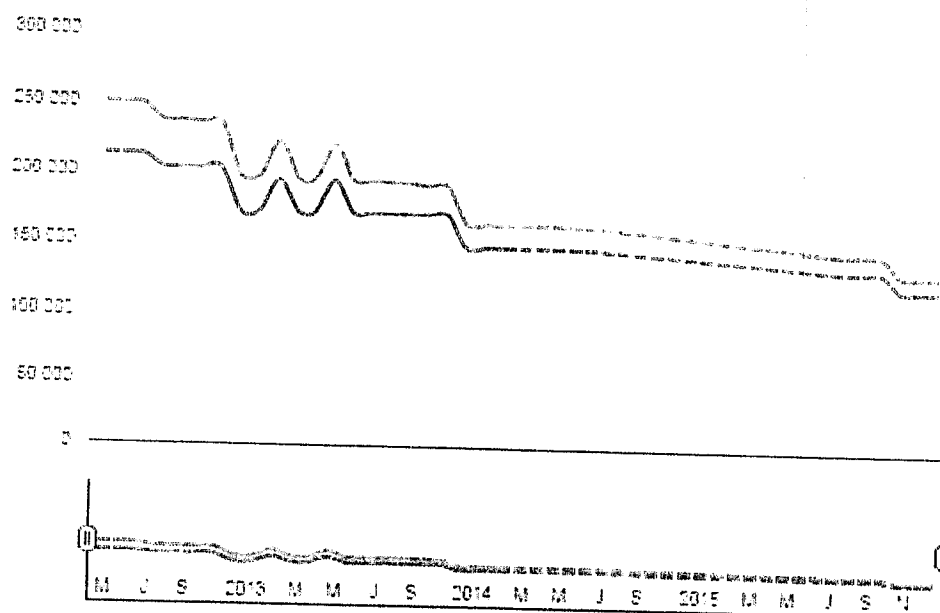
Az ingatlan fekvése és környezete

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, a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti területen, Diósvölgy dűlőben, az Almafa utca mentén helyezkedik el. Az Almafa utcát a 12-es út felől a Vilmoskörte vagy a Vajkörte utca felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkerti területen, kiskertes mezőgazdasági művelésű, Mk-3 övezetben fekszik. Az Almafa, a Kecskéshegy, a Barackfa, a Bükkfa, a Farkasalma és Vilmoskörte utcák által határolt telektömbben kertek, gyümölcsösök találhatók, a telkek egy részén gazdasági épületek is létesültek. A környezet rendezetlen, a Vilmoskörte utcai ingatlanok egy része közvetlenül nem közelíthető meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – kedvezőtlen időjárási viszonyok esetén – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, az elektromos energiahálózathoz is csak néhány ingatlan kapcsolódik, közvilágítás nincs. A szűk utcák forgalma csekély, kizárólag a környezetbe kilátogatók használják. A lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények csak a város belterületén érhetők el.

A városrész ingatlanpiaca

(Diósvölgy városrész ingatlanpiacára vonatkozó statisztikát nem tartalmaz az ingatlan.hu adatbázisa ezért a közvetlenül szomszédos Körtvélyes városrész statisztikáját mutatjuk be.)

Körtvélyes ingatlanpiaca



A diagramon Vác Körtvélyes városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árainak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Körtvélyes városrészben 2014.01.01. és 2015.12.01. között az átlag négyzetméter ár 165.322 forintról 134.422 forintra csökkent, ami 30.900 forintos áresést jelent. A további időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat.

