

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

Szám: VVF/1-36/2019.
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 25. oldal
Terjedelem: 27. oldal
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási 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:

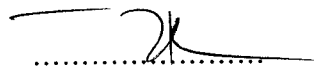
dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető



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 5189/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

Vételi szándékot nyújtottak be az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, Vác, Domboldal köz alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1486 m² nagyságú ingatlanra (Továbbiakban: *Ingatlan*).

A jelzett Ingatlan Lke-4 övezeti besorolású, mely kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadon álló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

Az Ingatlan körülbelül felét a HÉSZ „beépítésre nem javasolt terület”-ként jelöli.

A Főépítész állásfoglalása:

„Nem található magyarázat a HÉSZ és az OTÉK szövegében sem arra, hogy mit jelent jogilag ez a „beépítésre nem javasolt” terület. Az a véleményünk, hogy azért jelöli így a szabályozási terv a területet, mert vagy domborzatilag, vagy talajmechanikailag nem javasolt oda épületet elhelyezni. A meglévő terephez mindig igazodnia kell az új épületnek, de vannak olyan kialakult terepadottságok, melyek nem teszik lehetővé a beépítést. Javasolt geodéziai felmérés és talajmechanikai szakvélemény készítése annak érdekében, hogy megállapítható legyen az ingatlan beépíthetősége.”

Az Építéshatóság állásfoglalása:

„A HÉSZ szerint a telek nagy része „beépítésre nem javasolt terület”, mely fogalmat az OTÉK, Étv. nem ismeri. Tapasztalatom szerint ezek a jelölések a terep nagy lejtését jelölik, biztos, hogy a meredek területen körültekintőbben kell építkezni. Állásfoglalásom az, hogy a „nem javasolt”, az nem jelent tiltást, így lehet a telekre építkezni. A Főépítész jóváhagyása mindenképpen kelleni fog az építkezéshez.”

Az Ingatlan az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, hasznosítható.

A Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részlege elkészítette az értékbecslést, mely szerint az Ingatlan vételára 12.600.000,-Ft. Az értékbecslés 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 értékbecslés alapján történhet.

(3)

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

(4)

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

(5)

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

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 116/2019.(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, Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, Vác, Domboldal köz alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1486 m² nagyságú ingatlant 12.630.000,-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): 1.200.000,-Ft
- licitlépcső: 50.000,-Ft
- Az ingatlan értékesítését követően a vételárból a Váci Városfejlesztő Kft-t az értékbecsülés összege (30.000,-Ft + Áfa) megilleti.

Határidő: júniusi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 116/2019.(VI.11.) 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 5189/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

116/2019. (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 Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, Vác, Domboldal köz alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1486 m² nagyságú ingatlant 12.630.000,- 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): 1.200.000,- Ft
- licitlépcső: 50.000,- 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

