

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és  
Vagyongazdálkodási Bizottság  
2019 év július hónap 02. napi ülésére

Szám: VVF/1-40/2019.  
Tárgy: Ingatlanügyek – Nyílt ülés  
Melléklet: 83 oldal (elektronikusan csatolva)  
Terjedelem: 97 oldal  
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.  
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető  
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2) )

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva: dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető *h* ..... *Ué d s.v*

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző *h* ..... Nincs / az alábbi:  
*h*

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető ..... *h*

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester ..... *h*

*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**Ingtatlanügyek Nyílt ülés**

- 1.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék – 20401 hrsz
- 2.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20907 hrsz és 20903 hrsz
- 3.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20261/9 hrsz és 20261/10 hrsz
- 4.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 431/1 hrsz-ú, Vác, Deákvári fasor 2 szám alatti telephelyen, 20 m<sup>2</sup> alapterületű szabad terület volt bérlőjének kérelme – Koczka Tours Kft.
- 5.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 381/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése
- 6.) A Váci Fémker Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kérelme
- 7.) A Zöld Híd B.I.G.G. Nonprofit Kft. kérelme
- 8.) A Váci Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. kérelme
- 9.) Váci Karakán Kajak-kenu Sportegyesület kérelme

Vác, 2019. június 26.

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető



*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**1.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék – 20401 hrsz**

Behányi Balázs azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20401 hrsz-ú, 5025 m<sup>2</sup> nagyságú, gyümölcsös-szántó művelési ágú ingatlant (*Továbbiakban: Ingatlan*) megvásárolhassa - (Kötvéyes dűlő).

Az Ingatlan Mk-3 övezeti besorolású, mely nagytelkes mezőgazdasági kerterület.

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

A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

*Határozati javaslat*

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Behányi Balázs Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20401 hrsz-ú, 5025 m<sup>2</sup> nagyságú, gyümölcsös-szántó művelési ágú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát megismerte **a.) és azt elviekben támogatja vagy b.) nem támogatja.**

**a.)** azzal, hogy az értékbecslés, illetve a kimérés, kitűzés költségei kérelmezőt terhelik.

A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

*Melléklet:*

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés

Vác, 2019. június 26.

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.)

From: Balazs Behanyi/ZE/HU/Zollner  
To: Postane.judit@vacholding.hu  
Date: 2019.02.28 12:35  
Subject: 20401-hrsz haszonbérlemény értékbecslésére irányuló KÉRELEM

---

Kedves Judit!

Azzal a **kérelemmel** fordulok Önhöz, hogy a Vác Diósvölgy dűlőben található **20401** hrsz.-ú **5025 m<sup>2</sup>** alapterületű zártkerti ingatlan értékbecslését, szíveskedjen megrendelni. Az értékbecslés tükrében szeretnék vételi ajánlatot tenni a fent említett ingatlanra.

Gyors közbenjárását előre is köszönöm.

Üdvözlettel  
Best regards

**Behányi Balázs**

**Raktárvezető E4V1ML/E4V2ML**  
**Warehouse Manager E4V1ML/E4V2ML**

**Zollner Kft.**

Deákvári fasor 16-18  
2600 Vác, Hungary  
Phone: + 36 27 517 272  
+ 36 27 500 405  
Fax: + 36 27 300 963

E-mail: [balazs\\_behanyi@zollner.de](mailto:balazs_behanyi@zollner.de)  
Internet: [www.zollner.de](http://www.zollner.de)

Ezen üzenet kizárólag a címzettjének szól és olyan bizalmas jellegű információkat tartalmazhat, amelyek feltárását jogszabály vagy szerződés tiltja. Amennyiben a jelen üzenetet Ön téves kézbesítés folytán kapta, kérjük haladéktalanul értesítsen bennünket és az üzenetet annak csatolmányaival együtt törölje. Amennyiben Ön nem címzettje a jelen üzenetnek, annak és mellékleteinek elolvasása, másolása, továbbítása, vagy bármely célból történő felhasználása szigorúan tilos. Megjegyezzük, hogy az e-mail útján történő közlések nem garantálják az elküldött üzenetek bizalmas jellegének és teljességének megőrzését, valamint az üzenetek megfelelő kézbesítését. Tájékoztatjuk, hogy a Zollner Kft. rendszeréből az e-mail üzenetek kizárólag a munkavégzési céllal küldhetők, illetőleg fogadhatók.

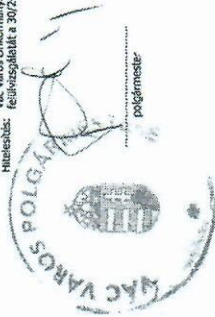
A fentiekén túlmenően, a Zollner Kft, annak kapcsolt vállalkozásai, illetve az általuk megbízott harmadik felek a jelen e-mail címről küldött, vagy arra érkező bármely üzenetet az előbbieken okán ellenőrizhetnek, lemásolhatnak, felhasználhatnak vagy harmadik fél részére továbbíthatnak.

This message is intended exclusively for its addressee and may contain confidential information protected from disclosure by law or contract. If you have received this message in error, please immediately notify us and delete it together with its attachments. If you are not an addressee of this message, reading, copying, distribution or use for any purpose of the contents of this message or its attachments is strictly forbidden. Additionally, please note that communication by email guarantees neither the confidentiality nor the completeness or proper receipt of the messages sent. We would like to inform you, that the e-mail system of the Zollner Kft. is meant to be used for sending and receiving e-mails for business purposes only.

Furthermore, Zollner Kft, its affiliates and third parties retained by them may monitor, copy, use or forward to third parties any outgoing messages from and incoming messages to this email address.



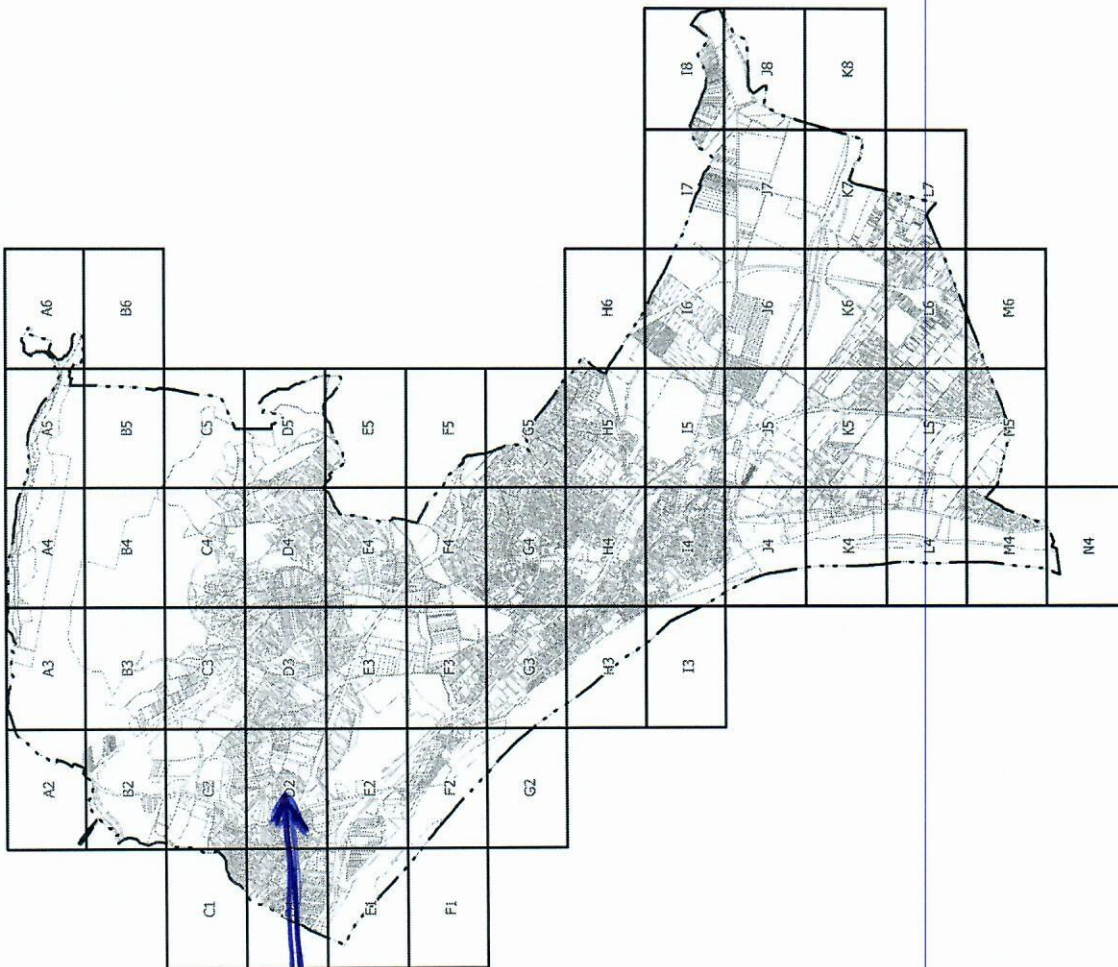
Hitelesítés: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Terv felülvizsgálatát a 30/2017. (XI. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.