(forrás: ingatlan.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

gyenge	átlagos	erős
--------	---------	------

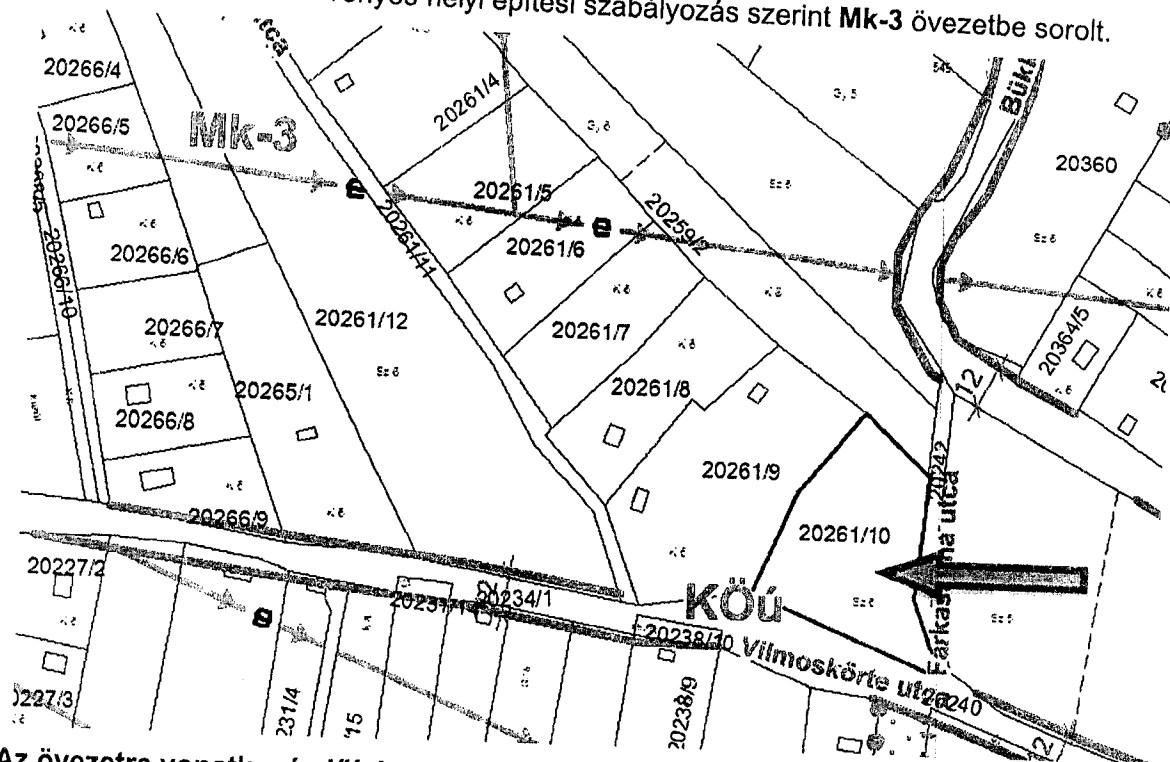
5.2. Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan egy szabálytalan sokszög alakú, üres telek.
A telken épület, építmény nem található.
A telek kerítetlen, felszíne enyhe lejtésű,
A telek területét elvadult, áthatolhatatlan növényzet borítja.
Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik.

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában közműhálózat nem érhető el	
Vízellátás:	Nincs kiépítve
Szennyvízelvezetés:	Nincs kiépítve
Gázellátás:	Nincs kiépítve
Elektromos energia:	Nincs kiépítve
Egyéb:	Nincs kiépítve

Észrevétel: a szomszédos 20261/9 hrsz. telek területe 1791 m², azaz jóval kisebb a vizsgált ingatlan területénél. A Szabályozási Terv viszont jól láthatóan a 20261/9 hrsz. telket ábrázolja nagyobb méretűként.

A vizsgált ingatlan az érvényes helyi építési szabályozás szerint **Mk-3** övezetbe sorolt.



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

68. §

68. §
- (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:
- f) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- (7) Az **Mk-3** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintakáshoz” szükséges lakóépület
- (10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Számos területszám	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezése igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (‰)		alatt (‰)			
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (fanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	min.	max.
Kisbék lakóövezet	Mk-3	SZ	800	10.000	20	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan fejlesztésre alkalmatlan, vagy korlátozottan alkalmas telek esetében nem végezhető el a hozamszámítás a maradványértékelés módszerével. Jelen esetben tehát, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert* alkalmaztuk.

