

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2019. év június hónap 20. napi ülésére

Szám: VVF/1-35/2019.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2888 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 16. oldal
Terjedelem: 19. oldal
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: 116/2019.(VI.11.) számú határozata
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető


.....

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:


.....

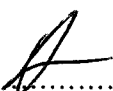
Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető


.....

Véleményezésre megkapta:

Fördös Attila polgármester 


.....

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

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2888 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

Vételi szándékot nyújtottak be az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác belterület 2888 hrsz-ú, Vác, Tabán utca 48. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 331 m² nagyságú ingatlanra (Továbbiakban: *Ingatlan*).

A jelzett Ingatlan Lk-15bK övezeti besorolású. Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

Az Ingatlan az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, hasznosítható.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 93/2019.(V.06.) számú határozatában foglaltak szerint támogatta a vételi szándékot és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét az értékecslés elkészíttetésére.

Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlege elkészíttette az értékecslést, mely szerint az Ingatlan vételára 25.500.000,-Ft. Az értékecslés összege 30.000,-Ft + Áfa.

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

„11. §

(1) *Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyonra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.*

(2) *Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értékecslés alapján történhet.*

(3)

Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értékecslést.

(4)

Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5)

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

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 115/2019.(VI.11.) számú határozatában foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek az Ingatlan értékesítésre jelölését.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, a Vác belterület 2888 hrsz-ú, Vác, Tabán utca 46. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 331 m² nagyságú ingatlant 25.530.000,-Ft induló vételáron. (A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján az ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól).

- biztosíték (vételár max. 10%-a): 2.500.000,-Ft

- díjtételek: 100.000,-Ft



- Az ingatlan értékesítését követően a vételárból a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értékbecsülés összege megilleti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 93/20196.(V.06.) számú határozata és GVVB 115/20196.(V.06.) számú határozata
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés
3. számú melléklet: Értékbecsülés

Vác, 2019. június 12.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető



Vác Város Önkormányzat

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. június 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2888 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

115/2019. (VI. 11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre jelölni nyílt pályáztatással az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, a Vác belterület 2888 hrsz-ú, Vác, Tabán utca 46. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 331 m² nagyságú ingatlant 25.530.000,- Ft induló vételáron. (A 2007. évi CXXVII.tv. (Afa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján az ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.).

- biztosíték (vételár max. 10%-a): 2.500.000,- Ft
- licitlépcső: 100.000,- Ft
- Az ingatlan értékesítését követően a vételárból a Váci Városfejlesztő Kft- t az értékbecsülés összege megilleti.

Határidő: júniusi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

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

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 2888 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan hasznosítása

93/2019. (V. 06.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, a Vác belterület 2888 hrsz-ú, Vác, Tabán utca 46. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 331 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó vételi szándékot megismerte és azt elviekben támogatja és felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, hogy az értékbecslést rendelje meg és az értékbecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan hasznosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke



V á c a D u n o k a n y a r s z í v e



Szabályozási terv

Deluxe 2017: November 1st

0 37 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Twelve

PESTİTERY

1085 Budapest, Köfaryó u. 9.

Polymer-Vergas-Binder-Öl-Gehaltsbestimmung

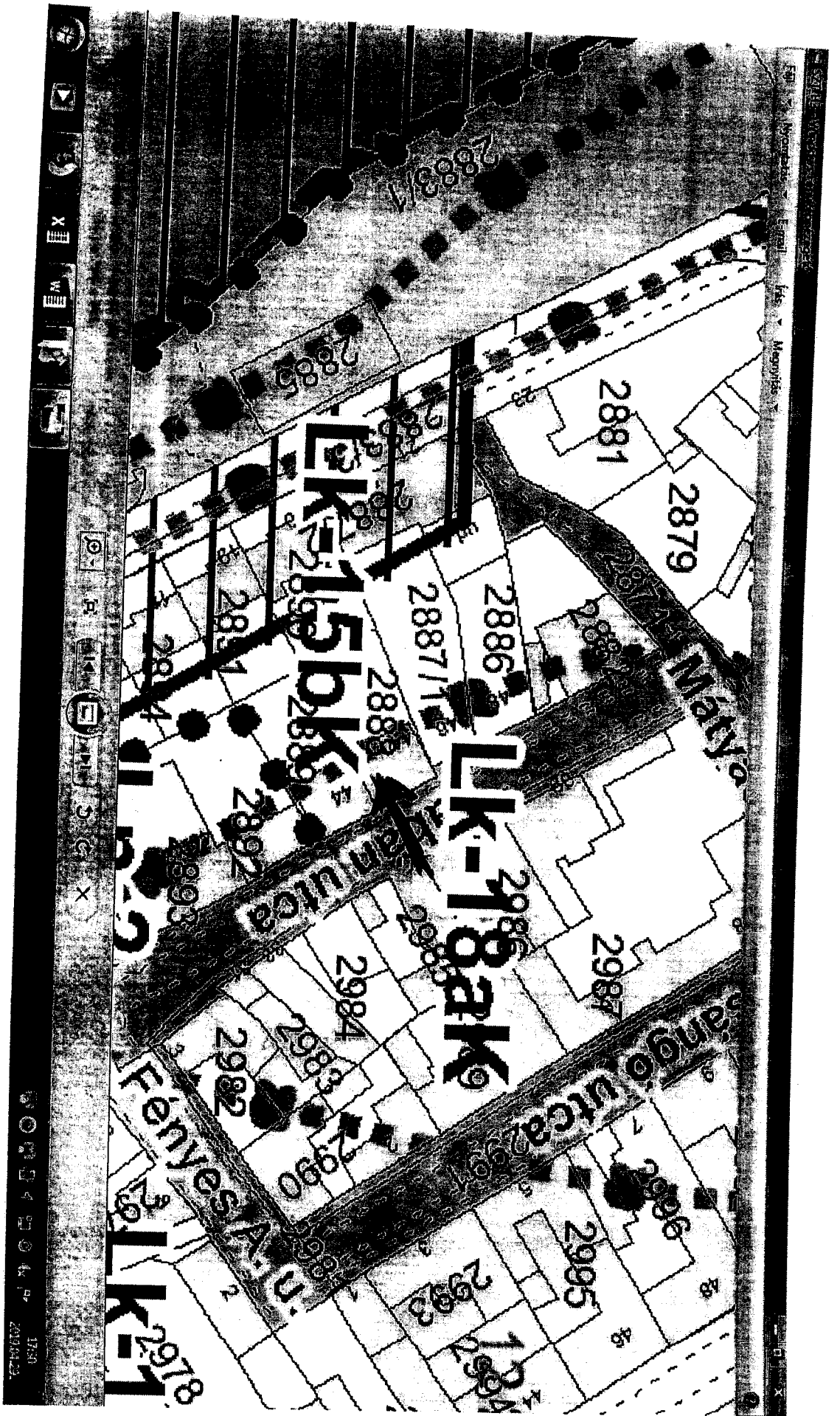
800-4-A-RENT
800-427-7263

Federal Project (1701-1921)

(b)(7) - Exemption from public release

Erweiterung des Lebens in einem

Pharmaceutical Purchasing



CONZUS

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 2888 hrsz.,
Tabán u. 46. szám alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. május 31.

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	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
5.4. Fejlesztési lehetőségek	11
6. AZ ÉRTÉKEKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	14
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	15
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	18

MELLÉKLETEK

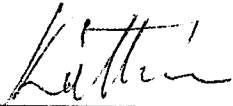
Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingyen elhelyezkedését bemutató térképek

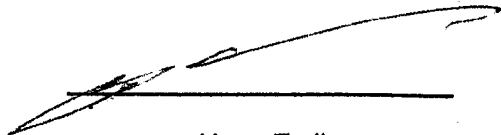
SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Belterület, 2888 hrsz., Tabán u. 46. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 28.
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 állapokra vonatkozik.


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


conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 26789602-2-41
cégj. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50526762-84511008


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

1. ÉRTÉKELES

Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34.) 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, belterület, 2888 helyrajzi szám alatti (természetben: Tabán u. 46.) kivett beépítetlen terület 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 ingatlanhoz 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 28-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 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 28.
- 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:

Ingyen címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület, Tabán u. 46.
Tulajdoni lap szerinti területe:	331 m ²
Helyrajzi száma:	2888
Ingyen megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

nincs bejegyzés

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:	
Alapszervezet:	
Terület:	
Régió:	
Magyarország:	
Járás:	
Jogállás:	

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstriumok 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 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–Szobvasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

A vizsgált ingatlan Vác történelmi belvárosában fekszik, a Tabán utcában. Az ingatlant személygépkocsival a Szent János utca, Köztársaság út, Mátyás király utca, Tabán utca útvonalon lehet megközelíteni. Parkolási lehetőség az ingatlan előtt a Tabán utcában található.