Jegyző

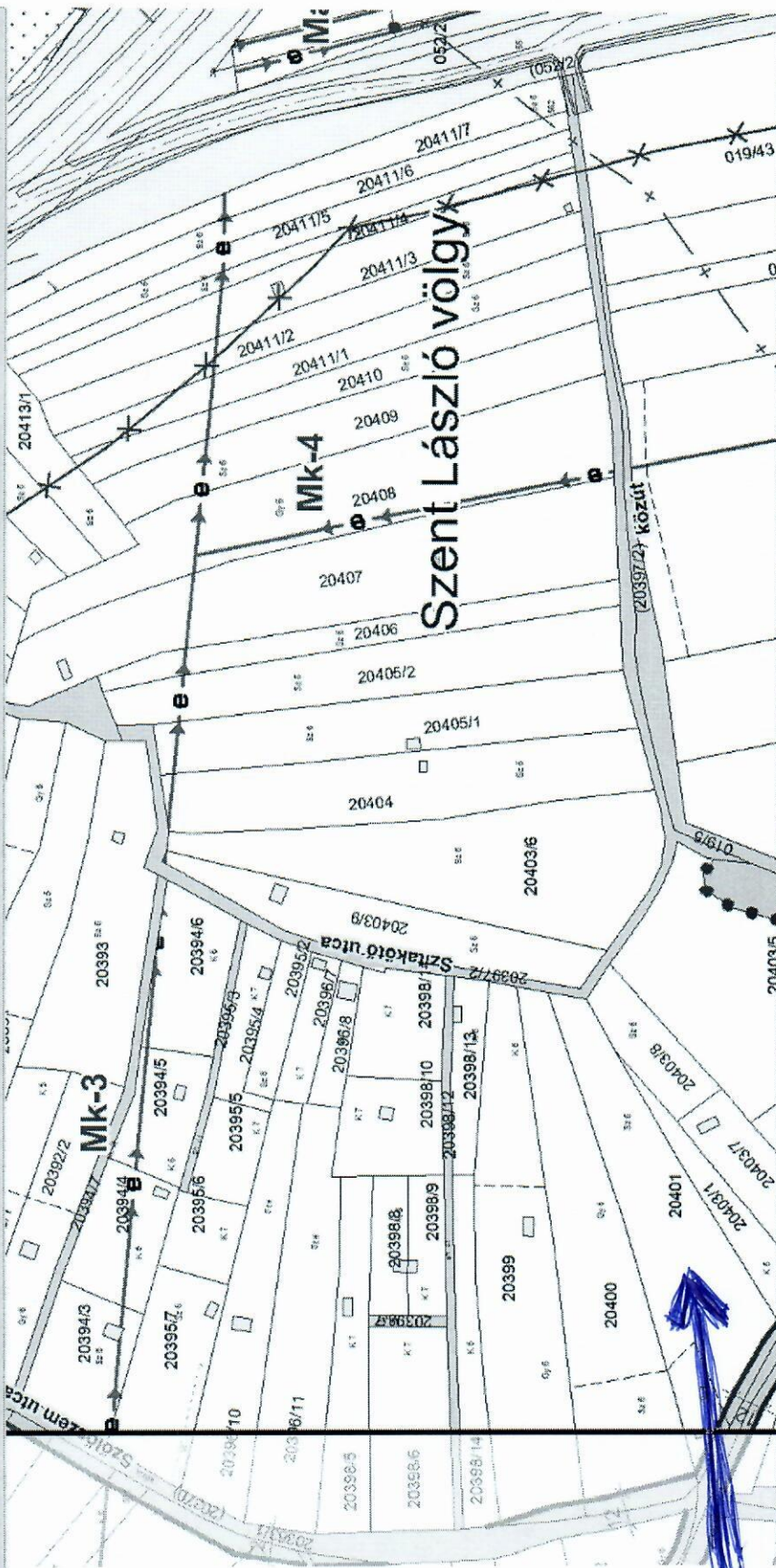
polgármester

Megnevezés:	Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Munka megnevezése:	Vác Város Településfejlesztési Konceptiójának, és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Tervlap címe:	<b>Szabályozási terv</b>
Tervlap jele:	SZT
Dátum:	2017. november hó
Méretarány, mértékhatár:	A2:1/4 szabványok-1:4000
Megjegyzés:	A tervlap alaprajza az állami alaprajzok felhasználásával készült. Csak a tervlapon megjelölt méretek és mértékhatárok érvényesek. A tervlap előírt méretarányai, mértékhatárai a mértékhatár táblájában a mértékhatár táblájában.
Tervező:	<b>PESTTÉRY</b> 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Közreműködők:	Májor-Varga Eszter önkormányzati képviselő, tervezési vezető
Projektszám:	Májor-Varga Eszter önkormányzati képviselő, tervezési vezető
Településnév:	Vác (T/1/01-4963) Miskolc utca (T/01-4922)
Komplex- és tájtervezés:	Burányi Erika (T/1/01-5104)
Közelítő tervrajz:	Richter Ádám (01-3157 TK6)
Közmű tervrajz:	Dina Andrási (MK-01-2130 TE, TH, TV)
Ugyaztató:	Szuchmann Péter (TH-01-5068)
Tervlap, szerkesztés, grafika, előkészítés:	Hábi István Bécsi Ádám



1





9:56 2019.04.29.

The navigation toolbar contains the following icons from left to right:

- Home
- Back
- Forward
- Refresh
- Print
- Fullscreen
- Zoom In
- Zoom Out
- Reset View
- Close

1



*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**2.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20907 hrsz és 20903 hrsz**

Csatári Endre azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20907 hrsz-ú, 3710 m<sup>2</sup> nagyságú, kert-szőlő-kert művelési ágú, haszonbérrelve terhelte és a Vác zártkert 20903 hrsz-ú, 3240 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanokat (*Továbbiakban: Ingatlanok*) megvásárolhassa - (Grónár dűlő).

A 20907 hrsz-ú ingatlan haszonbérrelve terhelte. A Haszonbérletnek 2023. szeptember 30. napjáig szól a szerződése. Az ingatlan Mk-2 övezeti besorolású, mely nagytelkes mezőgazdasági kertterület.

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

A 20903 hrsz-ú Ev övezetű besorolású, védelmi (védett és védő) erdő terület. Az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. A beültetési kötelezettség 95 %-os. Az ingatlan-nyilvántartásban Vác Város Önkormányzatnak elővásárlási jog került bejegyzésre.

A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

***Határozati javaslat***

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Csatári Endre Vác zártkert 20907 hrsz-ú, 3710 m<sup>2</sup> nagyságú, kert-szőlő-kert művelési ágú ingatlanra és a Vác zártkert 20903 hrsz-ú, 3240 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát megismerte **a.) és azt elviekben támogatja vagy b.) nem támogatja.**

a.) azzal, hogy az értékbecslés, illetve a kimérés, kitűzés költségei kérelmezőt terhelik. Az értékesítéssel kapcsolatosan Kérelmezőnek egyeztetnie kell Vác Város Önkormányzat Főépítészevel, hogy támogatja e a kérelmet.

A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

***Melléklet:***

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés

**Vác, 2019. június 26.**

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

**Vác Város Fejlesztő Kft.**

**Vác**

Köztársaság út 34.

**Tárgy:** Termőföldre vételi szándék bejelentése

Tisztelt Cím!

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

- 20907 Hrsz
- 20903 Hrsz

Önkormányzati tulajdonú termőföldre vételi szándékomat jelentem be.

Vállalom, hogy az Önkormányzat által kijelölt értékbecslővel az értékbecslést, valamint a szükséges kiméréseket költségemre elvégeztetem.

Vásárlásomnak az új földtörvény előírásai szerint nincs akadálya.

Kérésem méltányos elbírálását előre is köszönöm.

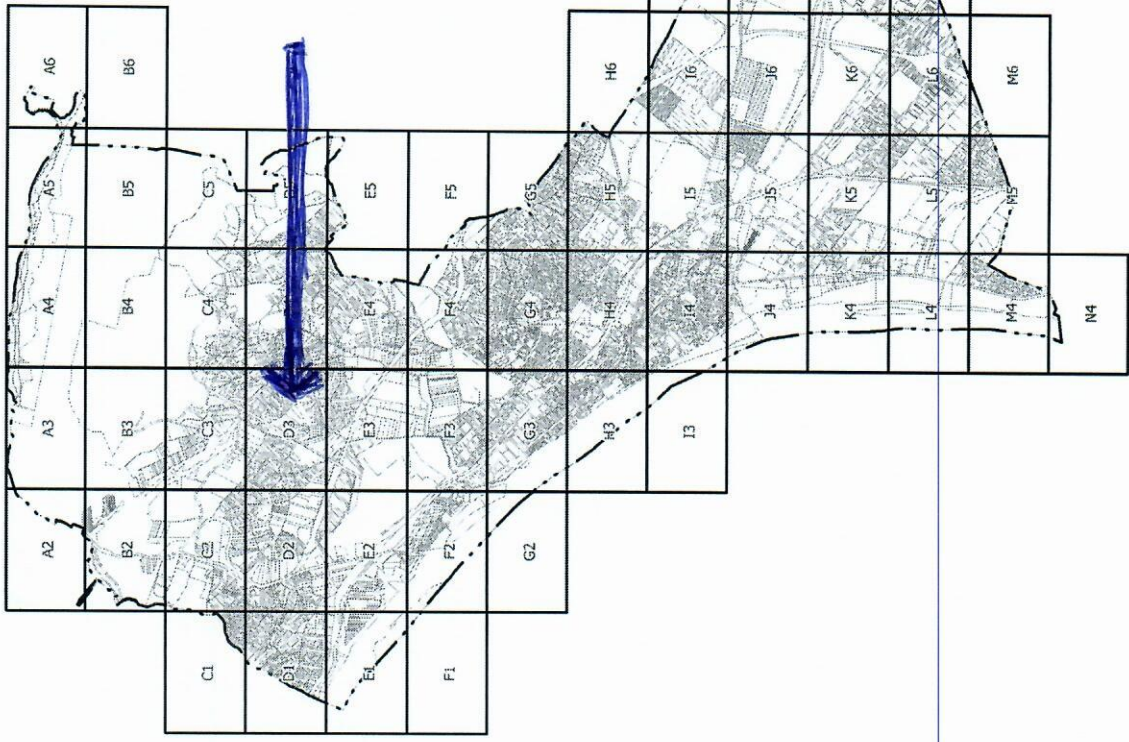
Vác, 2019. április 09.

  
Üdvözlettel:  
Csátori Endre

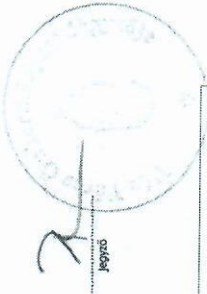
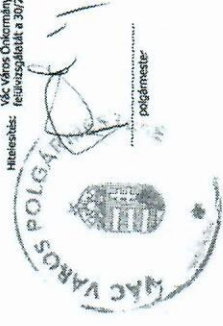
Érkezett: 2019 APR 10.
Iktatószám: WF 1521- 2 / 2019
Melléklet: 0 db
Előadó: Roskányi N. Judit
Irattári tételszám: .....
Alapszám: .....



2.)



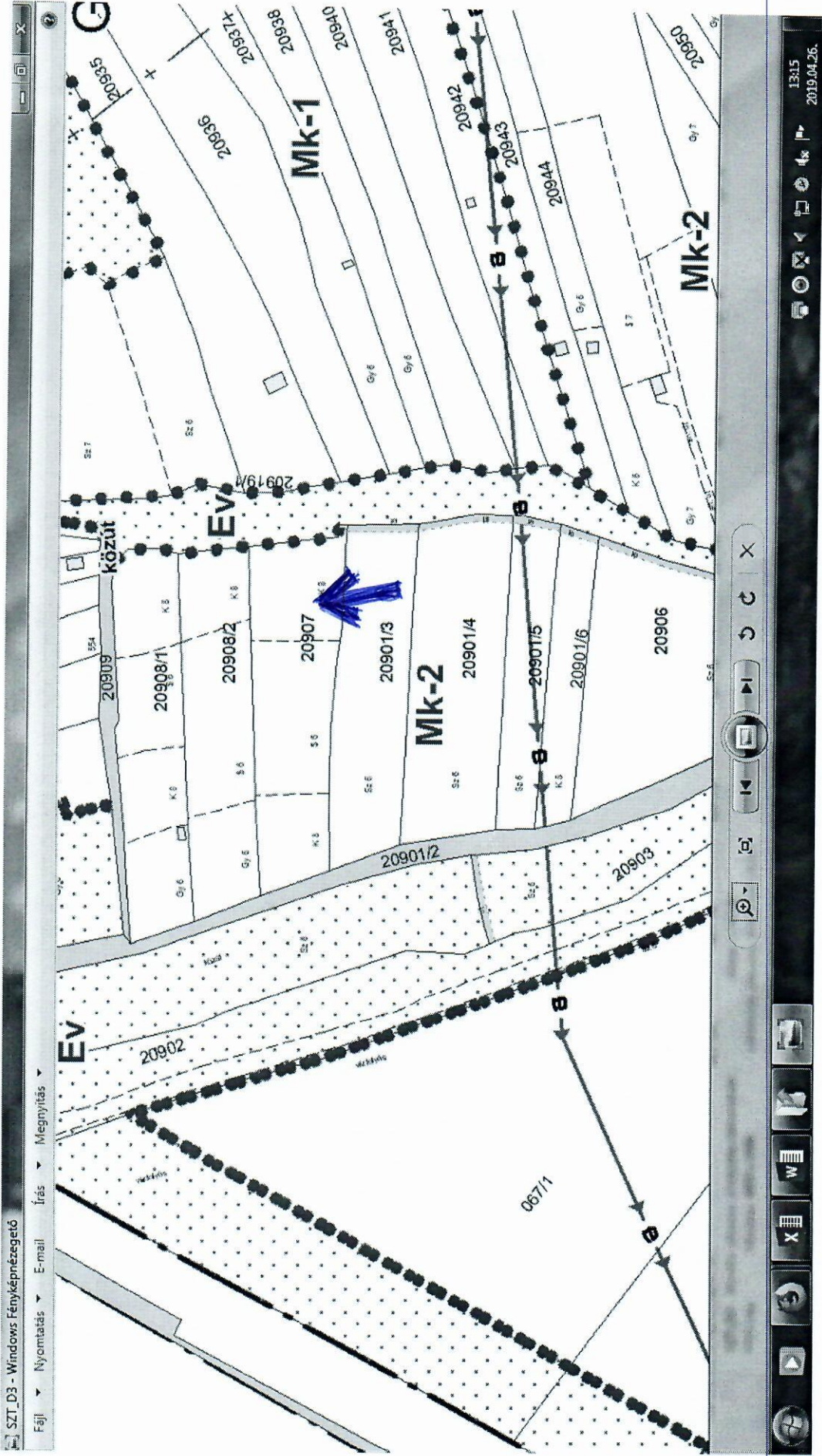


Hitelevégő: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv felülvizsgálatát a 30/2017. (XII. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.



Megjebő:	 <b>Vác Város Önkormányzat</b> 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Munka megnevezése:	<b>Vác Város Településfejlesztési Konceptiójának, és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata</b>
Tervlap címe:	<b>Szabályozási terv</b>
Tervlap jele:	<b>SZT</b>
Dátum:	2017. november hó
Méretarány, mérték: A2-M szelvények -1:4000	
Megjegyzés:	A tervlap alapfőképe az állam által megadott felhasználásával készült. Csak településrendezési célra használható! A tervlap eltérő méretarányú másolatainál a valódi méretre a mértékét kell használni.
Tervező:	<b>PESTTÉRY</b> 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Közreműködők:	Működés Varga Eszter okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező
Projektvezető:	Működés Varga Eszter okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT/1.01-4983)
Településrendező:	Makkai Krisztina (TT/01-4931)
Környezet- és tájberendezés:	Burányi Eszter (TT/1. TK; TR/01-5109)
Készletelés tervei:	Röhner Ádám (01-3157 716)
Köznyelvi fordítás:	Dina Andrács (MK-01-2130 TE, TN, TV)
Uprvázás:	Schuchmann Péter (TR/01-5068)
Tervlap szerkesztés, grafika, csatlakozások:	Makkai Krisztina Bedő Kálmán

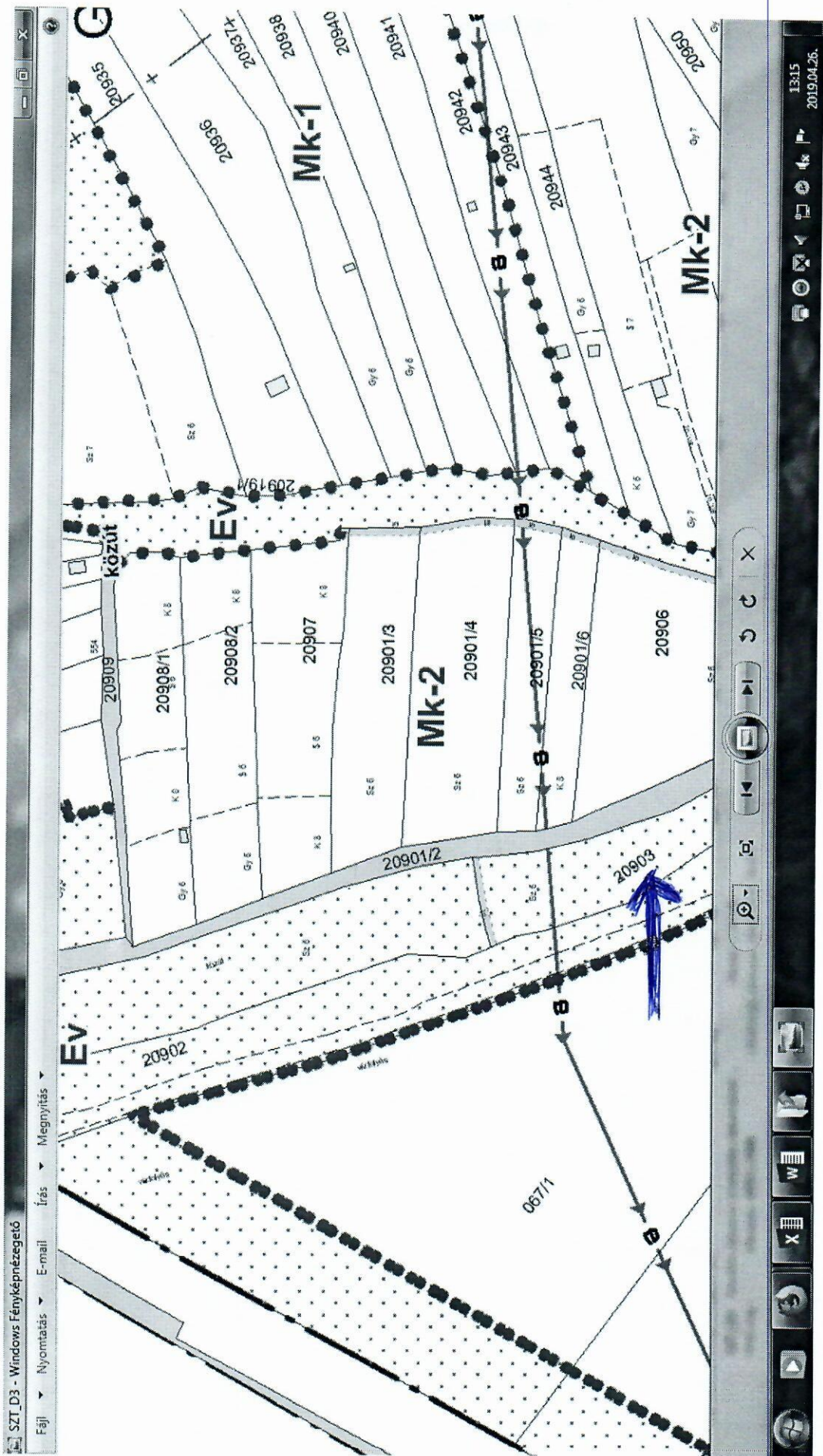
2.



20



2)





*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**3.) Az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi szándék – 20261/9 hrsz és 20261/10 hrsz**

Juhász Ildikó azzal a kérelemmel fordult a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m<sup>2</sup> nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlant és a 20261/10 hrsz-ú, 3000 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlant (*Továbbiakban: Ingatlanok*) megvásárolhassa. (Diósvölgy dülő)

Az Ingatlanok Mk-3 övezeti besorolásúak, mely nagytelkes mezőgazdasági kerterület.

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

A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

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

A kérelmező Juhász Ildikó az értékbecslést elkészítette mely szerint:

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

A vételi szándékát Juhász Ildikó az értékbecslés alapján fenntartja.

***Határozati javaslat***

1.) Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m<sup>2</sup> nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlan értékesítését (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) forgalmi értékbecslés alapján 1.800.000,-Ft vételáron Juhász Ildikó részére azzal, hogy a kitűzés, kimérés vevő feladata és költsége.

**Határidő:** június Kt.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

és

***Határozati javaslat***

2.) Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20261/10 hrsz-ú, 3000 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan értékesítését (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az



általános forgalmi alól) forgalmi értékbecslés alapján 3.300.000,-Ft vételáron Juhász Ildikó részére azzal, hogy a kitűzés, kimérés vevő feladata és költsége.

**Határidő:** június Kt.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

**Melléklet:**

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ előlap, szelvényezés
3. számú melléklet: GVVB 95/2019.(V.06.) számú határozata
3. számú melléklet: értékbecslés

**Vác, 2019. június 26.**

**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető

Zimbra

postane.judit@vacholding.hu

Váci önkormányzati ingatlan megvétele

3)

Feladó : ]

K, 2019. jún.. 25., 16:21

Tárgy : Váci önkormányzati ingatlan megvétele

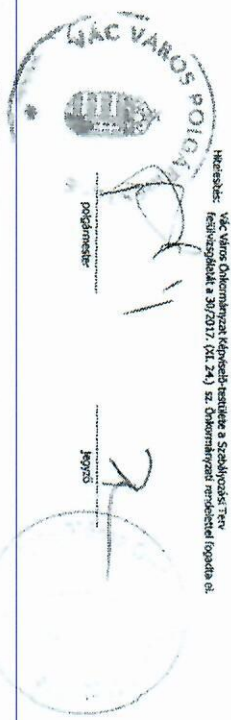
Címzett : <...>

Tisztelt Postáné Mánya Judit!

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



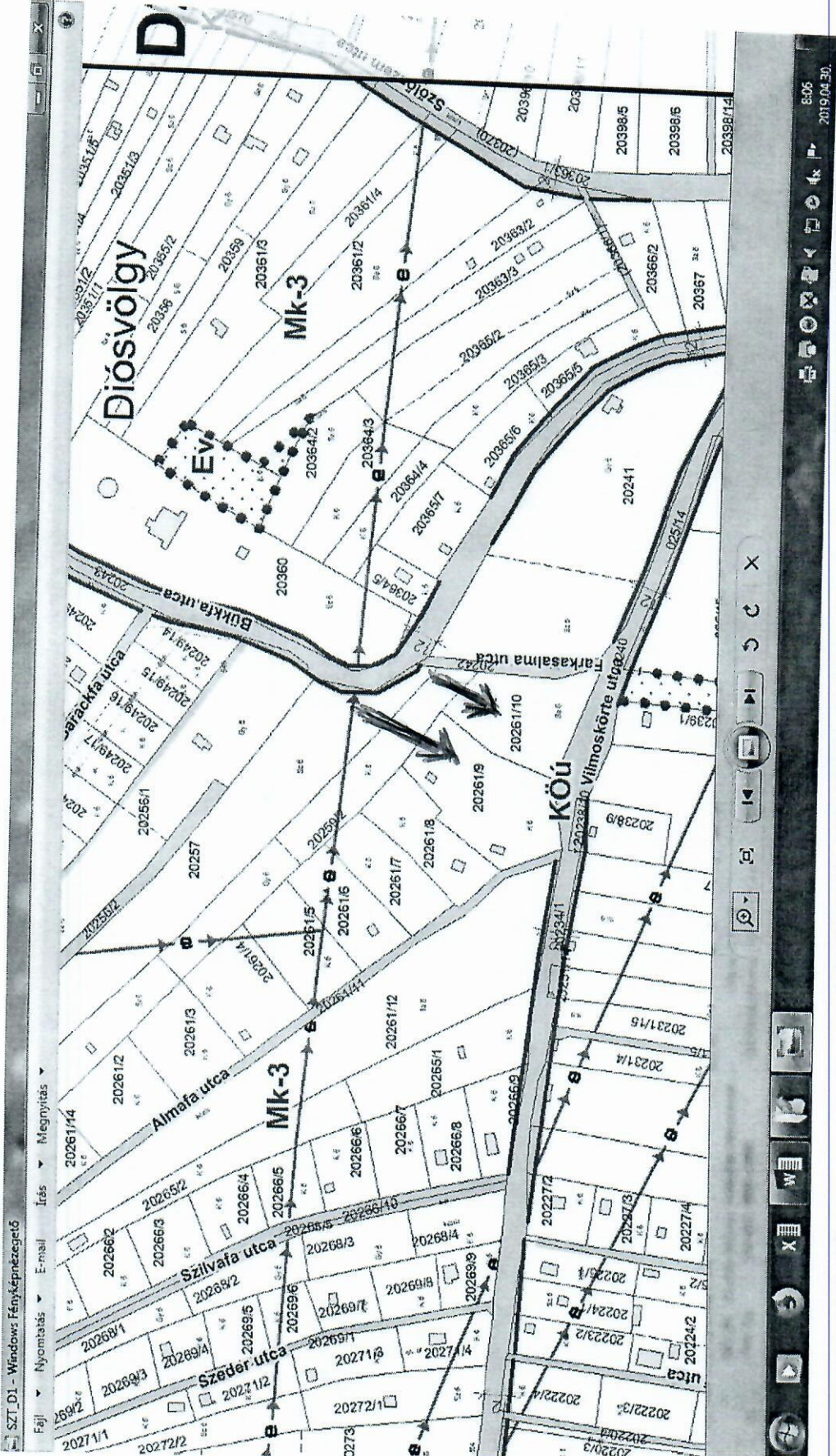
3



Hasznos: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szabályozási Tervei  
 Kelethorvátokál a 30/2017. (XII. 29.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

<p><b>Vác Város Önkormányzat</b>  <b>2600 Vác, Március 15. tér 11.</b></p>	
<p><b>Vác Város</b>  <b>Településképzési Konceptjének, és</b>  <b>Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata</b></p>	
<p><b>Szabályozási terv</b></p>	
Tervező iroda:	
Munka megnevezés:	
Tervező iroda:	
Tervező iroda:	
Méretarány, méretedek:	Dátum: 2017. november 16.
A2-N4 szabványok-1:3000	
Mélységi:	
<p>A tervlap alapjaként az általa alapadatok felhasználásával készült.        Csak településrendezési célra használandó!        A tervlap előterjesztés anyagi másolatánál távolság mérésre        a mértékegység kell használni.</p>	
Tervező:	
Közreműködők:	
Problémamek:	
Tervezői munka:	
Kompetens csoport:	
Készítők neve:	
Központ neve:	
Ugyvezető:	
Tervező, szerkesztő, grafika, adatszolgáltatás:	





3





Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

3)

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

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

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Juhász Ildikó Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zárt kert 20261/9 hrsz-ú, 1791 m<sup>2</sup> nagyságú, kert és rendezetlen funkciójú épület művelési ágú ingatlanra és a 20261/10 hrsz-ú, 3000 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát megismerte és azt elviekben támogatja azzal, hogy az értékbecslés, illetve a kimérés, kitűzés költségei kérelmezőt terhelik. A vételár ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelmet, amennyiben azt kérelmező fenntartja.


**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

**K.m.f**

**Balkovics Péter s.k.**  
**a bizottság elnöke**

A kivonat hitelül:

  
.....  
**Kovács Tímea**

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

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



**Megrendelő:**

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

**Készítette:**

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

Budapest, 2019. május 27.



3)

## TARTALOM

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

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

3

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

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

**conzus**

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

adószám: 25789502-2-41

cgj. szám: 01-09-289208

nyilv. szám: 010725

sz. szám: 10403253-50526752-84511003

ph.

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

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



3

## 1. ÉRTÉKELÉS

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

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

## 2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. május 22-i helyszíni szemle során az ingatlan 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 bejegyzettek, illetve a térképmásolaton rögzítettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. május 22.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)



3

- 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.



3)

#### 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, szolgáltatások stb.).

##### I. RÉSZ:

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

##### II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
Tulajdoni hányad: 1/1

##### III. RÉSZ:

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

##### Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.



3)

## 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	32 728 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	61,60 km <sup>2</sup>
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 üzemeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket. Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában. 2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

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



3)

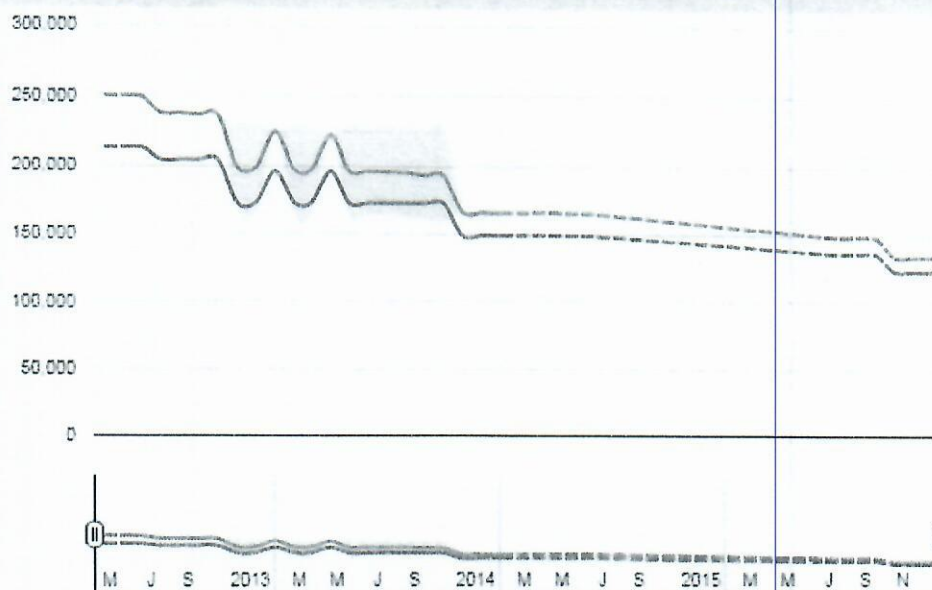
### Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a több mint 32 ezer lakosú település, Vác város északi részén, a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti területen, Diósvölgy dűlőben, az Almafa utca mentén helyezkedik el. Az Almafa utcát a 12-es út felől a Vilmoskörte vagy a Vajkörte utca felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkerti területen, kiskertes mezőgazdasági művelésű, Mk-3 övezetben fekszik. Az Almafa, a Kecskéshegy, a Barackfa, a Bükkfa, a Farkasalma és Vilmoskörte utcák által határolt telektömbben kertek, gyümölcsösök találhatóak, a telkek egy részén gazdasági épületek is létesültek. A környezet rendezetlen, a Vilmoskörte utcai ingatlanok egy része közvetlenül nem közelíthető meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – kedvezőtlen időjárási viszonyok esetén – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, az elektromos energiahálózathoz is csak néhány ingatlan kapcsolódik, közvilágítás nincs. A szűk utcák forgalma csekély, kizárólag a környezetbe kilátogatók használják. A lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények csak a város belterületén érhetők el.

### A városrész ingatlanpiaca

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

### Körtvélyes ingatlanpiaca



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

(forrás: ingatlanet.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
<b>gyenge</b>	átlagos	erős

3)

## 5.2. Az ingatlan bemutatása

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

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

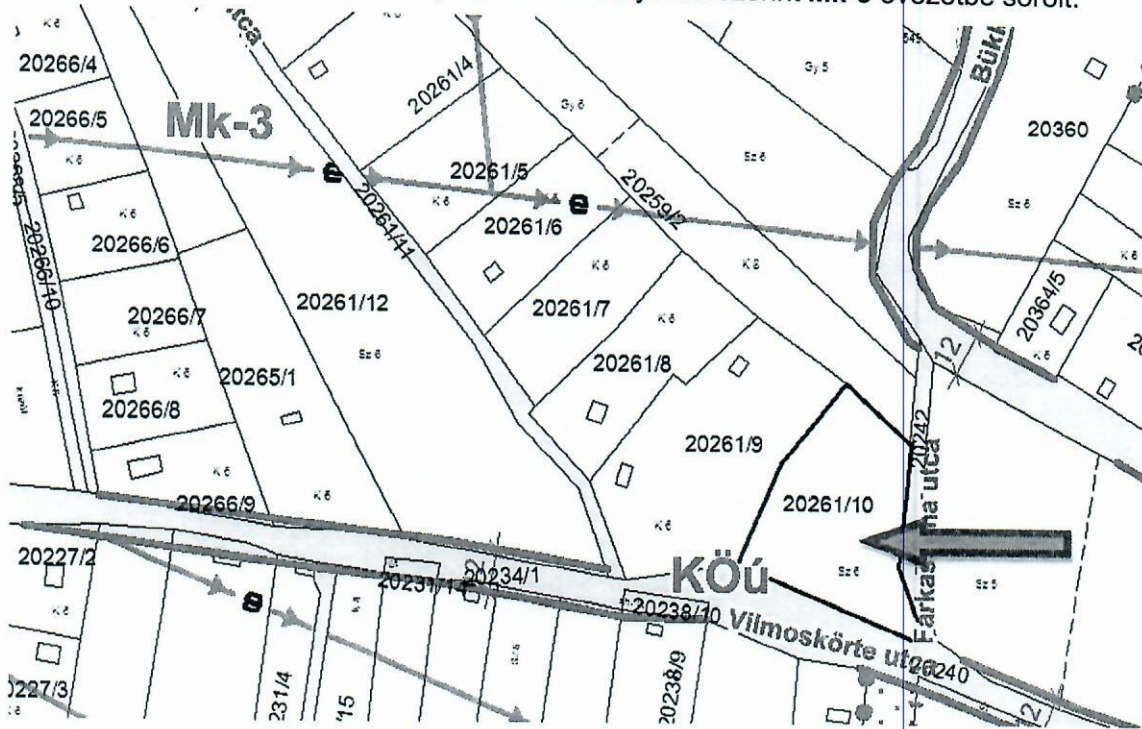
**Észrevétel: a szomszédos 20261/9 hrsz. telek területe 1791 m<sup>2</sup>, azaz jóval kisebb a vizsgált ingatlan területénél. A Szabályozási Terv viszont jól láthatóan a 20261/9 hrsz. telket ábrázolja nagyobb méretűként.**



3

### 5.3. Szabályozási helyzet

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



#### Az övezetre vonatkozó előírások

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

#### 67. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

##### 68. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- f) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- (7) Az **Mk-3** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
  - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület
- (10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Számos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezése igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)	felett (%)		alatt (%)		min.	max.	
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)		gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület			
Kistelkes kertövezet	Mk-3	SZ	800	10.000	720	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5



3)

## 6. AZ ÉRTÉKELÉS

### 6.1. Az értékelés módszere

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

#### 6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### 6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

### 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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



3)

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

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

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

3)

## 7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - váci zártkerti ingatlanok

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál használt ingatlanok				
		1	2	3	4	5
	Vác, Vilmoskörte u.	Vác, Felső Spinyér	Vác, Körtvélyes	Vác, Szilvafa utca	Vác, Szt. László völgy	Vác, Alsónyulas u.
ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Az adat forrása		foldek.hu 2019	foldek.hu 2018	foldek.hu 2018	magyarorszag.hu 2019	foldek.hu 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m <sup>2</sup>	3 000	2 777	2 878	906	3 127	778
Forgalmi érték Ft		2 000 000 Ft	2 500 000 Ft	750 000 Ft	2 200 000 Ft	1 200 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>		720	869	828	704	1 542
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, zártkerti műv.ből kivett terület, Mk-3 övezetben, 3%-os beépíthetőség, közmü nélkül,	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, gyümölcsös, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, jó arányú, kedvező alakú telek a becsült ingatlan közelében	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., az M2 út mellett, Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú telek.
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>						
Kínálati korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Telek ter. m <sup>2</sup>	3 000	0%	0%	5%	0%	5%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül	5%	-5%	0%	5%	5%
Közművek	közmű nincs	0%	0%	0%	0%	0%
Közművektől való távolság		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Mk-3	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	3%	0%	0%	0%	0%	0%
A telek alakja	előnyös alakú	5%	5%	0%	5%	5%
Műv. ág/ hasznosíthatóság	művelésből kivett	10%	10%	10%	10%	10%
Egyéb - panoráma		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		20%	10%	15%	20%	25%
Korr. fajl. ár Ft/m <sup>2</sup>	1 109	864	956	952	844	1 928
<b>Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m<sup>2</sup></b>						<b>1 110</b>

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

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



## 7.2. Az ingatlan értéke

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

**3 300 000 Ft**

**azaz hárommillió-háromszázezer Forint**

3)

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Fotók

Térképek



## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I <sup>3</sup>

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20462/2019

2019.04.30

VÁC

Szektor : 53

Zártkert 20261/10 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv. alosztál  
k.fill. ter  
ha m2

. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület

0

3000

0.00

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37582/1991.11.19

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36754/2015.06.29

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Nyitó erővel nem rendelni



**FOTÓMELLÉKLET:**

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

**conZus**



01 A Vilmoskörte u. a telek D-i csúcsánál



02 A Vilmoskörte u. a telek D-i határán



03 A Farkasalma u. a telek K-i határán



04 A telek ÉK-i határának részlete



05 A telek növényállománya



06 A telek növényállománya

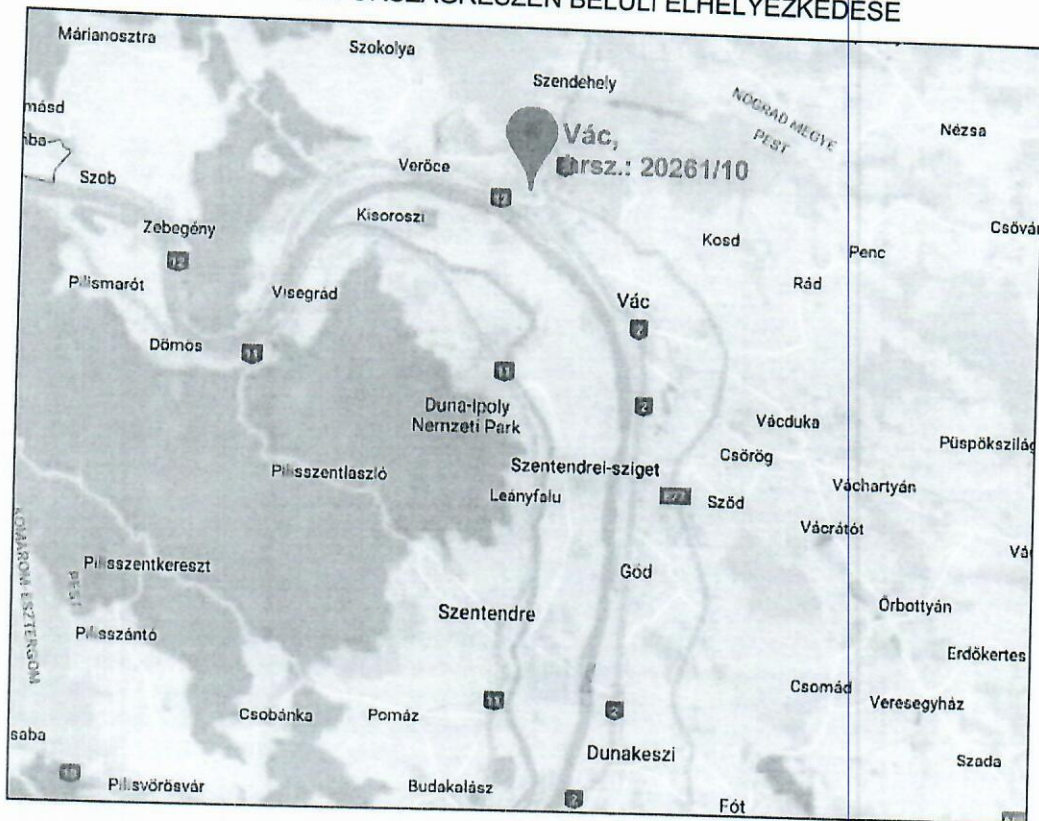


TÉRKÉPMELLÉKLET

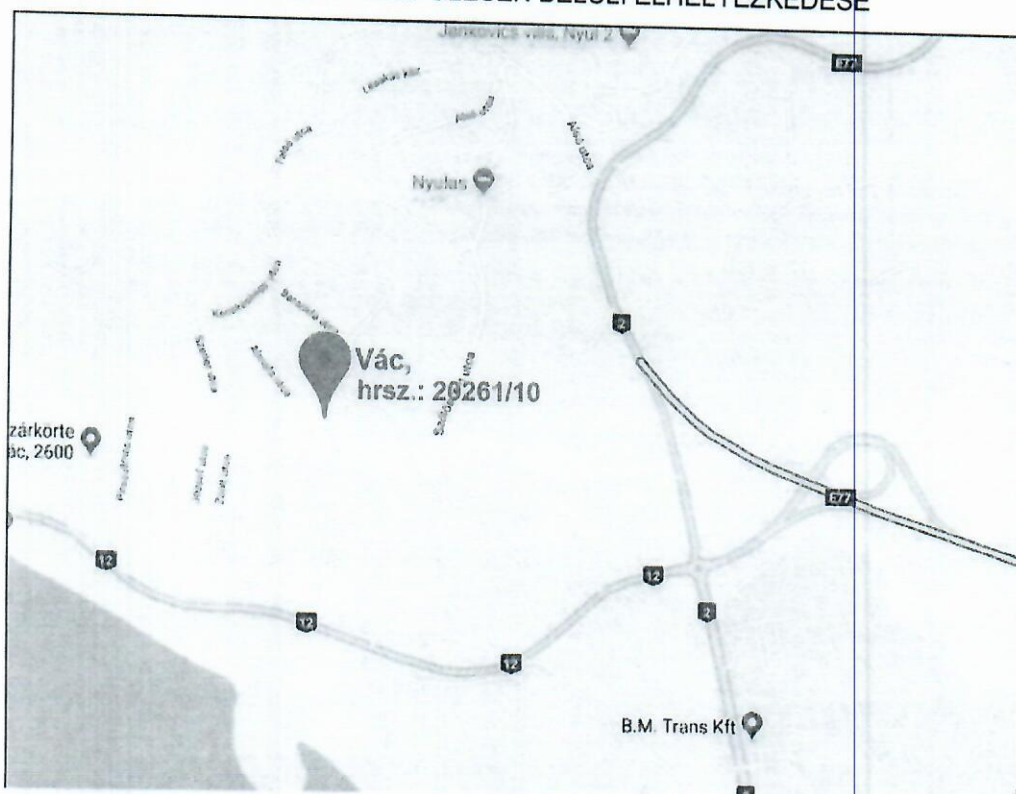
2600 Vác, hrsz.: 20261/10



AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

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



**Megrendelő:**

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

**Készítette:**

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

Budapest, 2019. május 27.



3

## TARTALOM

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

## MELLÉKLETEK

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

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Juhász Ildikó 1192 Budapest, Zalaegerszeg u. 26. 1. em. 5.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 20261/9 hrsz. szám alatti, (természetben: 2600 Vác, Almafa utca) kert és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 22.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár 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

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.  
adószám: 25789502-2-41  
cgj. szám: 01-09-289206  
nyilv. szám: 010725  
sz.szám: 10403253-50526752-64511003

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



## 1. ÉRTÉKELÉS

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

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

## 2. VAGYONÉRTÉKELÉS 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 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. május 22.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)



3

- 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 vagyont 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.



3)

#### 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, szolgáltatások stb.).

##### I. RÉSZ:

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

##### II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

##### III. RÉSZ:

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

##### Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.



3)

## 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	32 728 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	61,60 km <sup>2</sup>
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](http://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 Tahitófaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

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



3)

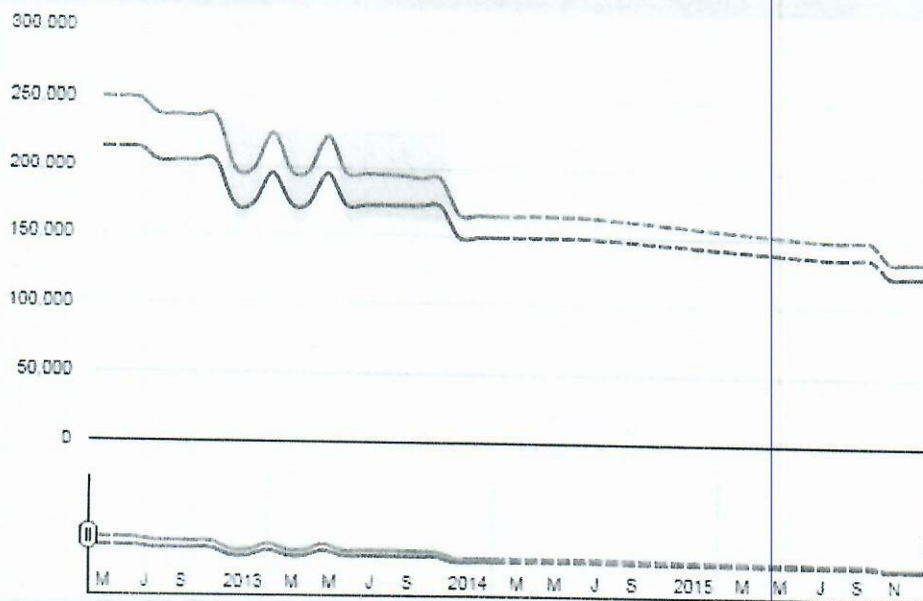
### Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a több mint 32 ezer lakosú település, Vác város északi részén, a 2-es és 12-es főközlekedési utak, valamint a város északnyugati határa közötti területen, Diósvölgy dűlőben, az Almafa utca mentén helyezkedik el. Az Almafa utcát a 12-es út felől a Vilmoskörte vagy a Vajkörte utca felől közelíthetjük meg. Az ingatlan zártkerti területen, kiskertes mezőgazdasági művelésű, Mk-3 övezetben fekszik. Az Almafa, a Kecskéshegy, a Barackfa, a Bükkfa, a Farkasalma és Vilmoskörte utcák által határolt telektömbben kertek, gyümölcsösök találhatóak, a telkek egy részén gazdasági épületek is létesültek. A környezet rendezetlen, az Almafa utcai ingatlanok közvetlenül nem közelíthetők meg gépkocsival a földutak rossz minősége miatt. Az elhanyagolt, keskeny utak – kedvezőtlen időjárási viszonyok esetén – legfeljebb terepjárókkal vagy munkagépekkel használhatók. A területen hiányzik a vezetékes víz, a csatorna és a gázellátás, az elektromos energiahálózathoz is csak néhány ingatlan kapcsolódik, közvilágítás nincs. A szűk utcák csekély forgalmúak, kizárólag a környezetbe kilátogatók használják. A lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények csak a város belterületén érhetők el.

### A városrész ingatlanpiaca

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

### Körtvélyes ingatlanpiaca



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

(forrás: ingatlanet.hu)

### Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

3)

## 5.2. Az ingatlan bemutatása

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

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

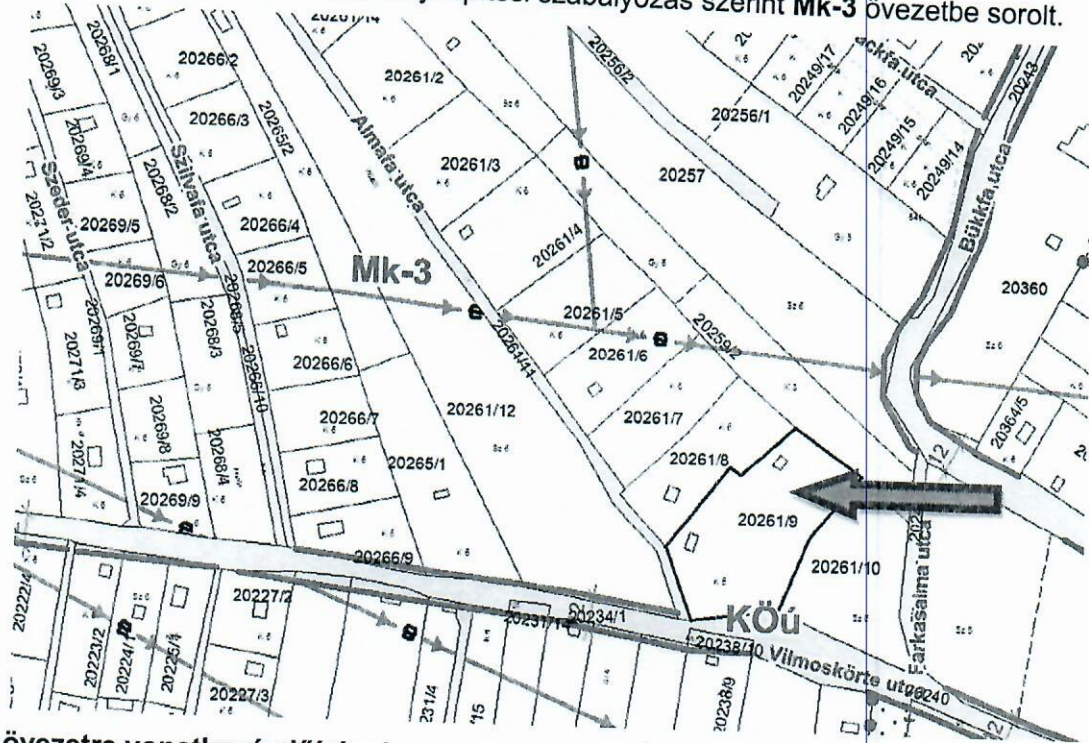
**Észrevétel:** a szomszédos 20261/10 hrsz. telek területe 3000 m<sup>2</sup>, azaz több mint másfélszer nagyobb a vizsgált ingatlan területénél. A Szabályozási Terv viszont jól láthatóan a 20261/9 hrsz. telket ábrázolja nagyobb méretűként.



