



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főmérnökség

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. év július hónap 13. napi rendkívüli ülésére

Szám: 12/250-4/2017.  
Tárgy: 4550/3 hrsz.-ú ingatlan cseréje  
Melléklet: vázlat, 257/2016.(XI.17.) sz. határozat, szerződés tervezet,  
értékbecslési szakvélemények

Előterjesztő: Espár Péter mb. osztályvezető  
Készítette: Posta Botond vagyonylivántartó  
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 257/2016.(XI.17.) sz. Képviselő-testület határozata  
Terjedelem: 14 oldal

Bizottsági tárgyalások: -

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

Vác a Dunakanyar szíve

**Tisztelt Elnök Úr! Tisztelt Bizottság!**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 257/2016.(XI.17.) sz.-ú határozatában jóváhagyta a váci 4550/1 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan megosztását, majd az újonnan kialakuló 4550/3 hrsz.-ú közpark megnevezésű terület törzsvagyonból történő kivonását és értékarányos cseréjét a Magyar Állam tulajdonába, DMRV Zrt. vagyonkezelésébe. Vagyonrendeletünk 11. § (5) alapján az ingatlanok elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Vác, 2017. június 29.

*Tisztelettel:*

  
Éspár Péter  
mb. osztályvezető

*Határozati javaslat*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága támogatja és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a váci 4550/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékarányos cseréjét a 4551/1 hrsz.-ú, Magyar Állam tulajdonában, DMRV Zrt. vagyonkezelésében lévő földrészletre. Valamint javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kerüljön felhatalmazásra a polgármester a mellékelt csereszerződés aláírására.

**Határidő:** 2017. júliusi Kt. ülés.

**Felelős:** Műszaki Osztály mb. ov.

4546/3

4550/2

~~4550/1~~

4544

4551/1

4551/2

4552/1

4550/3

Deák Ferenc utca

A térkép tájékoztató jellegű, az állapotot semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel.  
Készült az általam alapadatok felhasználásával.

Dátum: 2017.06.29 14:09

Készítette:

Méretarány: 1:2000

Koordináta: 656542.86, 268734.2 - 656922.8, 269227.73

Megjegyzés:





Vác Város Polgármestere

77  
12/16

VÁC VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2016 NOV 21	
12/76 - 18/2016	
Szám:	Tárgy:
Megj.: —	Állás: 31

**KIVONAT**  
a Képviselő-testület 2016. november 17.-én megtartott  
ülésétől készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: 4550/1 hrsz. megosztása – Liget területe

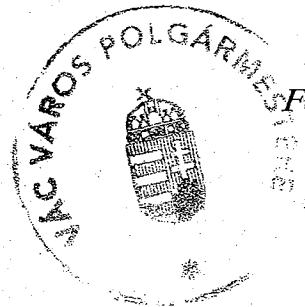
257/2016.(XI.17.) sz. Képviselő-testület  
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a váci 4550/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan megosztását, majd az újonnan kialakuló 4550/3 hrsz-ú közpark megnevezésű terület törzsvagyonból történő kivonását és értékarányos cseréjét a Magyar Állam tulajdonába, DMRV Zrt. vagyonkezelésébe, s felhatalmazza a polgármestert az átadási szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki O. mb. ov.

*K.m.f.*



Fördös Attila s.k.  
polgármester

A kivonat hitelesül:

BY

Pulóczi Angelika



**INGATLAN CSERESZERZŐDÉS**  
**TERVEZET**

amely létrejött egyrészről

a **Magyar Állam**, képviselőjében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság** (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviselik együttesen: ...), mint MNV Zrt. (a továbbiakban: **MNV Zrt.**)

másrészről

**Vác Város Önkormányzata** (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11., adószám: \_\_\_\_\_, törzsszám: 1535429, statisztikai szám: \_\_\_\_\_, képviseli: Fördös Attila polgármester), mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

harmadrészről

**DMRV Duna-menti regionális Vízmű Zrt.** (székhely: 2600 Vác, Kodály Zoltán út 3., adószám: \_\_\_\_\_, törzsszám: \_\_\_\_\_, bankszámlaszám: \_\_\_\_\_, statisztikai szám: \_\_\_\_\_, képviseli: \_\_\_\_\_), mint vagyonkezelő (a továbbiakban: **Vagyonkezelő**)

## 1. Előzmények

A Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében az állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja. A Vtv. 33. (1) bekezdése alapján állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag az MNV Zrt. jogosult. Jelen ingatlan csereszerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) a Vtv. 35. § (2) bekezdésének a) pontja, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. (Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kerülhet megkötésre.