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

- a váci vasútállomás az ingatlantól ~10 perc sétaútra található,
- a helyi autóbusz járatok megállója a Rákóczi téren, valamint az autóbusz-állomásnál, a dr. Csányi László körúton található, gyalogosan 8-10 percre.

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a csaknem 33 ezer lakosú település, Vác város Belváros városrészében a Tabán utcában található, a Matyás Király utca közelében.

Az ingatlan a Főtértől ~300 m-re, a Duna-part, illetve a hajóállomás közelében, vegyes kialakítású övezetben fekszik. A terület nagy része családi házakkal, zárt sorban, beépített kisvárosias lakóterület. Ugyanakkor megjelentek már a társasház építők is a környéken. A lakóházak jelentős része a 19. század második felében épült.

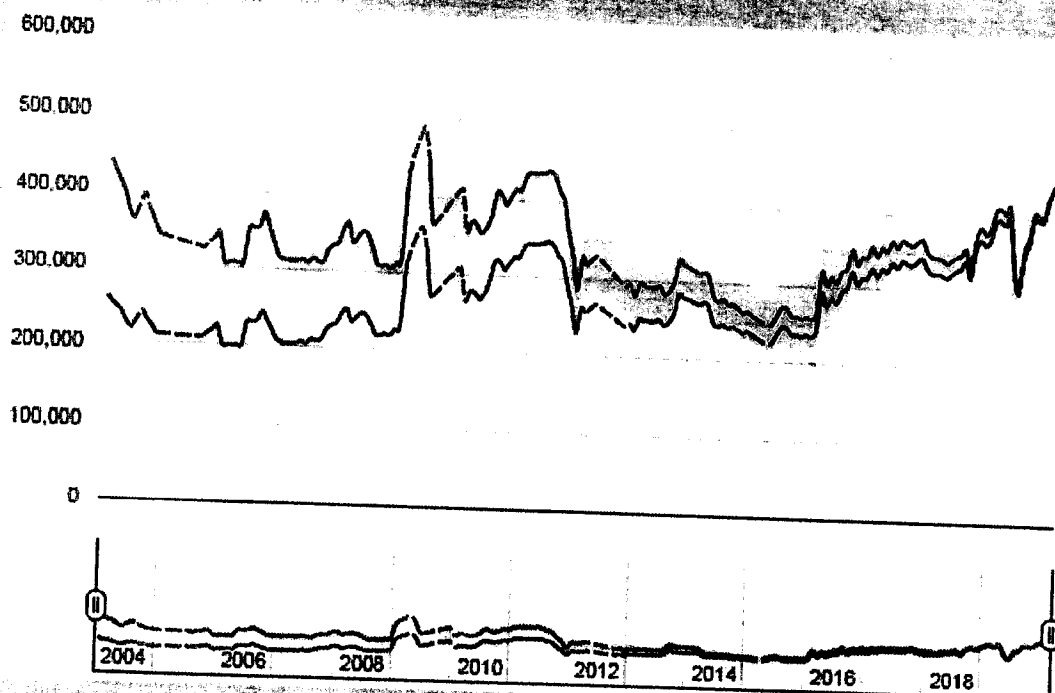
Az értékelt ingatlan szomszédságában dél felől egy földszint + 1. emeletes lakóház, észak felől egy beépítetlen telek található.

A környezet rendezett, a Tabán utca bazaltkocka burkolatú, a járdák aszfaltozottak, közvilágított, összközműves.

A Tabán utca egyirányú, kis forgalmat bonyolító mellékutca.

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

Vác, belváros városrészének ingatlanplacai



A diagramon Vác Belváros városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árainak havi alakulását követhetjük nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Belváros városrészben az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméterár 248 834 forintról 448 076 forintra nőtt, ami 199 242 forintos emelkedést jelent.

(forrás: ingatlannet.hu)

Az ingatlanplacik kereslet-aktuális helyzete

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

5.2. Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan szabálytalan sokszög alakú, az utca felé keskenyedő üres telek. Utcafrontjának szélessége mindössze ~7,5 - 8 m. A telken épület, építmény nem található.

A telek kerített, felszíne az ingatlan belseje felé erősen lejt, ennek következtében több méteres szintkülönbség mutatkozik a telek nyugati határa és Tabán utcai frontja között.