3)

### 5.3. Szabályozási helyzet

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



#### Az övezetre vonatkozó előírások

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

#### 67. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

##### 68. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- f) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- (7) Az **Mk-3** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
  - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület
- (10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet		A telek											Az épület	
Sajátos területfoglalás	Övezeti jel	A beépítés módja		A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*			Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
		legkisebb	legnagyobb	terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	felett (°o)		alatt (°o)		min.	max.			
						gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület			gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	
Kistelkes kertövezet	Mk-3	SZ	S00	10.000	~20	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5



3)

## 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) vezet le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

### 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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



3)

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

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

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

3

## 7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

#### Piaci összehasonlító elemzés: - váci zártkerti ingatlanok

Ingatlan	Értékelt ingatlan Vác, Almafa utca	Összehasonlításnál használt ingatlanok				
		1 Vác, Felső Spinyér	2 Vác, Körtvélyes	3 Vác, Szilvafa utca	4 Vác, Szt.László völgy	5 Vác, Alsó-nyulas u.
ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Az adat forrása		foldek.hu 2019	foldek.hu 2018	foldek.hu 2018	magyarorszag.hu 2019	foldek.hu 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m <sup>2</sup>	1 791	2 777	2 878	906	3 127	778
Forgalmi érték Ft		2 000 000 Ft	2 500 000 Ft	750 000 Ft	2 200 000 Ft	1 200 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>		720	869	828	704	1 542
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, kert és rendezetlen funkciójú ép., Mk-3 övezetben, 3%-os beépíthetőség, közmű nélkül,	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, gyümölcsös, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, jó arányú, kedvező alakú telek a becsült ingatlan közelében	Gyümölcsös, rendezetlen funkciójú ép., az M2 út mellett, Mk-4 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú.	Kert, Mk-3 övezet, 3%-os beépíthetőség, kedvezőtlen alakú telek.
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Kínálati korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Telek ter. m <sup>2</sup>	1 791	-5%	-5%	5%	-5%	5%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül	5%	-5%	0%	5%	5%
Közművek	közmű nincs	0%	0%	0%	0%	0%
Közművektől való távolság		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Mk-3	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	3%	0%	0%	0%	0%	0%
A telek alakja	Előnyös, jó arányú	5%	5%	0%	5%	5%
Műv. ág/hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb - panoráma		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		5%	-5%	5%	5%	15%
Korr. fajl. ár Ft/m <sup>2</sup>	993	756	825	869	739	1 774
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m <sup>2</sup>						990

#### Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

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



3)

## 7.2. Az ingatlan értéke

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

**1 800 000 Ft**

**azaz egymillió-nyolcszázézer Forint**

3)

## **MELLÉKLETEK**

**Tulajdoni lapok**

**Fotók**

**Térképek**



## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I 3

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20461/2019

2019.04.30

VÁC

Szektor : 53

Zártkert 20261/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fill.alozttál  
ter  
ha m2

. kert és rendezetlen funkciójú épület

6

1791

6.07

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37582/1991.11.19

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36754/2015.06.29

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lomi lap

Nyitási erővel nem rendelhető



**FOTÓMELLÉKLET:**

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

**conzys**



01 Az Almafa u. a telek É-i végénél



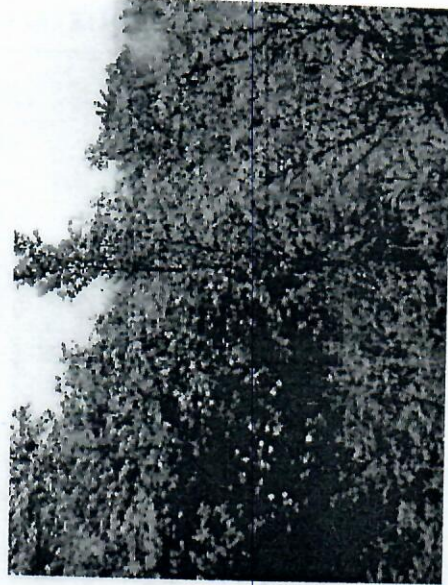
02 Az Almafa u. telek előtti szakasza



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



04 A telek áthatolhatatlan növényzete



05 A növényállomány részlete

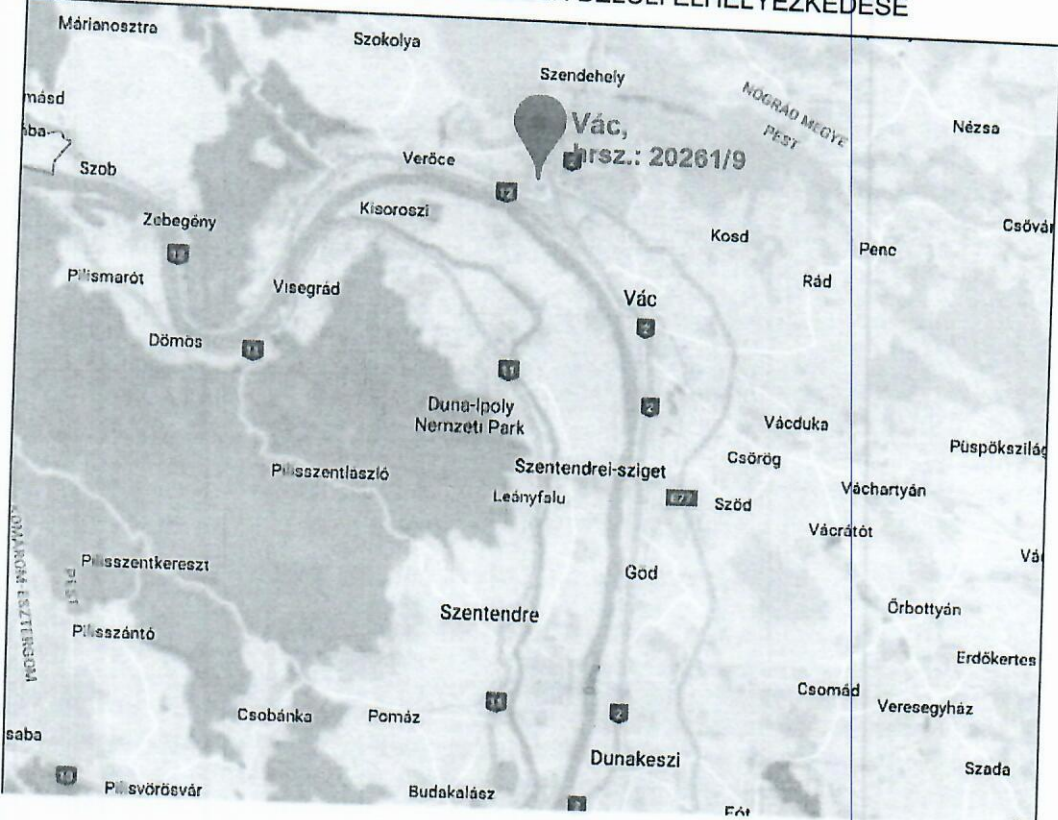


06 A növényállomány részlete



3

**AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**



**AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**