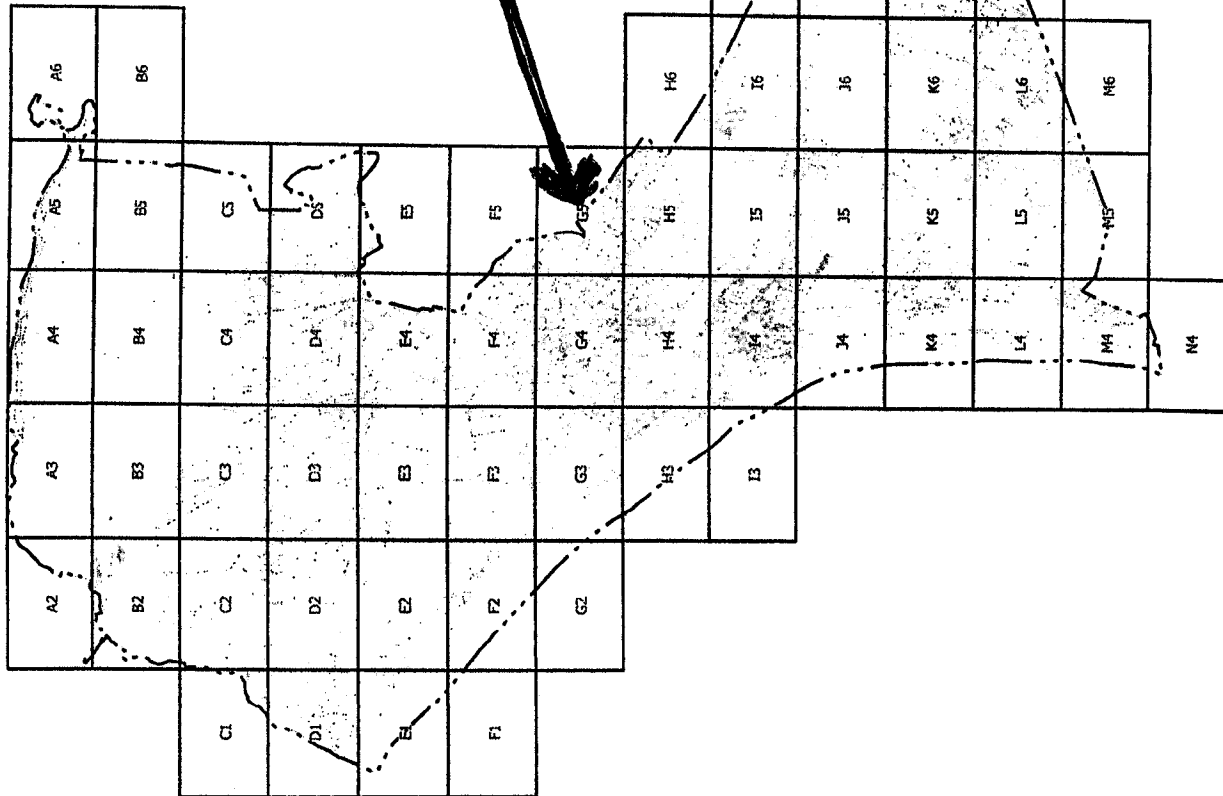
Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelével:

Kovács Tímea



V á c a D n n a k a n y a r s z í v e



Hitelesítés: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Terv
határozatának a 3/2017. (IV. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

polgármester

jegyző

Megbízás:



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

Munka megnevezése:

Vác Város
Településképfeladási Konceptjainak, és
Településrendezési eszközökének felülvizsgálata

Tervező cím:

Szabályozási terv

Tervező ikt:

Műsorszám, méretarány:
A2 Műsorszám: 1:1000

SZT

Dátum: 2017. november 16



Megjegyzés:

A tervlap alaprajza az általános szabványok felhasználásával készült.
A tervlap elkészítése során a meglévő szabványok és a
a meglévő szabványok módosításait figyelembe véve
a módosított szabványokat használtuk.

Tervező:

PESTÉRT

1083 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Készítők:

Projektvezető:

Településvezető:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

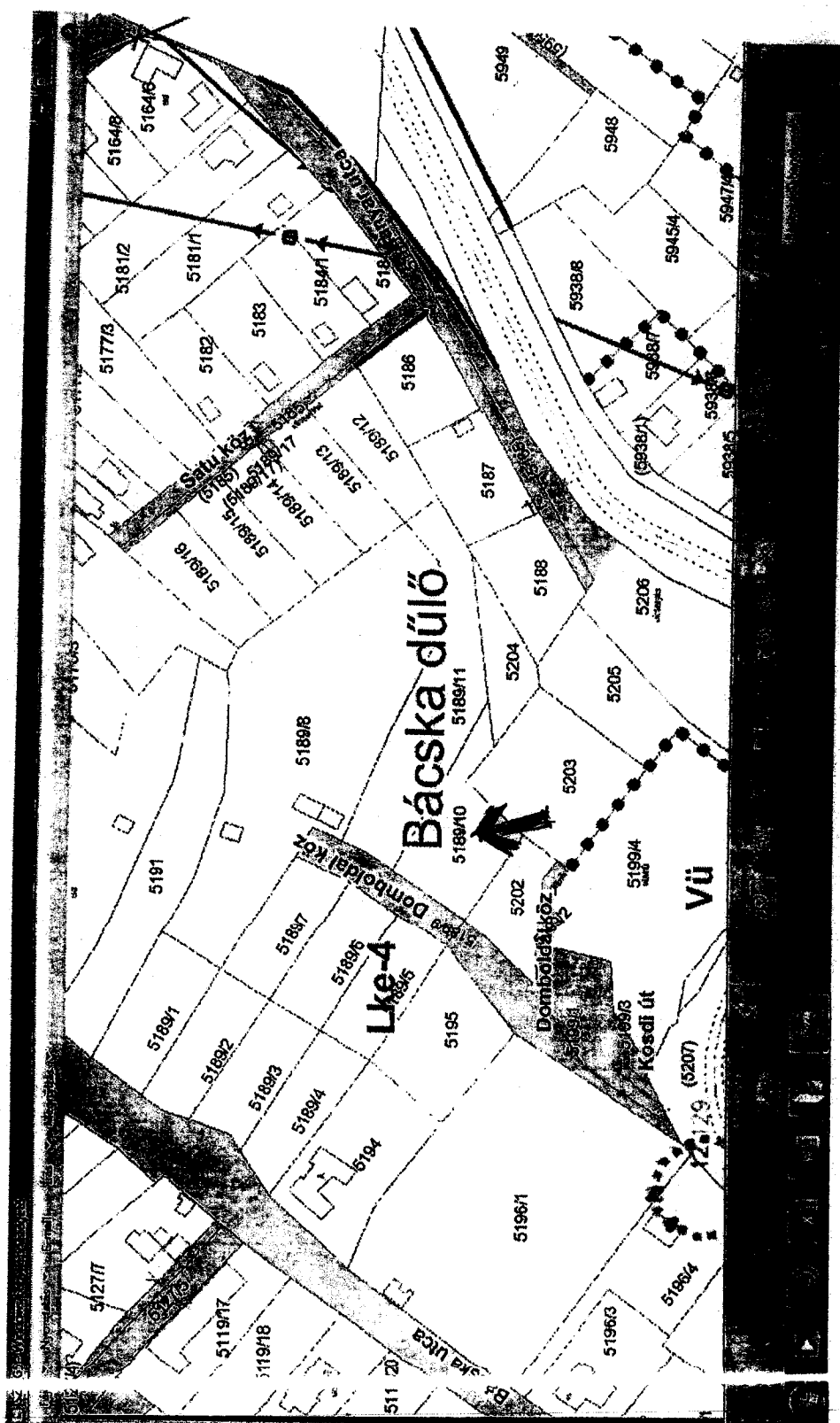
Készítők:

Készítők:

Készítők:

Készítők:

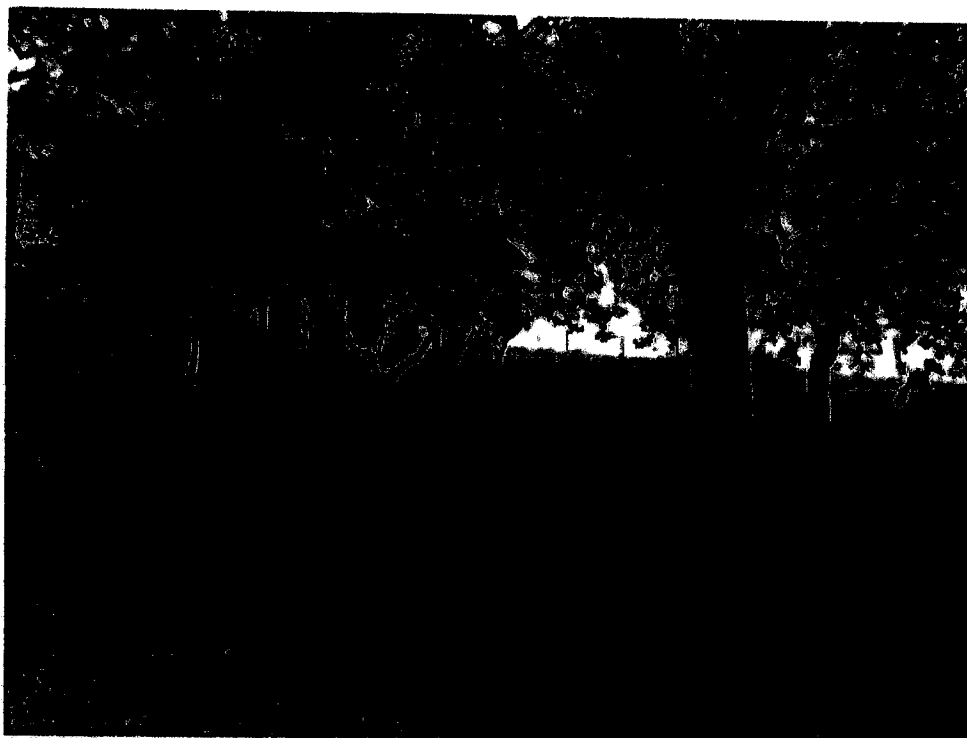
Handwritten signatures and notes:
1. *Handwritten signature*
2. *Handwritten signature*
3. *Handwritten signature*
4. *Handwritten signature*
5. *Handwritten signature*
6. *Handwritten signature*





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 5189/10 hrsz.,
(Természetben: Domboldal köz)
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. június 3.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	
1. ÉRTÉKELES	2
2. VAGYONÉRTÉKELES 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 ÉRTÉKELES	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	14
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	18

MELLÉKLETEK

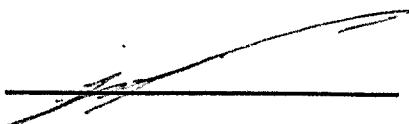
- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület, 5189/10 hrsz. (Természetben: Domboldal köz), 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 állapotra vonatkozik.


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


Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 25789502-2-41
cgj. szám: 01-09-269206
nyilv. szám: 010725
sz.szám: 10403253-60526752-94611003


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

1. ÉRTÉKELÉS

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

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatali előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 5189/10 helyrajzi szám alatti (természetben: Domboldal köz) kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 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 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 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 értékelés

- 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, szolgálomak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	1496 m ²
Helyrajzi száma:	5189/10
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

Önálló szöveges bejegyzés: kialakítva az 5189, 5192, 5193/1, 5193/2, 5193/3 hrsz. megosztásából

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:	32 723 fő (2013. Jan. 1.) – KSH
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 személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt. Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemében is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az 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 kirándulójákkal 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 Vác Bácska városrészében fekszik, a Kosdi út közelében. Az ingatlant személygépkocsival a Kosdi útról a vízmű telephelyénél lehajtva a Domboldal köz útvonalon lehet megközelíteni. Parkolási lehetőség a Domboldal köz szélesebb szakaszán található.

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

- a váci vasútállomás az ingatlanhoz viszonylag közel eső megállótól autóbusszal is megközelíthető, gyalogosan ~30 percet vesz igénybe az út,
- a helyi autóbusz járatok a Korontáli-pusztá megállónál érhetők el a Kosdi út mentén gyalogosan 10 percnire.

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelni kívánt ingatlan Pest megyében, a fővárostól északra fekvő, mintegy 27 km-re fekvő, a csaknem 33 ezer lakosú település, Vác város Bácska városrészében a Domboldal közben, a Kosdi út közelében található.

Az ingatlan az M2 autópályát Kosdi lejárattól 800 m-re, a város északi részén, a vízmű telephelye közelében, kertvárosias övezetben helyezkedik el. A terület nagy része szabadon álló családi házzal beépített terület, egy-egy tanya is található a környezetben, gazdálkodási funkcióval.

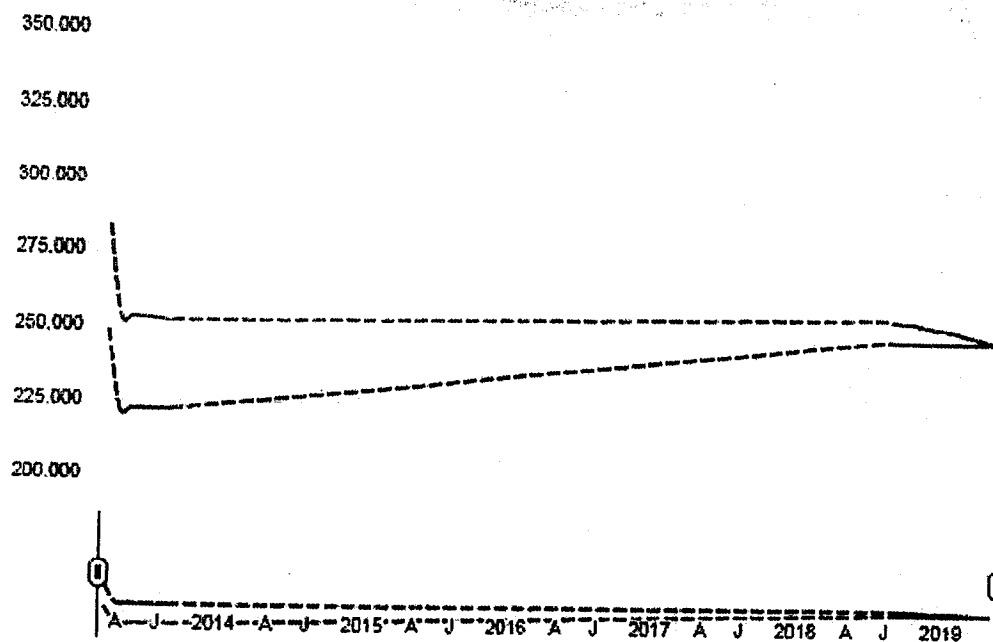
Az értékelni kívánt ingatlan szomszédságában dél felől egy beépítetlen terület és egy lakóház, észak felől egy tanyahoz kapcsolódó beépítetlen terület található.

A környezet rendezetlen, a Domboldal köz az 5208 és az 5189/8 hrsz. ingatlanokhoz vezető zsákutca, járda és közvilágítás nélkül, a vízműig beton burkolattal, a vizsgált telekhez viszont már földútban folytatódik.

A Domboldal közben közművek nincsenek, az elektromos hálózathoz a Kosdi út felől lehet csatlakozni.

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

Vác Bácska-dűlő városrészének ingatlanpiaca



A diagramon Vác Bácska-dűlő városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árának havi alakulását követhetjük nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Bácska-dűlő városrészben az elmúlt közel 6 évben az átlag négyzetméter ár 251 887 forintról 248 333 forintra csökkent, ami 3 554 forintos visszaesést jelent.

(forrás: ingatlanet.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

5.2. Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan szabálytalan sokszög alakú, üres telek, keleti részén egy – a beépítés szempontjából – kihasználhatatlan területrésszel. A telken épület, építmény nem található.

A telek vasbetonoszlopokra feszített drótfonattal kerített, felszíne északnyugati irányban, az utca felé ~15-20%-os lejtésű.

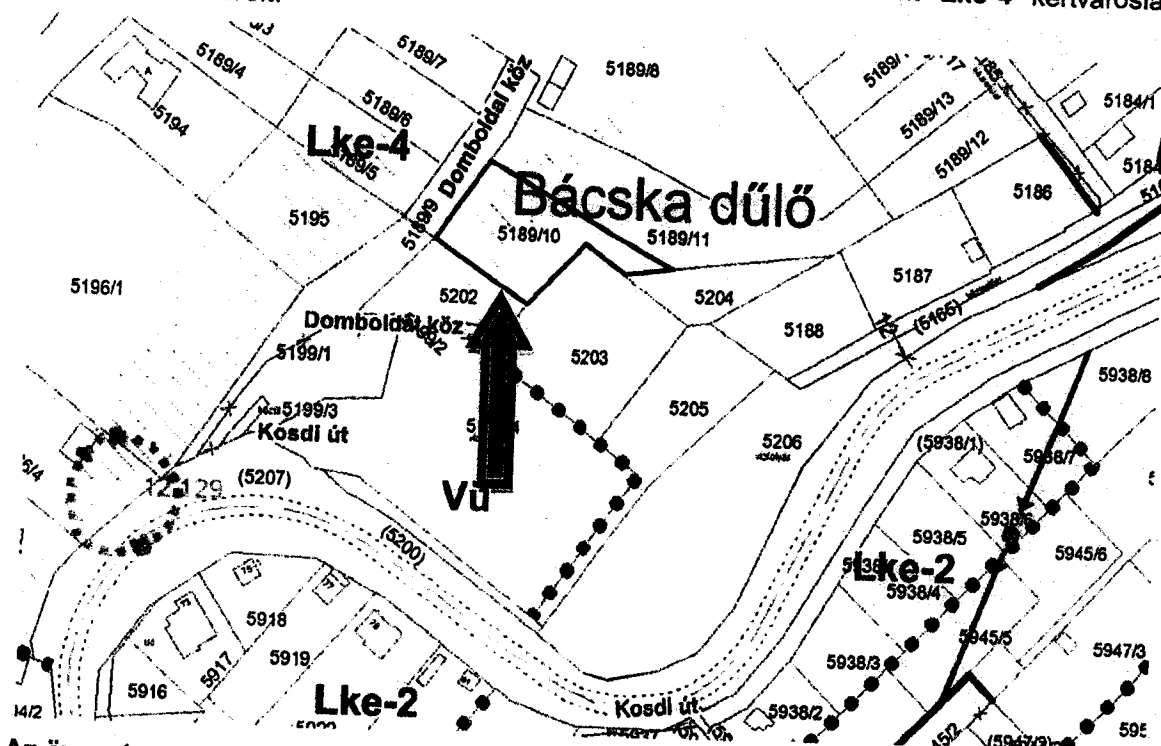
A telken 15 - 25 cm törzsátmérőjű gyümölcsfák találhatók.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. A közművek az utcáról sem köthetők be.

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában nincs kiépített közműhálózat.	
Vízellátás:	—
Szennyvízelvezetés:	—
Gázellátás:	—
Elektromos energia:	—
Egyéb:	—

5.3. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan az érvényes helyi építési szabályozás szerint Lke-4 kertvárosias lakóövezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

36. Kertvárosias lakóövezetek

37.§

- (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáron álló beépítésű és laza beépítésű lakóterületeket szabályozzák.

(2)¹

- (3) A kertvárosias lakóövezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb mérete (m)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0

A HÉSZ 1. sz. mellékletét képező, SZT_G5 jelű Szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint a telek területének középső része **korlátozás alá esik**, ugyanis "Beépítésre nem javasolt terület"² minősítést meghatározó jelöléssel ábrázolja a terv.³

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

² Lásd: Egyéb korlátozó tényezők (SZT Jk 2 sz. felmagyarázat) http://www.vac.hu/docs/jk_2_nno
A minősítés megadása az ingatlanra, de a beépítés ajánlása szükséges a beépítéshez.

5.4. Fejlesztési lehetőségek

Az övezeti – Lke-4 övezet – előírások szerint az ingatlanon lakó funkciók helyezhetők el. Figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, a környezeti adottságokat egy 4 lakásos társasházhoz építését modellezzük, melynek pinceszintjén gépkocsi-beállók kapnak helyet.

A tervezett fejlesztés adatai:

A fejlesztési lehetőségek adatai	
Telek terület	1 486,00 m ²
beépíthetőség	25%
beépíthető terület	371,50 m ²
szintterületi mutató	0,5
Építhető alapterület	743,00 m ²
terepszint alatti beépíthetőség	35%
tervezett terepszint alatti beépítés	104,20 m ²
zöldfelület	65%
	965,90 m ²
út, parkoló	10%
	148,60 m ²
Épületmagasság	min. max
	3,0 m 5,0 m
Építhető szintek száma	P+Fsz+tetőtér

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a 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:

A városban, a kertvárosias lakóterületeken található üres beépíthető telkek. A piaci összehasonlítóhoz a rendelkezésre álló összehasonlító adok közül választottunk ki 4db-ot, melyek eltérő adottságainak értékelésénél korrekciót alkalmaztunk.

Ingatlan	Vác, Domboldal köz	Vác, Bácska u.	Vác, Dézma u.	Vác, Bácska-dűlő	Vác, Bácska-dűlő
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
Időpontja					
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	1 486	1 552	1 000	838	1 847
Forgalmi érték Ft		9 490 000 Ft	15 990 000 Ft	13 500 000 Ft	21 500 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		6 115	15 990	16 110	11 640
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, Lke-4 övezetben fekvő, 25%-ban beépíthető, 15-20%-os lejtésű telkek, közművek nélkül	Bácska utcai, panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, közművek az utcában elérhetők	Dézma utcai, panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, víz, vill., a telken, gáz az utcában	Bácska dűlői panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, Lke-1 övezetben, víz, vill., a telken, gáz, csat. nincs	Bácska dűlői panorámás, 15%-ban beépíthető, telek, víz, vill., gáz a telken, csat. nincs
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 486	0%	-5%	-5%	0%
A telek alakja, felszíni viszonyai	előnytelen, 15-20%-os lejtés	-5%	-5%	-5%	-5%
földrajzi elhelyezkedés	Bácska-dűlő	0%	0%	0%	0%
Közművek	nincsenek	0%	-5%	-5%	-5%
Közművektől való távolság	az utca nem közművesített	-5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség	25%	0%	0%	0%	5%
övezet/hasznosíthatóság	Lke-4	0%	0%	0%	0%
panoráma	van	0%	0%	0%	0%
Egyéb (korlátozás)	beépítésre nem javasolt terület	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-25%	-35%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 545	4 586	10 394	10 471	8 730
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m ²					8 500

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz 5189/10	1486,00	8 500	100%	12 631 000 Ft
Összesen	1486,00			12 631 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve				12 600 000 Ft

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlanok hozamszerinti értékének meghatározását maradványértékelés módszerével végezzük el. Ehhez egy négy lakásos, földszint + tetőtérbeépítéses társasház fejlesztését modellezzük. 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:

A fejlesztési lehetőségek adatai

Telek terület	1 486,00 m ²
beépíthetőség	25%
beépíthető terület	371,50 m ²
szintterületi mutató	0,5
Építhető alapterület	743,00 m ²
terepszint alatti beépíthetőség	35%
tervezett terepszint alatti beépítés	104,20 m ²
zöldfelület	65%
	965,90 m ²
út, parkoló	10%
	148,60 m ²
Épületmagasság	min. max
	3,0 m 5,0 m
Építhető szintek száma	P+Fsz+tetőtér

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 vázlatterv, tanulmányterv, építési engedély stb. nem készült. A helyi építési előírások szerint az ingatlanon az Lke-4 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 újpítésű lakások között.

Eladásra kínált új építésű lakások összehasonlító adatai:

Cím - Vác	méret m ²	Ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Hegymester u.	106,00	51 000 000 Ft	481 132
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
Csendesrét lakókert	80,00	34 900 000 Ft	436 250
Lovarda Kert	93,00	55 900 000 Ft	601 075
Törökhegy	61,00	27 800 000 Ft	455 738
Vác, ikerház garázzsal	105,00	51 500 000 Ft	490 476
Deákvár	93,00	44 760 000 Ft	481 290
			494 440
		110%	543 884

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

Számításainkban alkalmazott fajlagos ár:

A lakások fajlagos nettó értékesítési ára:	543 884 Ft/m ²
Garázsok ára nettó:	4.500.000 Ft/db

Eladható területek meghatározása:

Telek terület	1486,00 m ²		
beépíthetőség	25%		
beépíthető terület	371,50 m ²		
sínterületi mutató	0,5		
Építhető alapterület	743,00 m ²	90%	668,70
értékesíthető terület		85%	568,40
terepszint alatti beépíthetőség	70%		
terepszint alatti beépíthető alapterület	520,10 m ²	20%	104,02

Hozamszámítás - Maradványértékelés:

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL			
Kiviteli költségek	alapterület m ²		
Épület pincésint	104,02	165 000 Ft/m ²	17 163 300 Ft
Épület	568,40	403 500 Ft/m ²	229 347 383 Ft
Út és parkoló	148,60	18 000 Ft/m ²	2 674 800 Ft
Zöldfelület	965,90	16 000 Ft/m ²	15 454 400 Ft
Közművesítés	0,00	- Ft/m ²	9 000 000 Ft
Összes kiviteli költség			273 639 883 Ft
Egyéb költségek			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	1,0%		2 736 399 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	4,0%		10 945 595 Ft
Tartalék	5,0%		13 681 994 Ft
Nyereség	5,0%		13 681 994 Ft
Összes járulékos költség			41 045 982 Ft
Beruházási költségek mindösszesen			314 685 865 Ft
Bevételek			
Lakások eladása	568	543 884 Ft/m ²	309 140 768 Ft
Teremgarázs beálló	4	4 500 000	18 000 000 Ft
Összes bevétel			327 140 768 Ft
Forgalmi érték			
Bevételek			327 140 768 Ft
Kiadások			314 685 865 Ft
Maradvány érték			12 454 903 Ft
Az ingatlan maradvány értékeléssel meghatározott értéke kerekítve, nettó			12 500 000 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, Lke-4 övezetbe sorolt telek Vác Bácska városrészében, a Domboldal közben.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyat 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, 5189/10 hrsz. Ingatlan értéke			
Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	12 600 000 Ft	50%	6 300 000 Ft
Hozamalapú módszer:	12 500 000 Ft	50%	6 250 000 Ft
Egyeztetett érték			12 500 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó:			12 600 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, belterület, 5189/10 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:

12 600 000 Ft

azaz tizenkétfmilió – hatszázezer 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: 30005/20235/2019

2019.04.29

VÁC

Belterület 5189/10 helyrajzi szám

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I.RÉSZ

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.Fill

alrészlet
m2

. Kivett beépítetlen terület

0

1486

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31623/2008.01.28

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 33360/1994.04.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31623/2008.01.28

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva az 5189, 5192, 5193/1, 5193/2, 5193/3 hrsz megosztásából.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Domboldal köz, hrsz.: 5189/10

conZus



01 A telek megközelítése a Kosdi út felől



02 Az 5189/8 hrsz. felé vezető földút



03 Az ingatlan vasbeton oszlopos kerítése



04 A terület lejtésviszonyai



05 Az ingatlan területének jellemző képe



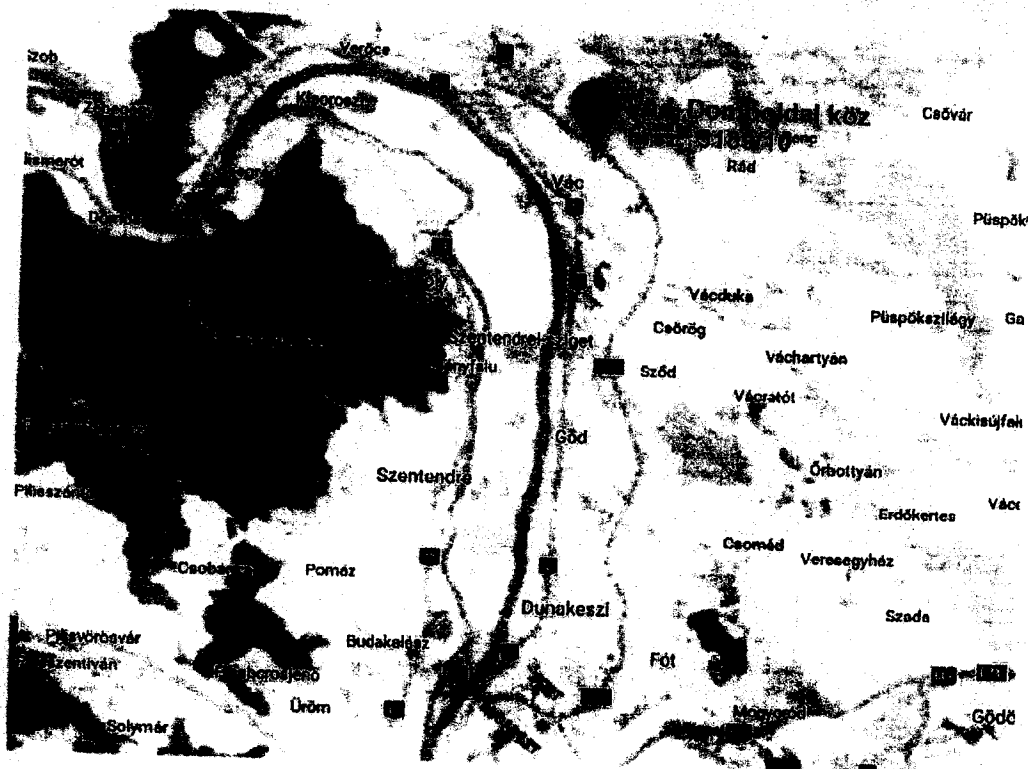
06 A telek É-i része az 5189/11 hrsz. határánál

TÉRKÉPMELLÉKLET

2600 Vác, Domboldal köz, hrsz.: 5189/10

COMIS

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