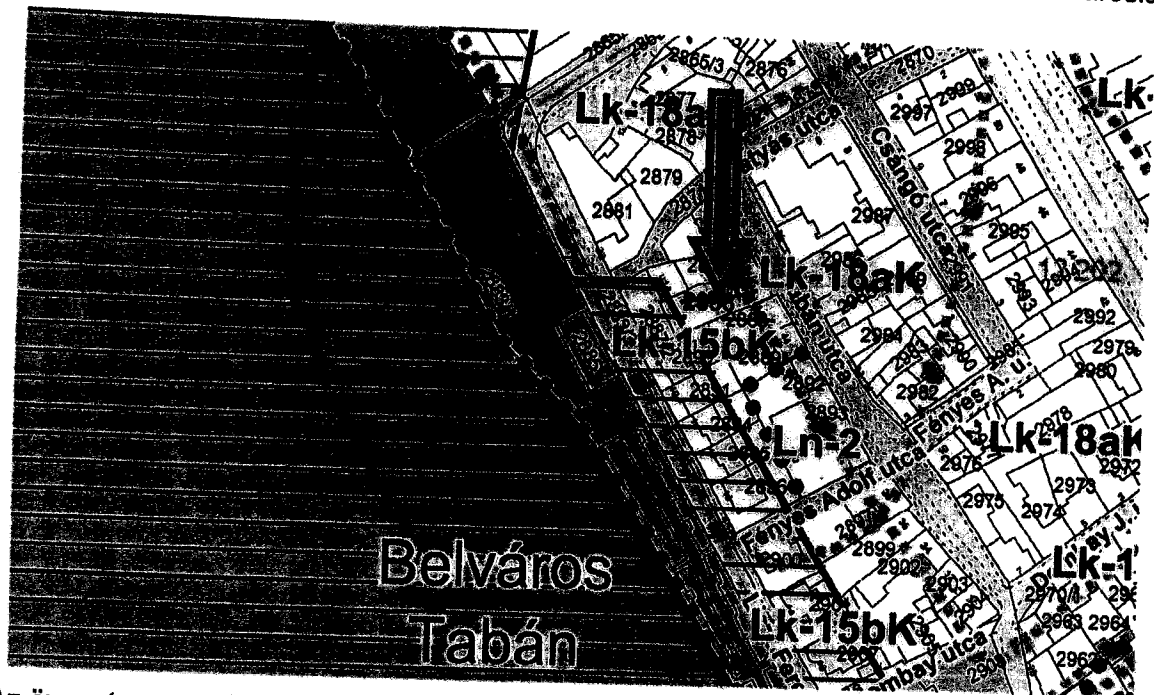
A telken értékelhető növényzet nincs, néhány gondozatlan cserje és gyomnövények borítják területét.

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

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

5.3. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan az érvényes helyi építési szabályozás szerint Lk-15bK Kisvárosias lakóövezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

35. Kisvárosias lakóövezetek 36.§

- (1) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) termelő kertészeti építmény
 - b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
- (2) Az Lk jelű kisvárosias lakóövezetek a jellemzően zárt sorú és sűrűbb beépítésű lakóterületeket szabályozzák.
- (3) ¹
- (4) ²A kisvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Tervezésint alatt %	A megengedett legnagyobb szántterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lk-15bK	Z	200	9		60	70	1,5	30	3,5	K

A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező, SZT_H3 jelű Szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint a telek területének délnyugati sávja korlátozás alá esik, ugyanis érinti a "Nagyvízi mederrendezési terv területe" és az "I. rendű árvízvédelmi védművének nyomvonala."³

¹ Hatályon kívül helyezte a 51/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet

² Kiegészítette a 35/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet

³ Lásd: Egyéb korlátozó tényezők (SZT JK_2 sz. jelmagyarázata) http://www.vac.hu/docs/Jk_2.png

5.4. Fejlesztési lehetőségek

Az övezeti – Lk-15bK övezet – előírások szerint az ingatlanon lakó funkciók helyezhetők el. Figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, a környezeti adottságokat egy társasház építését modellezzük, mely társasház földszintjén és emeletén lakások, pinceszintjén gépkocsi-beállók kapnak helyet.

A tervezett fejlesztés adatai:

Fejlesztési adatok			
Telek terület	331,00	m ²	
beépíthetőség	60%		
beépíthető terület	198,60	m ²	
szintterületi mutató	1,5		
Építhető alapterület	496,50	m ²	
terepszint alatti beépíthetőség	70%		
terepszint alatti beépíthető alapterület	231,70	m ²	
zöldfelület	30%		
	99,30	m ²	
út, parkoló	10%		
	33,10	m ²	
Épületmagasság	min.	max	
	3,5m	6,0 m	("K": kialakult)
Építhető szintek száma	P+Fszt+1 emelet		

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 becslés.

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: 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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a 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 kapni. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

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

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - üres beépíthető telkek

Szakértői megjegyzés:

Vácon jelenleg, az értékelt ingatlanhoz leginkább hasonló, összehasonlításra alkalmas telkeket találtunk. Ezek többnyire kisvárosias lakóterületeken találhatók, üres, beépíthető telkek. A piaci összehasonlításhoz a rendelkezésre álló összehasonlító adok közül választottunk ki 4db-ot, melyek eltérő adottságainak értékelésénél korrekciót alkalmaztunk.

Ingatlan	Értékelt Ingatlan Vác, Tabán u.	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Belváros	2 Vác, Belváros	3 Vác, Kisvác	4 Vác, Belváros
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása Időpontja		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlantajolo.hu 2019	ingatlan.vac.hu 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	331	540	774	240	241
Forgalmi érték Ft		72 000 000 Ft	49 000 000 Ft	29 900 000 Ft	27 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		133 333	63 307	124 583	112 033
egyéb megjegyzés	Aszfaltozott utca,, Lk-15bK övezet, 60%-os beépíthetőségű telek, összközmű az utcában	Lk-15aK övezetben, fekvő, 60%-ban beépíthető, összközműves telek, bontandó épülettel	A Belváros szélén, fekvő, 60%-ban beépíthető, egyben kínált két összközműves, telek	Engedélyezett tervekkel kínált, dunaparti panorámás, összközműves telek	Lk-15b övezetben, fekvő, 60%-ban beépíthető, összközműves telek, bontandó épülettel
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	331	5%	5%	-5%	-5%
Alak, méret	7,5-8 m-es utcafront	-5%	-5%	-5%	-5%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül	0%	0%	5%	0%
Közművek	összközmű az utcában	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	60%	0%	0%	0%	0%
övezet/hasznosíthatóság	Lk-15aK	0%	0%	0%	0%
Egyéb	részleges árvízvédelmi korlátozás	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-25%	-25%	-30%	-35%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	76 878	100 000	47 481	87 208	72 822
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m ²					76 900

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz 2888	331,00	76 900	100%	25 453 900 Ft
Összesen	331,00			25 453 900 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve				25 500 000 Ft

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlanok hozamszerinti értékének meghatározását maradványértékelés módszerével végezzük el. Ehhez egy társasház fejlesztését modellezzük, melynek földszintjén és emeletén lakások lesznek. A megépített lakásokat értékesítjük. Az ingatlan maradvány értékét a fejlesztés bevételeinek és a költségeknek a különbsége adja.

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

A tervezett fejlesztés adatai:

Fejlesztési adatok

Telek terület	331,00	m ²
beépíthetőség	60%	
beépíthető terület	198,60	m ²
szintterületi mutató	1,5	
Építhető alapterület	496,50	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	70%	
terepszint alatti beépíthető terület	231,70	m ²
zöldfelület	30%	
	99,30	m ²
út, parkoló	10%	
	33,10	m ²
Épületmagasság	min.	max
	3,5 m	6,0 m ("K": kialakult)
Építhető szintek száma	P+Fsz+1 emelet	

Értékbecslés az ingatlan fejlesztése során prognosztizálható nettó bevételei alapján

Kiinduló feltételezések

- Feltételezzük, hogy egy befektető befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
- Számításainkat 2019. évben valószínűsíthető, átlagos árszínvonalon végeztük el, mind a költségek, mind a bevételek vonatkozásában.
- A költségeket és bevételeket forintban terveztük, a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
- Számításainkban a kialakult beruházói gyakorlat szerint feltételeztük, hogy a beruházó a projektet megvalósítja, majd a megépült ingatlanokat (albetétek) értékesíti. A projekt tervezett időtartama (tervezés, megvalósítás, értékesítés) mintegy ~1 év.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Tervezett fejlesztés:

A vizsgált ingatlan beépítésére vonatkozóan vázlaterv, tanulmányterv, építési engedély stb. nem készült. A helyi építési előírások szerint az ingatlanon az Lk-15bK övezetre vonatkozó előírások szerint megépíthető lakó funkcióval számolunk, valamint az épület alatt egy teremgarázs készül.

A fejlesztés költségei:

A fejlesztés során megépítésre kerülő épület közvetlen és járulékos építési költségeit, valamint a tervezés, szervezés költségeit, a beruházás során értékesítés költségeit a számítás során figyelembe vettük. Az építési költségeket az ÉKS 2019-es adatai, valamint piaci tapasztalataink alapján határoztuk meg. Ezek alapján az épület építési költsége:

- terepszint felett: 403.500 Ft/m²
- terepszint alatt: 165.000 Ft/m²

A megvalósítási költségek tartalmazzák

- A terület előkészítés munkáit (tereprendezés területen belüli közművek, stb)
- a működéshez szükséges eszközök és berendezések költségeit
- az egyéb járulékos költségeket (térburkolatok, kertészet, stb)
- a továbbiakban szükséges tervezési és szervezési költségeket
- tartalék keretet a megvalósítás során felmerülő váratlan kiadások miatt

Egyéb költségek

- Értékesítés költsége

Bevételek

A fejlesztés során a bevételek a tervezett épületben megvalósuló lakások, teremgarázs beállók eladásából származnak. Az értékesítési ár meghatározásához összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a városban eladásra kínált újjépítésű lakások között.

Eladásra kínált új építésű lakások összehasonlító adatai:

Cím - Vác	méret m ²	Ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Csendesrét lakókert	80,00	34 900 000 Ft	436 250
Harangliget lakópark, Deákvár	112,00	53 800 000 Ft	480 357
Harangliget lakópark, Deákvár	95,00	47 400 000 Ft	498 947
Harangliget lakópark, Deákvár	81,00	42 500 000 Ft	524 691
Lovarda Kert	93,00	55 900 000 Ft	601 075
Törökhegy	61,00	27 800 000 Ft	455 738
Duanapart	42,00	23 800 000 Ft	566 667
Duanapart	32,00	18 600 000 Ft	581 250
Deákvár	93,00	44 760 000 Ft	481 290
			514 030
		110%	565 432

Összehasonlító adatokat gyűjtöttünk az újjépítésű lakásokhoz eladásra kínált garázsok között, a teremgarázs beálló árát 4.500.000 Ft/db összegben határoztuk meg.

Számításainkban alkalmazott fajlagos ár:

A lakások fajlagos nettó értékesítési ára: 565.432 Ft/m²
Teremgarázs beálló ára nettó: 4.500.000 Ft/db

Eladható területek meghatározása:

Telek terület	331,00 m ²		
beépíthetőség	60%		
beépíthető terület	198,60 m ²		
értékesíthető terület		90%	446,85
szintterületi mutató	1,5		
Építhető alapterület	496,50 m ²		
értékesíthető terület		85%	1 073,55
terepszint alatti beépíthetőség	70%		
terepszint alatti beépíthető alapterület	231,70 m ²	90%	208,53

Hozamszámítás - Maradványértékelés:

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MEGTARTÁS ÉS A FELHASZNÁLÁS ALKALMAZÁSÁNAK FÜGGŐEN			
Kivitteli költségek		alapterület m ²	
Épület pincszint		208,53	165 000 Ft/m ²
Épület		446,85	403 500 Ft/m ²
Út és parkoló		33,10	18 000 Ft/m ²
Zöldfelület		99,30	11 000 Ft/m ²
Összes kivitteli költség			216 399 525 Ft
Egyéb költségek			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%		3 245 993 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	7,5%		16 229 964 Ft
Tartalék	5%		10 819 976 Ft
Nyereség	5%		10 819 976 Ft
Összes járulékos költség			41 115 910 Ft
Beruházási költségek mindösszesen			257 515 435 Ft
Bevételek			
lakások eladása	447	565 432 Ft/m ²	252 663 508 Ft
Teremgarázs beálló	6,00	4 500 000 Ft	27 000 000 Ft
Összes bevétel			279 663 508 Ft
Forgalmi érték			
Bevételek			279 663 508 Ft
Kiadások			257 515 435 Ft
Maradvány érték			22 148 074 Ft
Az ingatlan maradvány értéke az elvégzett munkák értékeire korrigeálva			22 100 000 Ft

7.3. Az Ingatlan egyeztetett értéke

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

- Az ingatlan egy üres beépíthető, Lk-15bK övezetbe sorolt telek Vác, belváros városrészében, a Tabán utca 46. sz. alatt.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyát képező ingatlan adottságaira, valamint az adottságokból fakadó lehetőségekre, a valós piaci forgalmi érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatok elemzésén, valamint egy feltételezett ingatlanfejlesztést modelláló hozamszámításon alapuló módszert egyaránt alkalmaztunk.

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

A 2600 Vác, belterület, Tabán u. 46. sz. alatti, 2888 hrsz. Ingatlan értéke			
Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	25 500 000 Ft	100%	25 500 000 Ft
Hozamalapú módszer:	22 100 000 Ft	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			25 500 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó:			25 500 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, belterület 2888 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:

25 500 000 Ft
azaz huszonötmillió ötszázezer 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: 30005/24481/2019

2019.05.21

VÁC

Belterület 2888 helyrajzi szám

Szektor : 53

2600 VÁC Tabán utca 46.

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

I.RÉSZ

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalrészlet
terület
ha m2

. Kivett beépítetlen terület

0

331

0.00

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41488/2/2013.06.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

nyitó erővel nem rendel

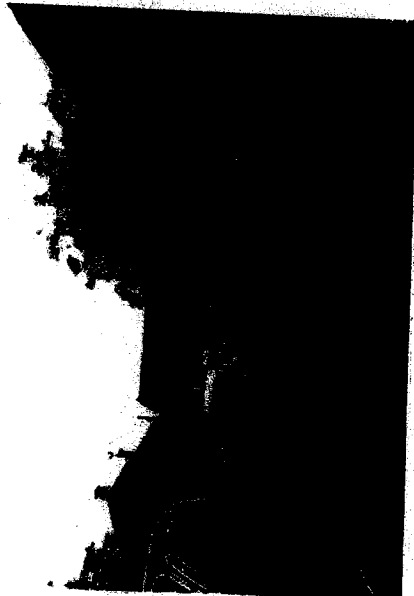
FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Tabán u. 46. hrsz.: 2888

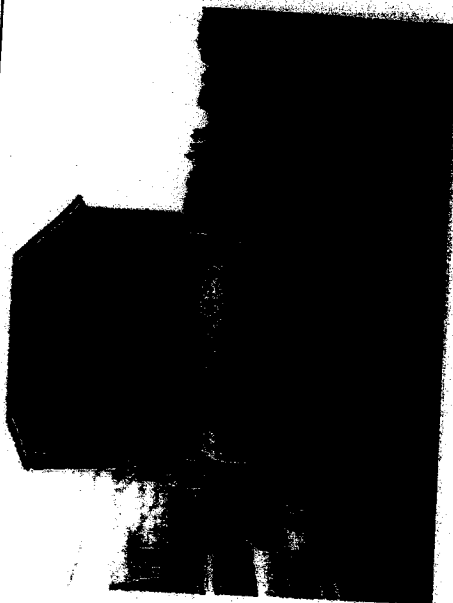
corpus



01 A Tabán u. délkelet felé tekintve



02 A Tabán u. északnyugati irányban



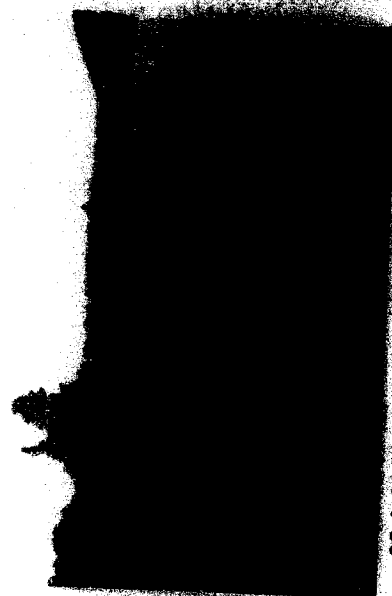
03 A telek utcafrontja drótfonatos kerítéssel



04 Betekintés a telekre a Tabán u. felől



05 Cserjék, bokrok a telek területén



06 A 2888-as és a 2887/1 hrsz. telkek képe

2600 Vác, Tabán u. 46. hrsz.: 2888

conZus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