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

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

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet meghatározni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – megvalósult adás-vételek adatait használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladott ingatlanok közül választottuk ki.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - váci zártkerti ingatlanok

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál használt ingatlanok				
		1	2	3	4	5
	Vác, Vilmoskörte u.	Vác, Felső Spinyér	Vác, Körtvályes	Vác, Szilvafa utca	Vác, Szt.László völgy	Vác, Alsó-nyulas u.
ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Az adat forrása		foldék.hu 2019	foldék.hu 2018	foldék.hu 2018	foldék.hu 2019	foldék.hu 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	3 000	2 777	2 878	906	3 127	778
Forgalmi érték Ft		2 000 000 Ft	2 500 000 Ft	750 000 Ft	2 200 000 Ft	1 200 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		720	869	828	704	1 542
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, zártkerti műv.ből kivett terület, Mk-3 övezetben, 3%-os beépíthetőség, közmű nélkül,	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, gyümölcsös, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, jó arányú, kedvező alakú telek a becsült ingatlan közelében	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., az M2 út mellett, Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú telek.
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Kínálati korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Telek ter. m ²	3 000	0%	0%	0%	0%	0%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül	5%	-5%	0%	0%	5%
Közművek	közmű nincs	0%	0%	0%	5%	5%
Közművektől való távolság		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Mk-3	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	3%	0%	0%	0%	0%	0%
A telek alakja	előnyös alakú	5%	5%	0%	0%	0%
Műv. ág/hasznosíthatóság	művelésből kivett	10%	10%	0%	5%	5%
Egyéb - panoráma		0%	0%	10%	10%	10%
Összes korrekció		20%	10%	0%	0%	0%
Korr. fajl. ár Ft/m ²	1 109	864	956	952	844	1 928
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m ²						1 110

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz. 20261/3	3000,00	1 110	100%	3 330 000 Ft
Összesen	3000,00			3 330 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				3 300 000 Ft

7.2. Az ingatlan értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. Az értékmegállapításnál az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Az ingatlan egy üres, Mk-3 övezetbe sorolt telek Vácott, a Diósvölgy-dűlőben. Az ilyen típusú ingatlanok hasznosíthatósága erősen korlátozott, ezért a hozam-alapú érték meghatározás nem adhatna reális képet az ingatlan aktuális piaci/forgalmi értékéről.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyát képező ingatlan adottságaira, a valós piaci forgalmi érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, zártkert, 20261/10 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

3 300 000 Ft

azaz hárommillió-háromszázezer Forint

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20462/2019

2019.04.30

VÁC

Zártkert

20261/10 helyrajzi szám

Szektor : 53

"címkézés alatt"

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

I. RÉSZ

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.alosztál
ter.

ha m2

- . Kivett zártkerti művelés alól kivett terület

0

3000

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: 36754/2015.06.29

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása a 249/2013. ügyiratszámú hat
alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Nyitva tartás: 2019.04.30. 8:11

FOTÓMEI LÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, hrsz.: 20261/10

conZus



01 / Vilmoskörte u. a telek D-i csúcsánál



04 A telek ÉK-i határának részlete



02 A Vilmoskörte u. a telek D-i határán



05 A telek növényállománya



03 A Farkasalma u. a telek K-i határán



06 A telek növényállománya



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, Zártkert 20261/9 hrsz.
szám alatti
(Természetben: 2600 Vác, Almafa utca)
ingatlan forgalmi értékéről



Megrendelő:

Juhász Ildikó
1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.

Készítette:

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

Budapest, 2019. május 27.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	
1. ÉRTÉKEKELÉS	2
2. VAGYONÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	6
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	7
5.3. Szabályozási helyzet	9
6. AZ ÉRTÉKEKELÉS	10
6.1. Az értékelés módszere	11
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	11
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	11
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan értéke	13
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

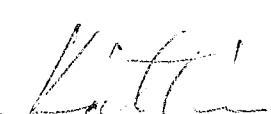
Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

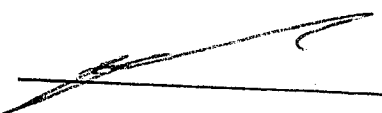
Megbízó:	Juhász Ildikó 1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20261/9 hrsz. szám alatti, (természetben: 2600 Vác, Almafa utca) kert és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 22.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számveteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.


Kovács István László
ingatlanvagyon-értékelő
Főv. névj. sz.: 05258

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1.2.

adószám: 23780502-2-01
cégj. szám: 01-09-289233
nyilv. szám: 010725
sz.szám: 10403253-50526752-64511001


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

1. ÉRTÉKELES

Juhász Ildikó (1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, zártkert, 20261/9 helyrajzi szám alatti (természetben: 2600 Vác, Almafa utca) kert és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELES MÓDSZERE

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

A 2019. május 22-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekén túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. május 22.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)

- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

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

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

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

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, zártkert
Tulajdoni lap szerinti területe:	1791 m ²
Helyrajzi száma:	20261/9
Ingatlan megnevezése:	kert és rendezetlen funkciójú épület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 36754/2015.06.29.
Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba
kiigazítása a 249/2013. ügyiratszámú hat. alapján.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	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 üzemeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

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

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

Forrás: www.wikipedia.org

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 kirándulójárással 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 – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

A vizsgált ingatlan a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti – zömmel kiskertes mezőgazdasági művelésű – területen fekszik. Gépkocsival a 12-es sz. főútról Diósvölgy felé lehajtva közelíthető meg stabilizált földúton 350 m-nyit haladva, majd kb. 550 m-nyi utat gyalogosan megtéve. Tömegközlekedési eszközök közül a Verőce Fenyveshegy vasúti megálló az ingatlantól ~29 perc sétaútra található. Az ingatlan helyközi autóbussz járatokkal (350, 351) is megközelíthető. A legközelebbi megálló Verőce Keverőtelepnél található, gyalogosan kb. 20 percnnyire az ingatlantól. Kiepített parkolási lehetőség az ingatlan környezetében nem található, megállni a földutak egy-egy szélesebb szakaszán lehetséges.

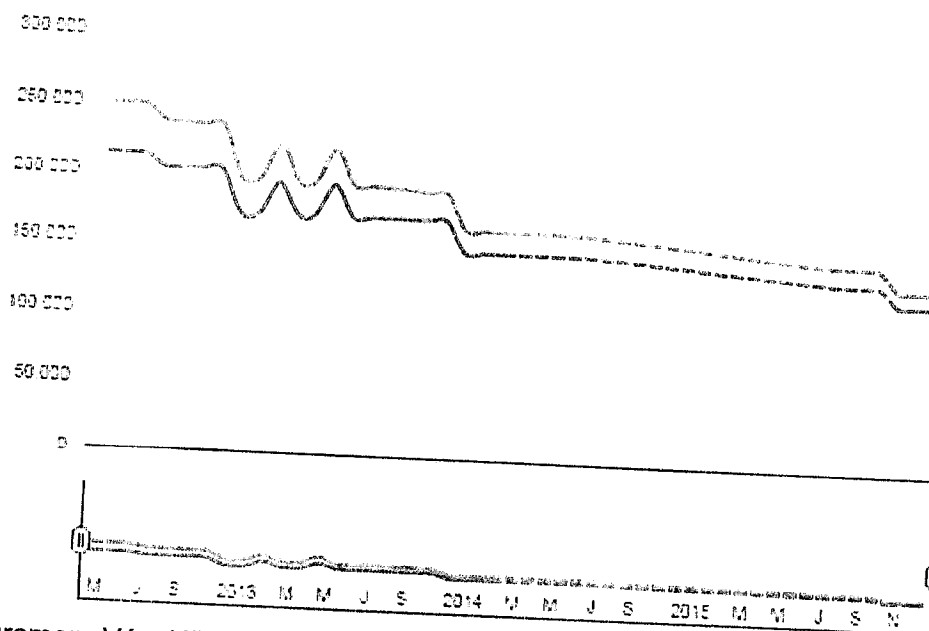
Az ingatlan fekvése és környezete

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, a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti területen, Diósvölgy dűlőben, az Almafa utca mentén helyezkedik el. Az Almafa utcát a 12-es út felől a Vilmoskörte vagy a Vajkörte utca felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkerti területen, kiskertes mezőgazdasági művelésű, Mk-3 övezetben fekszik. Az Almafa, a Kecskéshegy, a Barackfa, a Bükkfa, a Farkasalma és Vilmoskörte utcák által határolt telektömbben kertek, gyümölcsösök találhatók, a telkek egy részén gazdasági épületek is létesültek. A környezet rendezetlen, az Almafa utcai ingatlanok közvetlenül nem közelíthetők meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – kedvezőtlen időjárási viszonyok esetén – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, az elektromos energiahálózathoz is csak néhány ingatlan kapcsolódik, 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.

A városrész ingatlanpiaca

(Diósvölgy városrész ingatlanpiacára vonatkozó statisztikát nem tartalmaz az ingatlanet.hu adatbázisa ezért a közvetlenül szomszédos Körtvélyes városrész statisztikáját mutatjuk be.)

Körtvélyes ingatlanpiaca



A diagramon Vác Körtvélyes városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árainak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Körtvélyes városrészben 2014.01.01. és 2015.12.01. között az átlag négyzetméter ár 165.322 forintról 134.422 forintra csökkent, ami 30.900 forintos áresést jelent. A további időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat.

(forrás: ingatlanet.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

gyenge

átlagos

erős

5.2. Az ingatlan bemutatása

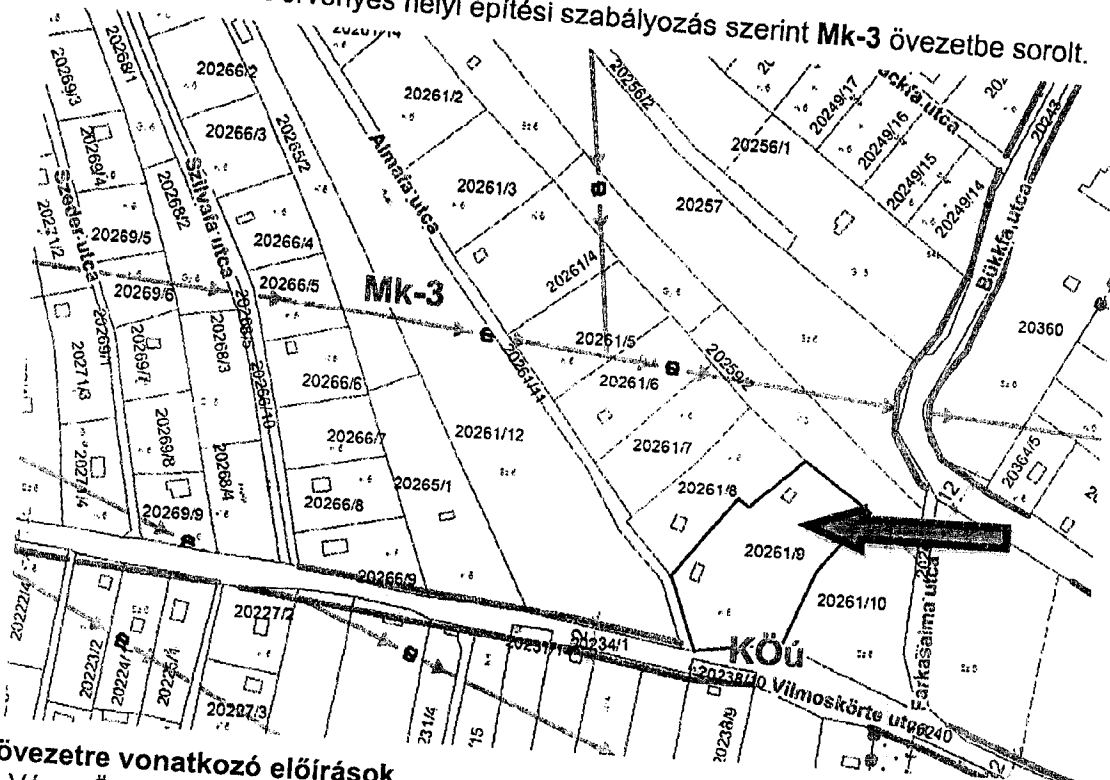
A vizsgált ingatlan egy szabálytalan sokszög alakú, üres telek.
A telken épület, építmény **nem** található. Esetleges épületmaradványok sem láthatók az áthatolhatatlan növényzet miatt.
A telek kerítetlen, felszíne enyhe lejtésű,
A telek területét elvadult, gondozatlan növényzet borítja.
Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik.

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában közműhálózat nem érhető el	
Vízellátás:	Nincs kiépítve
Szennyvízelvezetés:	Nincs kiépítve
Gázellátás:	Nincs kiépítve
Elektromos energia:	Nincs kiépítve
Egyéb:	Nincs kiépítve

Észrevétel: a szomszédos 20261/10 hrsz. telek területe 3000 m², azaz több mint másfélszer nagyobb a vizsgált ingatlan területénél. A Szabályozási Terv viszont jól láthatóan a 20261/9 hrsz. telket ábrázolja nagyobb méretűként.

5.3. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan az érvényes helyi építési szabályozás szerint **Mk-3** övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások

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

67. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

68. §

- (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:
 - f) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- (7) Az **Mk-3** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület
- (10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet				A telek										Az épület	
Számosított terület-használat	Övezet-jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épület-magassága (m)		
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (‰)		alatt (‰)				
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	min.	max.	
basztes kertövezet	Mk-3	SZ	800	10.000	20	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5	

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan fejlesztésre alkalmatlan, vagy csak korlátozottan alkalmas telek esetében nem végezhető el a hozamszámítás a maradványértékelés módszerével. Jelen esetben tehát, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert* alkalmaztuk.

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

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

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet meghatározni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – megvalósult adás-vételek adatait használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladott ingatlanok közül választottuk ki.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - váci zártkerti ingatlanok

Ingatlan	Értékelt ingatlan Vác, Almafa utca	Összehasonlításnál használt ingatlanok				
		1 Vác, Felső Spinyér	2 Vác, Körtvélyes	3 Vác, Szilvafa utca	4 Vác, Szt.László völgy	5 Vác, Alsó- nyulás u.
ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Az adat forrása		foldék.hu 2019	foldék.hu 2018	foldék.hu 2018	magyarorszag.hu 2019	foldék.hu 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	1 791	2 777	2 878	906	3 127	778
Forgalmi érték Ft		2 000 000 Ft	2 500 000 Ft	750 000 Ft	2 200 000 Ft	1 200 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		720	869	828	704	1 542
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, kert és rendezetlen funkciójú ép., Mk-3 övezetben, 3%-os beépíthetőség, közmű nélkül.	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, gyümölcsös, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, jó arányú, kedvező alakú telek a becsült ingatlan közelében	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., az M2 út mellett, Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú telek.
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Kínálati korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Telek ter. m ²	1 791	-5%	-5%	0%	0%	0%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül	5%	-5%	5%	-5%	5%
Közművek	közmű nincs	0%	-5%	0%	5%	5%
Közművektől való távolság		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Mk-3	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	3%	0%	0%	0%	0%	0%
A telek alakja	Előnyös, jó arányú	5%	0%	0%	0%	0%
Műv. ág/hasznosíthatóság		0%	5%	0%	5%	5%
Egyéb - panoráma		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Korr. fajl. ár Ft/m ²	993	756	825	869	739	1 774
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m ²						990

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz. 20261/3	1791,00	990	100%	1 773 090 Ft
Összesen	1791,00			1 773 090 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				1 800 000 Ft

7.2. Az ingatlan értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. Az értékmegállapításnál az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Az ingatlan egy üres, Mk-3 övezetbe sorolt telek Vácott, a Diósvölgy-dűlőben. Az ilyen típusú ingatlanok hasznosíthatósága erősen korlátozott, ezért a hozam-alapú érték meghatározás nem adhatna reális képet az ingatlan aktuális piaci/forgalmi értékéről.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyát képező ingatlan adottságaira, a valós piaci forgalmi érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, zártkert, 20261/9 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

1 800 000 Ft

azaz egymillió-nyolcszázezer Forint

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20461/2019

2019.04.30

VÁC

Zártkert

20261/9 helyrajzi szám

Szektor : 53

"címkézés alatt"

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

I. RÉSZ

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalaprész
ter
ha m2

. kert és rendezetlen funkciójú épület

6

1791

6.07

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: 36754/2015.06.29

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kijavítása a 249/2013. ügyiratszámú hat alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

domi lap

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, hrsz.: 20261/9

conZus



01 Az Almafa u. a telek É-i végénél



02 Az Almafa u. telek előtti szakasza



03 A telek ÉK-i határa a 20259/2 hrsz. felől



04 A telek áthatolhatatlan növényzete



05 A növényállomány részlete



06 A növényállomány részlete