A fentiek okán a Szerződő felek a jelen ingatlan csereszerződés megkötését határozták el, amelynek lebonyolításához a csereingatlanok forgalmi értékének meghatározása megtörtént.

## 2. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása

- 2.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Magyar Állam** 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonát képezi a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály, mint ingatlanügyi hatóság (a továbbiakban: Ingatlanügyi hatóság) által vezetett ingatlan-nyilvántartásba **Vác belterületi 4551/1 helyrajzi számon felvett**, „kivett szennyvíztisztító” megnevezésű, 5.286 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**). A Magyar Állam tulajdonjoga eredeti felvétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Vagyonkezelő vagyonkezelői joga a 45162/1998.09.30. számú határozattal került bejegyzésre.

Az Ingatlan1 a 32156/2005.02.09. számú határozat alapján helyi jelentőségű védett terület, továbbá az Ingatlan1 368 m<sup>2</sup> nagyságú területét a 34941/2001.04.02. számú határozat alapján átjárási és kerékpárút szolgálmi jog terheli, amelynek jogosultja az Önkormányzat. Az Ingatlan1 egyebekben per-, igény- és tehermentes.

Szerződő felek az **Ingatlan1 forgalmi értékét 6.700.000,- Ft, azaz Hatmillió-hétszázézer forint értékben állapítják meg.**

- 2.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az **Önkormányzat** 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásba **Vác belterületi 4550/3 helyrajzi számon felvett**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5.286 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2). Az Önkormányzat tulajdonjoga 49360/2016.11.25. számú határozattal, tulajdonba adás és telekalakítás jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Ingatlan2 a 49360/2016.11.25. számú határozat alapján helyi jelentőségű védett terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén helyezkedik el, továbbá az Ingatlan2 198 m<sup>2</sup> nagyságú területét a 49360/2016.11.25. számú határozat alapján gázvezetési szolgálmi jog terheli, amelynek jogosultja a TIGÁZ (székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184.). Az Ingatlan2 egyebekben per-, igény- és tehermentes.

Szerződő felek az **Ingatlan2 forgalmi értékét 6.700.000,- Ft, azaz Hatmillió-hétszázézer forint értékben állapítják meg.**

- 2.3 Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **áfa törvény**) 86. § (1) bekezdés j) pontja, illetve a 88. § (1) bekezdés értelmében a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában körülírt ingatlanok értékesítése az alábbiak szerint történik:

Az MNV Zrt. tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján ingatlan értékesítése során – a lakóingatlan értékesítését kivéve – az adókötelessé tételt választotta, melynek következtében a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt ingatlan értékesítése áfa kötelessé vált.

Az Önkormányzat tájékoztatja az MNV Zrt.-t, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti értékesítés adókötelessé tételének lehetőségével nem élt, így a jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt ingatlan értékesítése áfa mentes lesz.

Szerződő felek az ingatlanok adótartalmát a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában leírtakra tekintettel határozzák meg. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 tekintetében az áfa törvény fordított adózásra vonatkozó szabályai érvényesülnek, tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. élt az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti választás jogával, és a Szerződő felek mindegyike megfelel az áfa törvény 142. § (3) bekezdésében foglalt, a fordított adózás

szabályaira vonatkozó feltételeknek, azaz belföldi nyilvántartásba vett adóalany, és nincsen olyan jogállása melynek alapján tőle áfa fizetése nem követelhető. A fordított adózás szabályaira tekintettel az Áfa bevallására és befizetésére az Önkormányzat az MNV Zrt. által kiállított számla alapján köteles, a számlán feltüntetésre kerül, hogy „fordított adózás”.

- 2.4 A Szerződő Felek kijelentik, hogy a tulajdonukat képező Ingatlanok esetében harmadik személynek nincs olyan jogosultsága, amely jelen megállapodás célját akadályozná, illetve gátolná.
- 2.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok forgalmi értékét (csereérték) értékarányosnak elfogadják, ezért közöttük értékkülönbözet megtérítésére nem kerül sor.
- 2.6 Az MNV Zrt. a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 értékét tartalmazó számlát jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az Önkormányzat részére. Az MNV Zrt. a számlán a teljesítés napjaként a jelen Szerződés hatálybalépésének napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel. Az Ingatlan1-el kapcsolatos számla – a fordított adózás miatt – áfát nem tartalmaz, melyre tekintettel az MNV Zrt. „*az adó megfizetésére az Önkormányzat kötelezett*” jelzést tünteti fel.
- 2.7 Az Önkormányzat az Ingatlan2 értékét tartalmazó számlát a Szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az MNV Zrt. részére. Az Önkormányzata számlán a teljesítés napjaként a Szerződés hatálybalépésének napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel.

### 3. A tulajdonjog átruházása

- 3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a jelen szerződés 2.1. pontjában körülírt, a Magyar Állam 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan1-et, a jelen szerződés 2.2. pontjában körülírt, az Önkormányzat 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan2-vel.
- 3.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 201\_. \_\_\_\_\_ napján megtartott ülésén a Képviselő-testület .../201\_. (...) Kt. számú határozatában (1. sz. melléklet), míg az MNV Zrt. .../2017. (...) számú IFÓIG határozatában (2. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttét jóváhagyta.
- 3.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.

### 4. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

- 4.1 Az MNV Zrt. és a Vagyonkezelő jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy **Vác belterületi 4551/1 helyrajzi számon felvett** „kivett szennyvíztisztító”

megnevezésű, 5.286 m<sup>2</sup> területű Ingatlan1 vonatkozásában Magyar Állam 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga és a Vagyonkezelő vagyonkezelői joga törlésre, ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga **csere jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

- 4.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy **Vác belterületi 4550/3 helyrajzi számon felvett** „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5.286 m<sup>2</sup> területű Ingatlan2 vonatkozásában az Önkormányzat 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg a Magyar Állam 1/1 hányad szerinti kizárólagos tulajdonjoga, **csere jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, annak egyidejű feltüntetése mellett, hogy az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.

## 5. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 5.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása.
- 1.2 Az MNV Zrt. kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő Ingatlan1 vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 5.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a Magyar Állam tulajdonába kerülő Ingatlan2 tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Magyar Állam tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.

## 6. Birtokátruházás

- 6.1 Szerződő Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Szerződés hatályba lépésétől számított 45 napon belül az Ingatlanok birtokát, birtok-átruházási jegyzőkönyv felvétele mellett kölcsönösen egymásra átruházzák.
- 6.2 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatos terheket, illetve kárveszélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdont szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

## 7. Vegyes rendelkezések

- 7.1 A jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele a Földművelésügyi Minisztériumnak a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (8) bekezdésének a) pontja alapján kiadandó hozzájáruló nyilatkozatának rendelkezésre állása.



7.2 A Szerződő felek a jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Szerződő fél által a másik Szerződő félnek adandó értesítés vagy dokumentum a másik Szerződő fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.

## 8. Egyebek

- 8.1 A Szerződő felek kijelentik, hogy a magyar jog szerint létező és működő jogi személyek, a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok elidegenítését – a jelen Szerződésben foglaltakon kívül – jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.
- 8.2 Felek jelen Szerződés aláírásával felhatalmazzák Györfi-Tóth és Társa Ügyvédi Irodát (székhely: 1024 Budapest, Buday László u. 12.; eljáró ügyvéd: dr. Györfi-Tóth Balázs ügyvédet), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 2.1-2.2. pontjaiban meghatározott ingatlanok vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul köteles a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást megindítani.
- 8.3 A Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól a szükséges ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.
- 8.4 A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv). 5. § (1) bekezdés a) pontjai alapján a Magyar Állam, míg a b) pontja alapján az Önkormányzat az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése kapcsán illetékmentességben részesül.
- 8.5 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerkesztésével összefüggésben felmerülő költségek az MNV Zrt.-t terhelik, az igazgatásszolgáltatási díj megfizetése a tulajdont szerző fél kötelezettsége.
- 8.6 A Szerződő felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készülő fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.
- 8.7 A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap a Takarnet rendszer igénybevételeivel került beszerzésre. A jelen Szerződés 6 számozott oldalból áll, 12 példányban készült, amelyből a Feleket 3-3 példány, okiratszerkesztő ügyvédet 3 példány illet meg.

- 8.8 A Szerződő felek aláírásának ellenjegyzését külön-külön jogi képviselő látja el. A jelen Szerződés ellenjegyzését az Önkormányzat részéről jogtanácsos, az MNV Zrt. részéről dr. Györfi-Tóth Balázs okiratszerkesztő ügyvéd végzi el.
- 8.9 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitákat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
- 8.10 Mellékletek:
1. sz. melléklet: Képviselő-testület .../201\_\_ . (...) Kt. számú határozata–miniszteri nyilatkozat
  2. sz. melléklet: MNV Zrt. .../2017. (...) számú IFŐIG határozata
  3. sz. melléklet: Földművelésügyi Minisztérium nyilatkozata

**A Szerződő felek a jelen Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvt., a Vtv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.**

**Budapest, 2017. ....**

**Vác, 2017. ....**

\_\_\_\_\_  
**Magyar Állam képviseletében eljáró  
 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő  
 Zártkörűen működő Részvénytársaság  
 MNV Zrt.  
 Képv.: ...**

\_\_\_\_\_  
**Vác Város Önkormányzata  
 Önkormányzat  
 Képv.: ...**

*Ellenjegyzem:  
 Budapesten, 2017. ... napján:*

*Ellenjegyzem:  
 Vácott, 2017. ... napján:*

**Budapest, 2017. ....**

**Budapest, 2017. ....**

**Vác, 2017. ....**

\_\_\_\_\_  
**DMRV Duna-menti Regionális Vízmű Zrt.  
 Vagyonkezelő  
 Képv.: ...**



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	Vác, belterület 4550/1 hrsz.
Helyrajzszáma:	4550/1
Az értékelés dátuma:	2015. november 27



Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## TARTALOMJEGYZÉK

1.	INGATLANRÉSZ ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA .....	3
2.	Előzmény .....	6
3.	Szakértői szemle.....	6
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....	6
5.	Ingyatlan nyilvántartási adatok .....	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői.....	11
6.1.	A telekrész jellemzése.....	12
7.	Hasznosítás.....	15
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők.....	15
7.2.	Gazdasági áttekintés.....	16
8.	Az értékelés módszere .....	17
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	17
8.1.1.	<i>Ingyatlanrész értéke a piaci összehasonlító módszerrel.....</i>	<i>18</i>
9.	Ingyatlanrész értékelésének összesítése.....	19
10.	Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes .....	20
11.	Mellékletek .....	21



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	Vác, belterület 4551/1 hrsz.
Helyrajzszáma:	4551/1
Az értékelés dátuma:	2015. november 27



2015/11/27

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



## 1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Ingatlan címe:	Vác, belterület 4551/1 hrsz.
Természetben:	Vác, belterület 4551/1 hrsz.
Hrsz:	4551/1

Ingatlan típusa:	KIVETT SZENNYVÍZTISZTÍTÓ
------------------	--------------------------

Értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100%

Telek területe:	5286 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

Értékelés határnapja:	2015. november 27
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Bors Gábor
---------------------------	------------

### Értékelés összesített eredménye:

<b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b>	
Fő módszer	6 700 000 ,- Ft
<b>Hozam alapú érték</b>	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
<b>Költség alapú érték</b>	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
<b>Összesített érték:</b>	<b>6 700 000 ,- Ft</b>

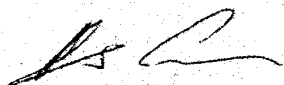
**azaz hatmillió-hétszázézer forint**

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó tényvel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák

Budapest, 2015. november 27

Készítette:



Bors Gábor  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető