



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
VÁC KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG

Tárgy: Tűzoltó verseny
Ügyintéző: Molnár Mihály tti. alezredes
Telefon: 20/590 9387 / 21-610

Fördős Attila
Polgármester

Vác
Március 15. tér 11.
2600

Tisztelt Polgármester Úr!

Vác Katasztrófavédelmi Kirendeltség részéről kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy engedélyezze 2019. július 04-én megrendezésre kerülő tűzoltó szakmai verseny helyszíneként kiválasztott Vác Város Önkormányzat tulajdonát képező 1620/29. hrsz-ú ingatlan (*volt laktanya terület*) használatát.

A szakmai verseny előzetes tervezése alapján a fenti ingatlan területéből az alábbi épületeket tervezzük használni:

- a volt labdarúgó pálya cca. 80 × 110 méteres területét parkolónak és gyakorlati térnek,
- a 40. számú volt légénységi épület valamennyi szintterülettel, 2498.76 m² alapterületét,
- a 41. számú volt légénységi épület valamennyi szintterülettel, 3290.03 m² alapterületét.

Támogatását előre is megköszönve!

Kelt: Vác, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

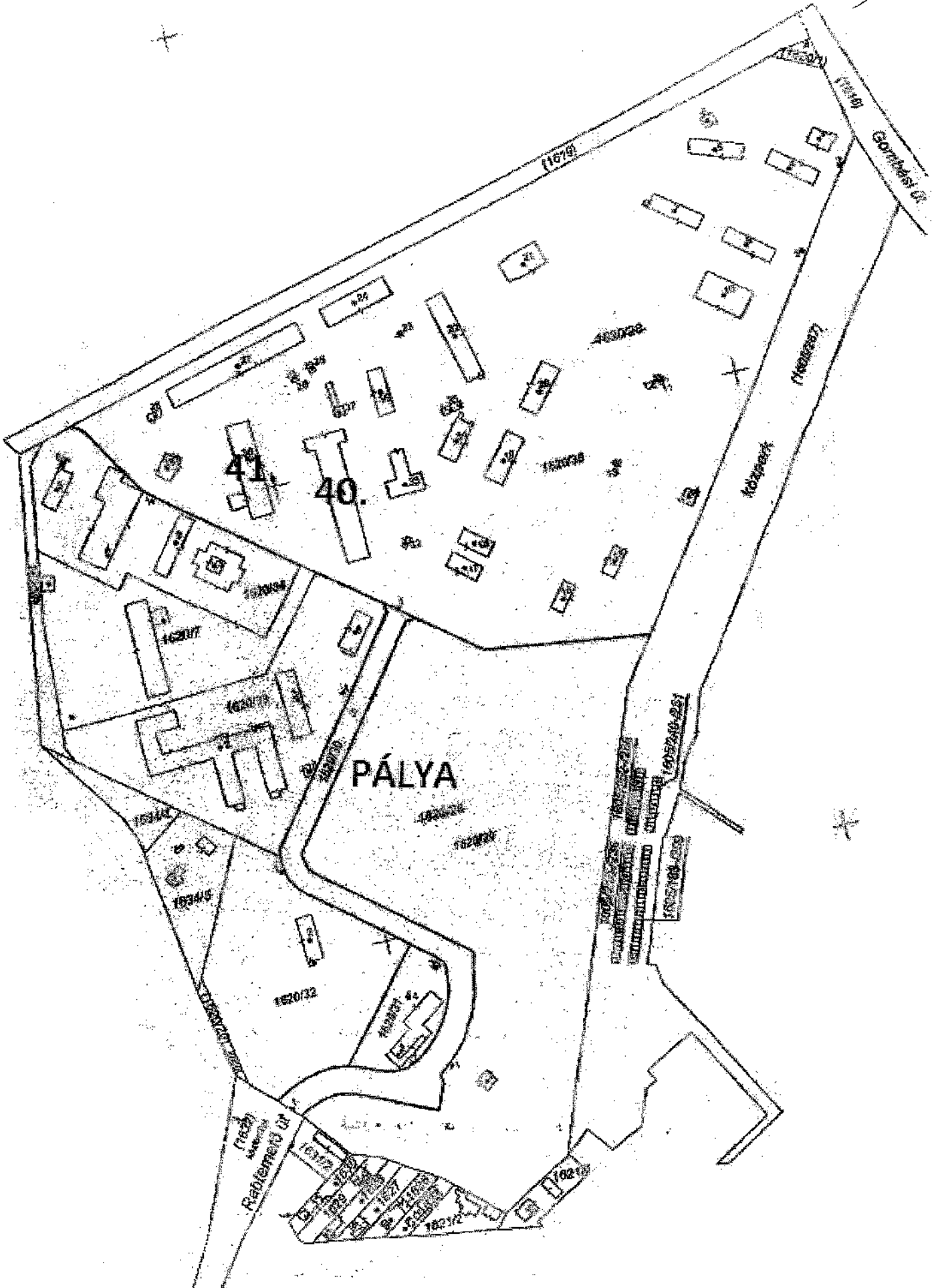
Meskó László tti. ezredes
kirendeltség-vezető

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal
Kapják: Irattár
Címzett (e-mailben)

Cím: H-2600 Vác, Szilassy u. 6-10.
Telefon: +36(27) 314-005 Fax: +36(27) 314-005
E-mail: vac.kk@katved.gov.hu

1.



PÁLYA

16719

Gombosi út

16222

Toborzó

16230-231

Rakóczi út

(rész)

1620/32

16217

16220

16221

16270

40

41

+

*

HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől **Vác Város Önkormányzata** (2600 Vác, Március 15. tér 11., Adószám: 15731302-2-13, PIR szám: 731300) képviselőjében a **Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (2600 Vác, Köztársaság út 34., Cégjegyzékszám: 13-09-130719, képviselőjében eljár: Zábó Edina ügyvezető), mint használatba adó, a továbbiakban: Használatba adó,

másrészről

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vác Katasztrófavédelmi Kirendeltség (2600 Vác, Szilassy utca 6-10. képviseli: Meskó László tű. ezredes kirendeltség vezető), mint használó, a továbbiakban: Használó

Használatba adó és Használó a továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác belterület, 1620/29 és 1620/35 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, „volt Esze Tamás Laktanya” megnevezésű Ingatlanok, amelyek közül a 1620/29 hrsz-ú területen a labdarúgó pályát cca/10x110 méteres területét parkolónak és gyakorlati térnek, a 1620/35 hrsz-ú területen a 40. számú volt legénységi épületet valamennyi szintterülettel 2498,76 m² alapterülettel, a 1620/35 hrsz-ú területen a 41. számú volt legénységi épületet valamennyi szintterülettel 3290,03 m² alapterülettel Használatba adó használatba ad Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága határozata és Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület határozata alapján Használó **tűzoltó szakmai verseny** megrendezése céljára, 2019. július 4. napjára,- Ft/alkalom + Áfa használati díj (Használati Díj) ellenében.
- 2.) A jelen Szerződés határozott időre, 2019. július 4. napjáig jön létre. A Szerződést a Szerződő felek jogosultak közös megegyezéssel megszüntetni.
- 3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Használó a 2019. július 4. napján tartandó tűzoltó szakmai verseny vonatkozásában a Használati díj összegét napján megfizette.
- 4.) A használat időtartama:
2019. július 4. napja
- 5.) Szerződő felek rögzítik, hogy Használatba adó az Ingatlant megtekintett állapotban Használó részére átadja az általa szervezett rendezvény megtartása céljára.
- 6.) Szerződő felek rögzítik, hogy a területen közös helyszínbemjárást tartottak, amelynek során rögzítették a verseny útvonalát, illetve meggyőződtek az Ingatlan rendezvény előtti, eredeti állapotáról.
- 7.) A verseny megrendezéséhez szükséges feltételek megteremtése - szakhatósági előírások, engedélyek megkérése, beszerzése, stb. - Használó, mint a verseny szervezőjének és rendezőjének kötelezettsége és költsége.
- 8.) A használatba átadott területen, a 4.) pontban jelzett időpont alatt Használó mindennemű erkölcsi-anyagi kárért, személyi sérülésért, balesetért felelős. Használatba adó kizárólag csak a területet biztosítja, annak az 1.) pontban meghatározott tevékenység - rendezvény – megtartásáért, esetlegesen

1.)
bekövetkezett eseményért, balesetért stb. felelősséget nem vállal. Használatba adó felhívja Használó figyelmét az itt lévő épületek és egyéb létesítmények balesetveszélyes állapotára, melynek ellenére Használó a területet használatba veszi. A terület közművekkel (víz, csatorna, elektromos áram, fűtés) nem ellátott, Használatba adó szociális helyiséget nem biztosít, ezért Használatba adó kiköti, hogy mobil WC kihelyezése kötelező, a környezet tisztán tartása Használó kötelezettsége, a keletkezett szemét, hulladék elszállításáról Használó köteles gondoskodni.

- 9.) Használatba adó a volt „Laktanya” területét őrszolgálattal biztosítja, ez azonban nem azonos Használó ideiglenes jelleggel elhelyezett ingóságainak őriztetésével. A terület őrzése, biztosítása Használó feladata.
- 10.) Használó az Ingatlant meghatározott célra veszi igénybe, az ebből keletkező károkat köteles helyreállítani. A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályokat betartani.
- 11.) A használati megállapodás megszüntetését követő 2 napon belül Használó köteles a területet kiürítve tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó részére visszaadni.
- 12.) A Felek rögzítik, hogy a kölcsönös együttműködésükkel összefüggő, bármely lényeges információról haladéktalanul írásban (faxon, illetve e-mailben), visszaigazolható módon, postai úton történő kézbesítés esetében feladóvevénnyel és tértivevénnyel, személyes kézbesítés esetén átvételi elismervénnyel, (amely az átvevő személy olvasható nevét és aláírását és az átvétel keltét tartalmazza) kötelesek a másik Felet értesíteni.
- 13.) A Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien jogképesek, kiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik jelen jogügylet megkötésében.
- 14.) A megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései tekintik irányadónak.

A jelen megállapodásban foglaltakat a szerződő felek magukra nézve kötelezőnek ismerik el és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Vác, 2019.

.....
Vác Város Önkormányzata
képvisletében eljár a Váci Városfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli Zábó
Edina ügyvezető)
Használatba adó

.....
**Pest Megyei Katasztrófavédelmi
Igazgatóság Vác Katasztrófavédelmi
Kirendeltség**
képvisletében eljár Meskó László
tű. ezredes kirendeltség vezető
Használó

Erkezett: 2019. MÁJ. 30.
Iktatószám: WF. 1394-1/2019
Melléklet:db
Előadó: Dr. Varga Borbála
Irattári tételszám:
Alapszám:

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Dr. Varga Borbála Vagyonhasznosítási Részleg vezetője részére

Tisztelt Dr. Varga Borbála!

Tárgy: Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 2600 Vác Széchenyi utca 8. szám alatti helység bérlőjének bérleti jogviszony átadásáról szóló kérelme

Alulírott Iványi Károly mint a Sarokház Ingatlanközvetítő Kft., (székhelye: 2600 Vác, Széchenyi u. 8 sz. (cg.szám: 13-09-079886, adószám: 12381135-13, képviseli Iványi Károly ügyvezető)) bérlő Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác, Széchenyi utca 8. szám alatt található 30 m² alapterületű nem lakás célú helységet, Hrsz: 3090/A/11. Tevékenységi kör: kiskereskedelem – szolgáltatás.

A bérleti jogviszony a 30 m² helységnek, 2019 március hó 1. napjától 2022. év február hó 28. napjáig határozott időre szól.

A Sarokház Ingatlanforgalmazó Kft. ügyvezetőjeként azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt

Bizottsághoz, hogy járuljon hozzá ahhoz, hogy a Jégvirág Szalon Kft / 2133 Sződliget, Orgona u.3., cjsz: 13-09-137317, adószám: 22672139-1-13/ folytathassa a bérleti jogviszonyt.

Az önkormányzattól, mint a helység tulajdonosától bérbeadói hozzájárulást kérek. A hozzájárulás után a megállapodás szerint járunk el.

A kérelmet az alábbi rendelet alapján nyújtottam be:

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet rendelkezik a bérleti jog átadásáról.

melléklet: 1 db.

2019-05-29. Tisztelettel:


Iványi Károly
ügyvezető

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 8.
+36-20 / 9420-898
ivanyicenter@gmail.com
Adószám: 12381135-2-13
K&H 10401103-50528581-70881008

MEGÁLLAPODÁS BÉRLETI JOG ÁTADÁSÁRÓL

amely létrejött egyrészről

a **Sarokház Ingatlanközvetítő Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 8., adószám: 12381135-2-13, képviseli: Iványi Károly, a képviselet módja: önálló), mint bérleti jog átadó (a továbbiakban: **Átadó**)

másrészről

a **Jégvirág Szalon Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2133 Szódliget, Orgona utca 3., adószám: 22672139-1-13, képviseli: Fazekas Barbara, a képviselet módja: önálló), mint bérleti jog átvevő (a továbbiakban: **Átvevő**)

között (a továbbiakban együttesen: **Felek**), alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. **Felek** rögzítik, hogy **Átadó** 2019. március 01. napjától 2022. február 28. napjáig, határozott ideig tartó érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály által 3090/A/11 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2600 Vác, Széchenyi utca 8. szám alatt található, a földhivatali nyilvántartás szerint 34.3 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlannak.
2. **Felek** rögzítik, hogy **Átadó** jelen megállapodással 2019. július 01. napjától át kívánja adni az 1. pontban megjelölt bérleményre vonatkozó bérleti jogát az **Átvevőnek**. **Felek** tudomással bírnak arról, hogy a bérleti jog átadásának hatályosságához a Vác Város Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság által hozott, jóváhagyó határozat szükséges.
3. **Átvevő** képviselője jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt bérleti szerződés tartalmát megismerte, a szerződés rendelkezéseit és a fizetési feltételeket tudomásul vette, azokat magára nézve a jövőben kötelezően elismeri és a bérleti szerződést teljes körűen elfogadja.
4. **Felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jog átadásával az 1. pontban megjelölt bérleti szerződésben kikötött biztosíték összege (három havi kaució, melynek összege: 189.603,- Ft azaz száznyolcvankilencezer hatszázhárom forint) az **Átvevőre** száll át. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó az **Átvevővel** szemben köteles elszámolni.
5. **Átvevő** a bérleményben az 1. pontban megjelölt bérleti szerződés szerint kereskedelmi szolgáltatási tevékenységet (főtevékenység: fodrászat, szépségápolás) kíván folytatni.

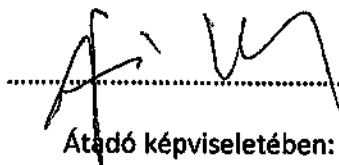
6. **Átvevő** képviselője kijelenti, hogy a társaságnak adó, vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, és nem áll csőd vagy felszámolási eljárás alatt.

7. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

8. **Felek** kijelentik, hogy a Vác Város Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság számukra kedvezőtlen (jelen megállapodással nem összeegyeztethető) döntése esetén, érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosultak elállni.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2019. május 28.



Átadó képviseletében:

Iványi Károly



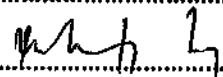
Átvevő képviseletében:

Fazekas Barbara

Tanú 1.

Név: BELKÓ BYOLA

Lakcím: 2133 SZŐNYÓD, HATÁRI ÚT 31.

Aláírás: 

Tanú 2.

Név: Dr. JÉRES TAMÁS

Lakcím: 2600 VÁC, BOTOSKÁR ÚT 15/15

Aláírás: 



2.)

Tárolt Cégekivonat

A Cg.13-09-137317 cégjegyzékszámú **JÉGVIRÁG SZALON Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (2133 Sződliget, Orgona utca 3.) cég 2019. május 18. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**
Cégjegyzékszám:13-09-137317
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyezve: 2010/05/05
2. **A cég elnevezése**
2/1. JÉGVIRÁG SZALON Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27
Hatályos: 2010/05/05 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/1. JÉGVIRÁG SZALON Kft.
Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27
Hatályos: 2010/05/05 ...
5. **A cég székhelye**
5/1. 2133 Sződliget, Orgona utca 3.
Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27
Hatályos: 2010/05/05 ...
7. **A cég fióktelepe(i)**
7/1. 2600 Vác, Dr. Csányi László körút 58.
Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27
Hatályos: 2010/05/05 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2010. április 23.
Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27
Hatályos: 2010/05/05 ...
8/2. 2013. január 28.
Bejegyzés kelte: 2013/04/02 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/04/02 ...
8/3. 2016. március 23.
Bejegyzés kelte: 2016/06/03 Közzétéve: 2016/06/07
Hatályos: 2016/06/03 ...
902. **A cég tevékenysége**
9/2. 9602 '08 Fodrászat, szépségápolás
Főtevékenység.
Bejegyzés kelte: 2013/02/05 Közzétéve: 2013/03/28
Hatályos: 2013/02/05 ...
11. **A cég jegyzett tőkéje**
11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2016/06/03 Közzétéve: 2016/06/07

Hatályos: 2016/06/03 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

13/4. Fazekas Barbara (an.: Csernák Éva)

Születési ideje: 1990/01/05

2133 Szódliget, Orgona utca 3.

Adóazonosító jel: 8449293057

A képviselő módja: önálló

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2015/04/24

A változás időpontja: 2016/03/23

Bejegyzés kelte: 2016/06/03 Közzétéve: 2016/06/07

Hatályos: 2016/03/23 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/1. 22672139-9602-113-13.

Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27

Hatályos: 2010/05/05 ...

21. **A cég adószáma**

21/2. Adószám: 22672139-1-13.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2010/04/26

A változás időpontja: 2010/04/26

Bejegyzés kelte: 2013/02/06 Közzétéve: 2013/03/28

Hatályos: 2010/04/26 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

32/1. 63600904-15909510-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2010/05/11.

A pénzforgalmi jelzőszámot a CENTRÁL TAKARÉK Szövetkezet Váci fiók (2600 Vác, Káptalan utca 14.) kezeli.

Cégjegyzékszám: 13-02-050250

Bejegyzés kelte: 2010/05/12

Hatályos: 2010/05/12 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/1. A cég e-mail címe: zsana6@freemail.hu

Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27

Hatályos: 2010/05/05 ...

45/2. A cég kézbesítési címe: jegviragszalons@yahoocom

A változás időpontja: 2016/03/23

Bejegyzés kelte: 2016/06/03 Közzétéve: 2016/06/07

Hatályos: 2016/03/23 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**

49/1. Cégjegyzékszám: 13-09-137317

Vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2010/05/05 Közzétéve: 2010/05/27

Hatályos: 2010/05/05 ...

59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 22672139#cegkapu

A változás időpontja: 2018/06/29

Bejegyzés kelte: 2018/07/05 Közzétéve: 2018/07/10

Hatályos: 2018/06/29 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**

60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-137317

A változás időpontja: 2017/06/09
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13
Hatályos: 2017/06/09 ...

2.)

II. Cégformától függő adatok

1. A tag(ok) adatai

- 1/3. Fazekas Zsanett (an.: Csernák Éva)
Születési ideje: 1985/12/28
2133 Sződliget, Orgona utca 3.
A tagsági jogviszony kezdete: 2010/04/23
A változás időpontja: 2013/01/28
Bejegyzés kelte: 2013/04/02 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/01/28 ...
- 1/4. Fazekas Barbara (an.: Csernák Éva)
Születési ideje: 1990/01/05
2133 Sződliget, Orgona utca 3.
A tagsági jogviszony kezdete: 2010/04/23
A változás időpontja: 2013/01/28
Bejegyzés kelte: 2013/04/02 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/01/28 ...

Készült: 2019/05/18 09:52:00.

Microsec zrt.



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, Vác belterület 2888 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan hasznosítása

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

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

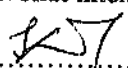
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

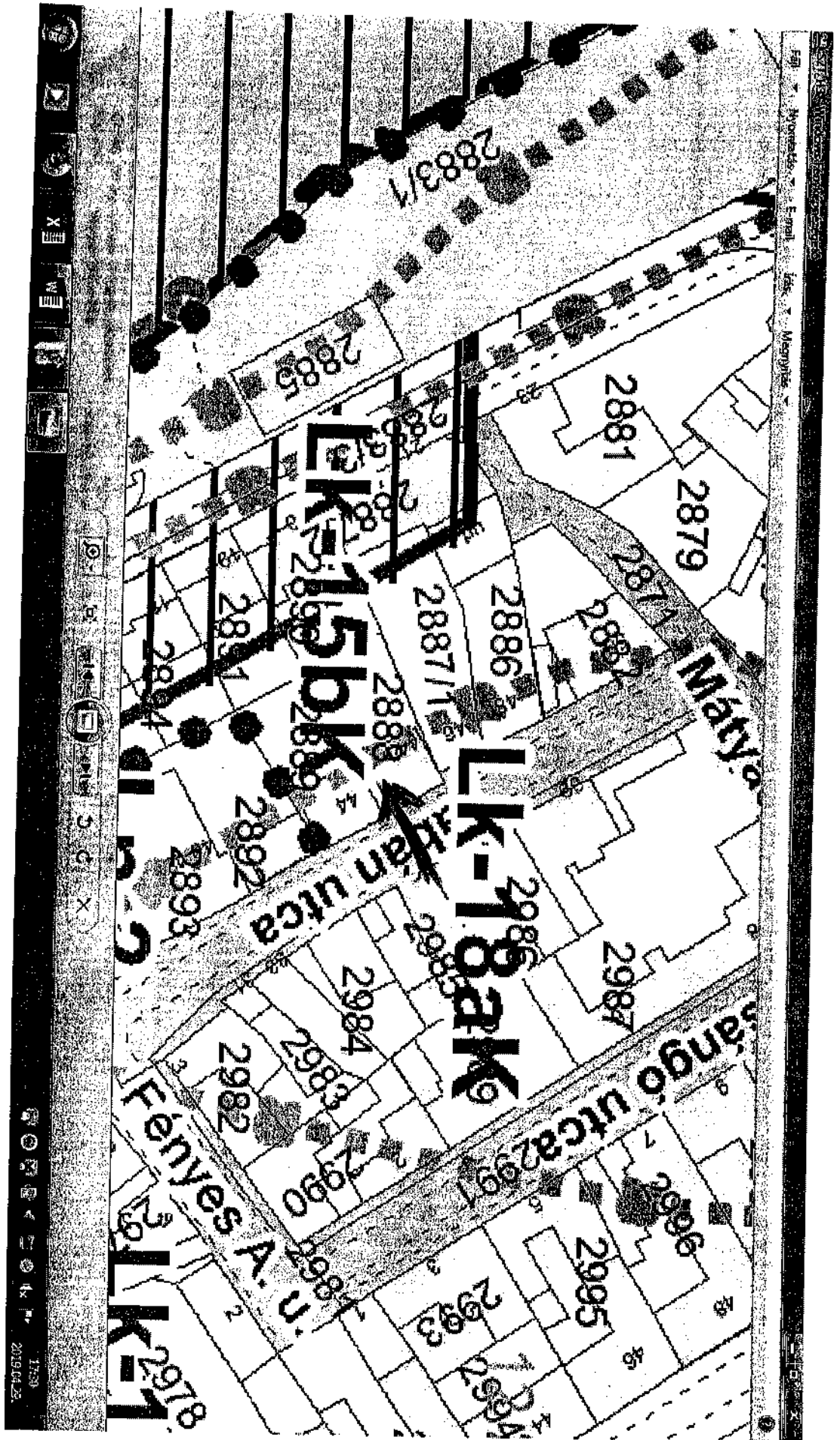
K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:


Kovács Tímea

31



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

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



Megrendelő:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Készítette:

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

Budapest, 2019. május 31.

3)

TARTALOM


TARTALOMJEGYZÉK	
1. ÉRTÉKELÉS	2
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
5.4. Fejlesztési lehetőségek	11
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	14
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	15
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	18


MELLÉKLETEK

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

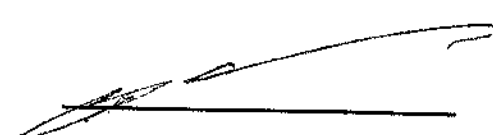
SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Belterület, 2888 hrsz., Tabán u. 46. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 28.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.


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


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: 10403253-50526752-8451100


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

3)

1. ÉRTÉKELÉS

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

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 2888 helyrajzi szám alatti (természetben: Tabán u. 46.) kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. május 28-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbecslés befolyásoló 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 értékbecslés befolyásoló 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 28.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők

3)

- 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 elegendő 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, szolgalmak stb.).

I. RÉSZ:

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

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
	Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

nincs bejegyzés

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

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.) – KSH
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép-Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetten 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. Közben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában. 2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról induló zónázó vonatokkal 25 perc alatt a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szobvasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest–Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolytölgy – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

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

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

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

3)

Az ingatlan fekvése és környezete

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

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

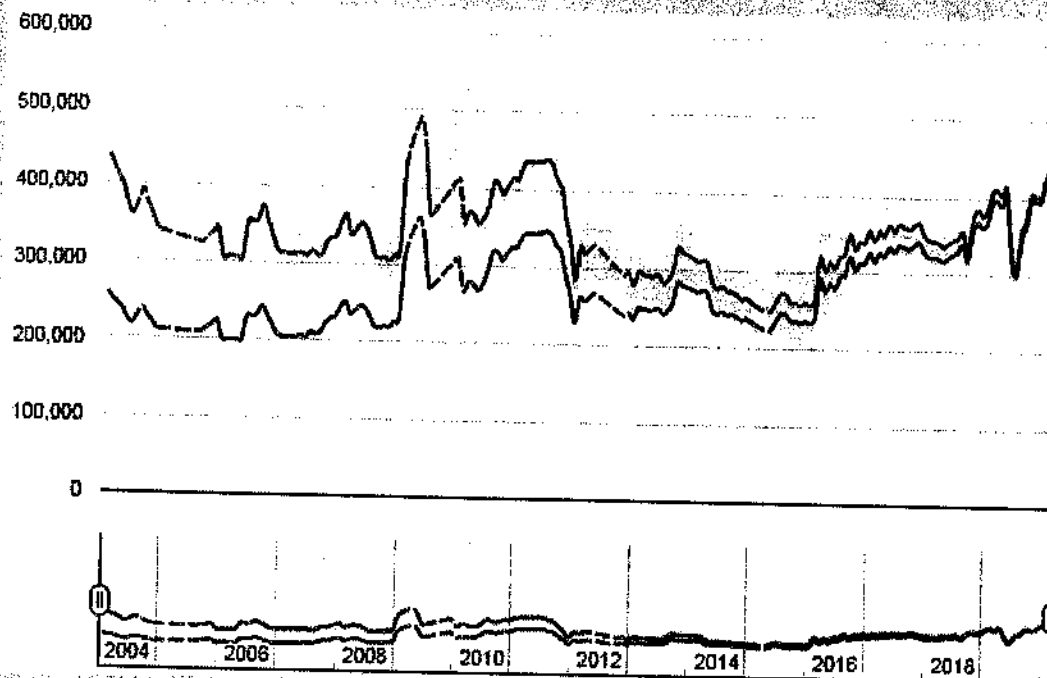
Az értékelt ingatlan szomszédságában dél felől egy földszint + 1 emeletes lakóház, észak felől egy beépítetlen telek található.

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

A Tabán utca egyirányú, kis forgalmat bonyolító mellékutca.

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

Vác, belváros városrészének ingatlanpiaca



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

(forrás: ingatlanet.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	átlagos	erős

5.2. Az ingatlan bemutatása

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

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

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

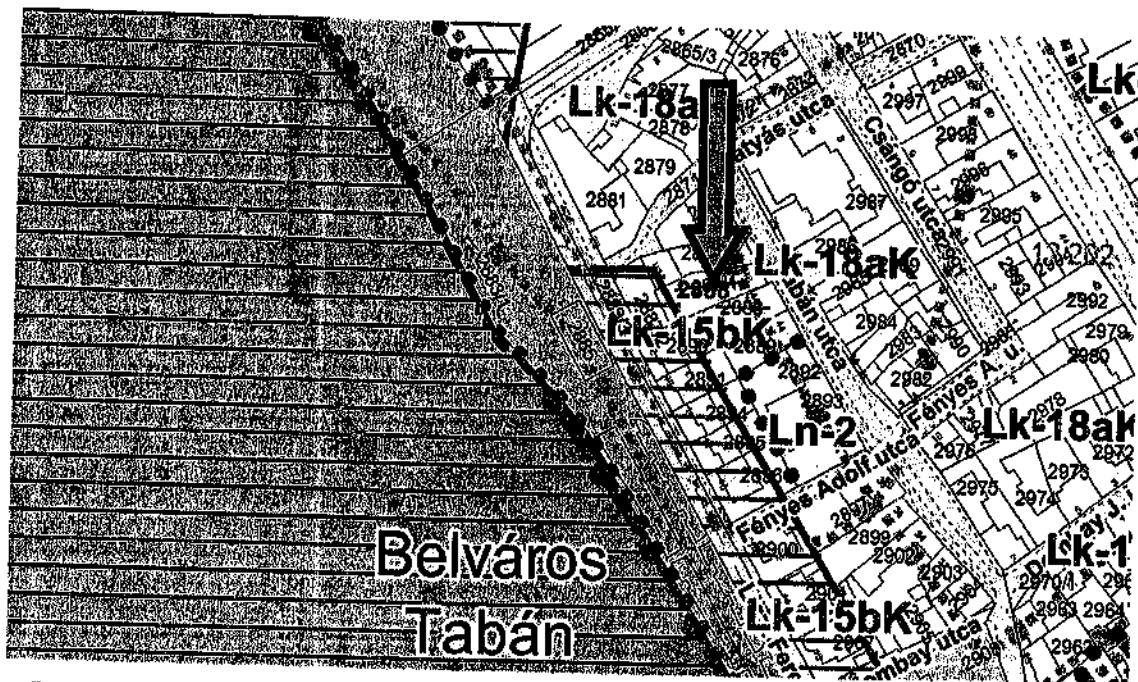
Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Közművek az utcáról beköthetők.

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

3)

5.3. Szabályozási helyzet

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



Az övezetre vonatkozó előírások:

35. Kiszvárosias lakóövezetek 36.§

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

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, Texpozíciót alát %	A megengedett legnagyobb szántóterületi arány (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legtöbb (m)	legnagyobb (m)
Lk-15bK	Z	200	9	-	60	70	1,5	30	3,5	K

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

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

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

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

3)

5.4. Fejlesztési lehetőségek

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

A tervezett fejlesztés adatai:

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

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. 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.

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

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

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

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

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték Piaci összehasonlító elemzés: - üres beépíthető telkek

Szakértői megjegyzés:

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

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

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

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

31

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

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

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

A tervezett fejlesztés adatai:

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

Értékbecslés az ingatlan fejlesztése során prognosztizálható nettó bevételei alapján

Kiinduló feltételezések

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

Tervezett fejlesztés:

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

A fejlesztés költségei:

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

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

3)

A megvalósítási költségek tartalmazzák

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

Egyéb költségek

- Értékesítés költsége

Bevételek

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

Eladásra kínált új építésű lakások összehasonlító adatai:

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

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

Számításainkban alkalmazott fajlagos ár:

A lakások fajlagos nettó értékesítési ára:	565.432 Ft/m ²
Teremgarázs beálló ára nettó:	4.500.000 Ft/db

Eladható területek meghatározása:

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

31

Hozamszámítás - Maradványértékelés:

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL			
Kiviteli költségek	alapterület m²		
Épület pinceszint	208,53	165 000 Ft/m ²	34 407 450 Ft
Épület	446,85	403 500 Ft/m ²	180 303 975 Ft
Út és parkoló	33,10	18 000 Ft/m ²	595 800 Ft
Zöldfelület	99,30	11 000 Ft/m ²	1 092 300 Ft
Összes kiviteli költség			216 399 525 Ft
Egyéb költségek			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%		3 245 993 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	7,5%		16 229 964 Ft
Tartalék	5%		10 819 976 Ft
Nyeresség	5%		10 819 976 Ft
Összes járulékos költség			41 115 910 Ft
Beruházási költségek mindösszesen			257 515 435 Ft
Bevételek			
lakások eladása	447	565 432 Ft/m ²	252 663 508 Ft
Teremgarázs beálló	6,00	4 500 000 Ft	27 000 000 Ft
Összes bevétel			279 663 508 Ft
Forgalmi érték			
Bevételek			279 663 508 Ft
Kiadások			257 515 435 Ft
Maradvány érték			22 148 074 Ft
Az ingatlan maradvány értékeléssel meghatározott értéke kerekítve, nettó			22 100 000 Ft

31

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

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

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

25 500 000 Ft
azaz huszonötmillió ötszázezer forint

31

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: 30005/24481/2019

2019.05.21

VÁC

Szektor : 53

Belterület 2888 helyrajzi szám

2600 VÁC Tabán utca 46.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai,
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillalaprészlet
max
ha m2

- Kivett beépítetlen terület

0

331

0,00

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41499/2/2013.06.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Nyílt erővel nem rendelhető

FOTÓMELLÉKLET:

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

comZus



01 A Tabán u. délkelet felé tekintve



02 A Tabán u. északnyugati irányban



03 A telek utcafrontja drótfonatos kerítéssel



04 Betekintés a telekre a Tabán u. felől

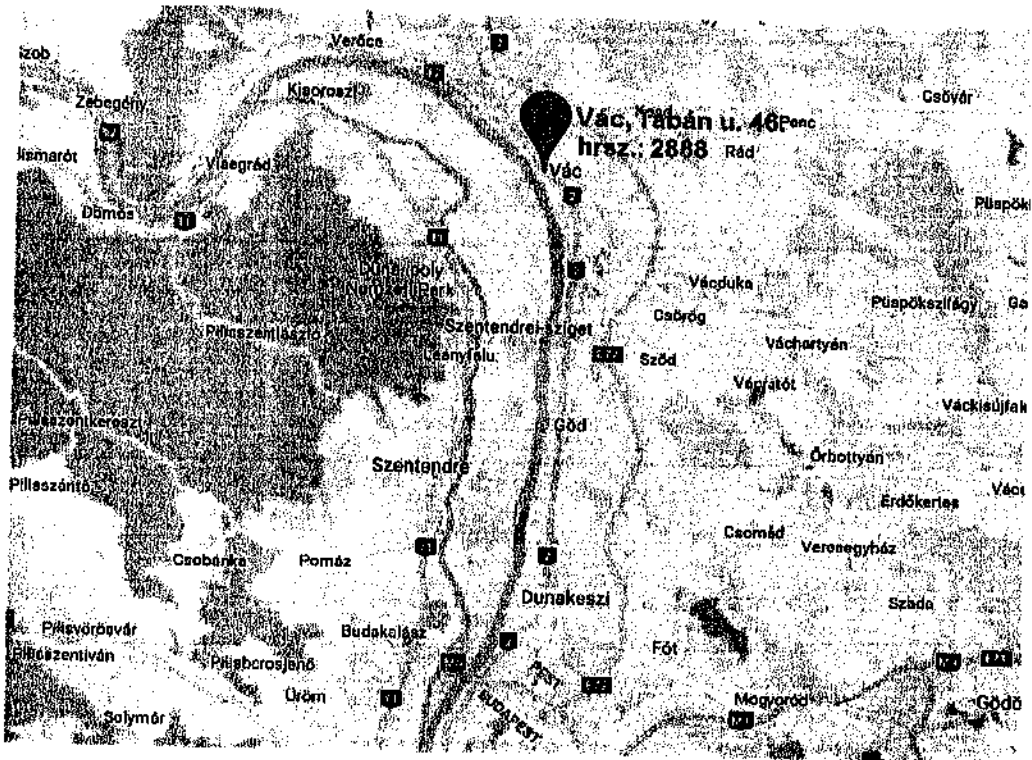


05 Cserjék, bokrok a telek területén

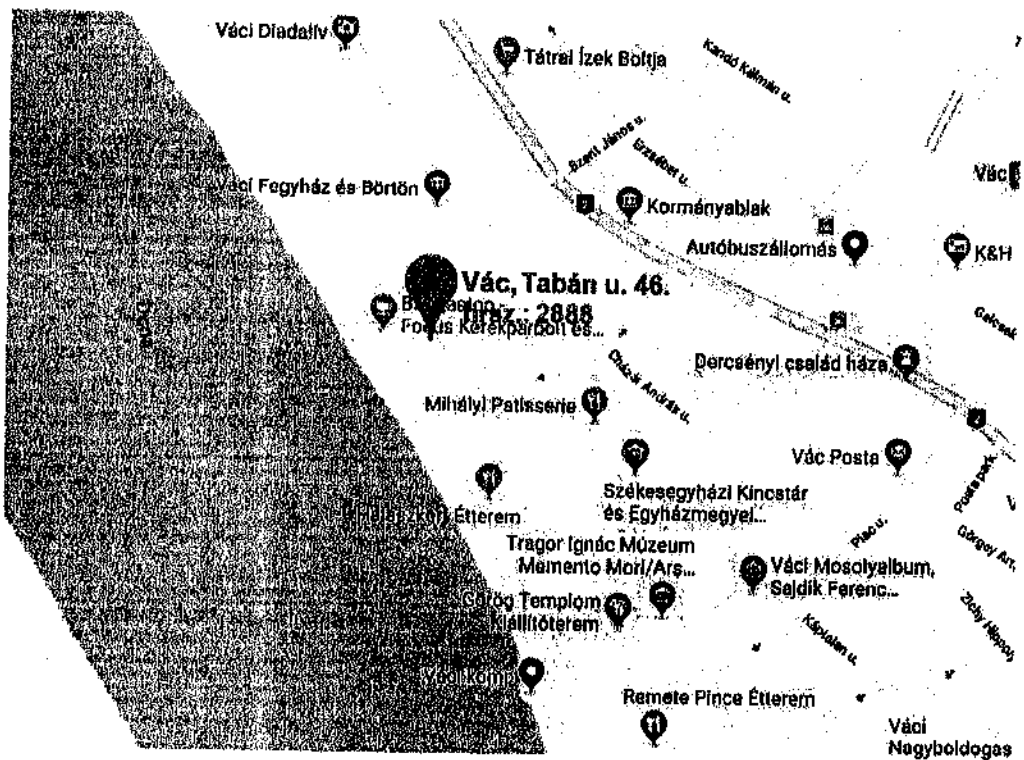


06 A 2888-as és a 2887/1 hrsz. telkek képe

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

h)

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

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan hasznosítása

89/2019. (V. 06.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, a Vác belterület 5189/10 hrsz-ú, Vác, Domboldal köz alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1486 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó vételi szándékot megismerte és azt elviekben támogatja és felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási részlegét, hogy az értékbecslést rendelje meg és az értékbecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan hasznosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Kovács Tímea

Állásfoglalás: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv elfelvételéről a 30/2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel foglalkozó elhatározásáról.

polgármester:  polgármester



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

Munka megnevezése: Vác Város
Településfejlesztési koncepciójának, és
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

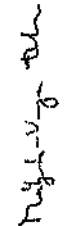
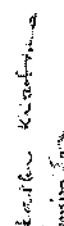
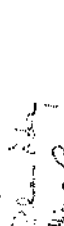

Szabályozási terv

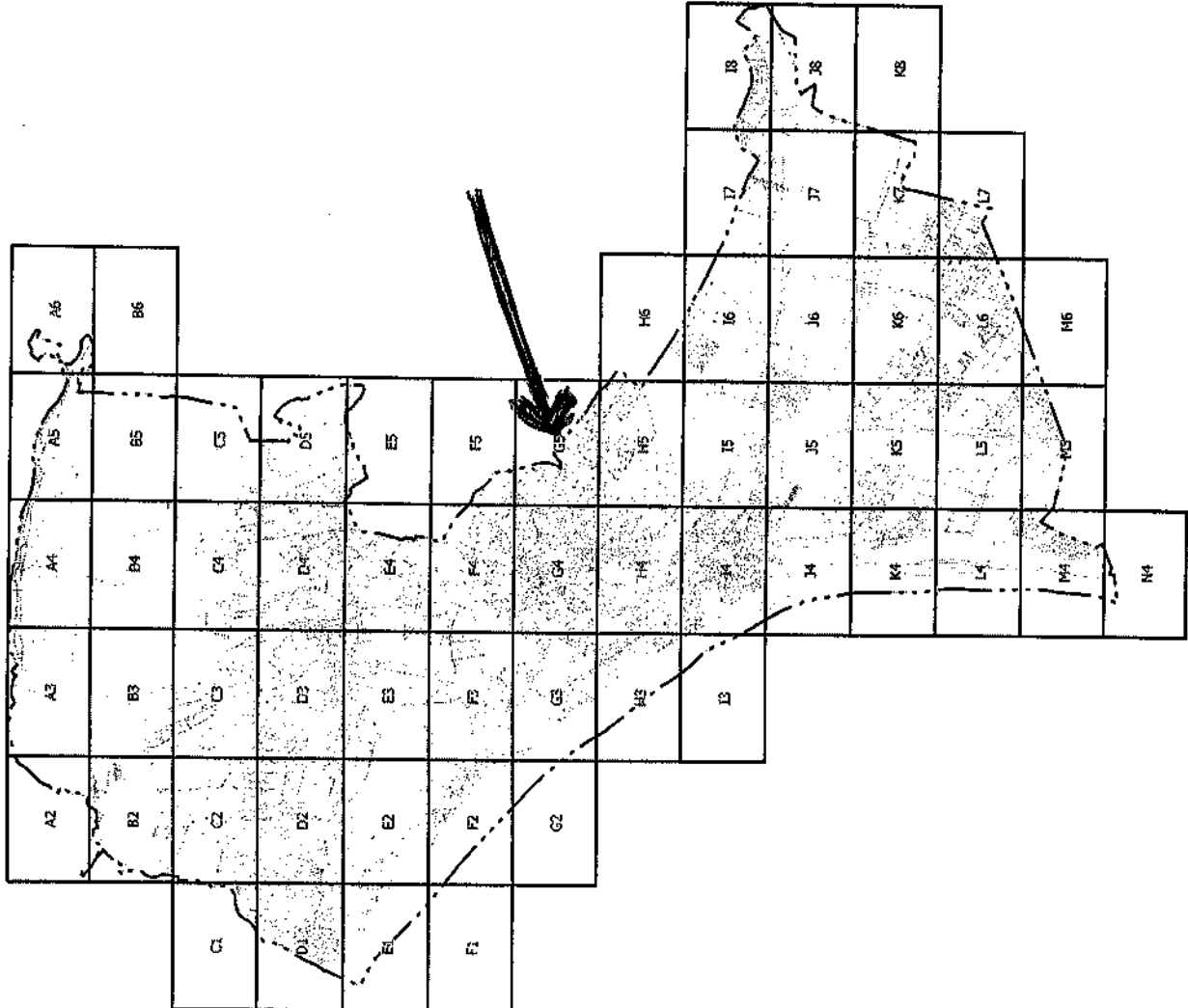
Tervező cég: SZT
Munkaterv, engedély: Dátum: 2017. november 16.
A terv engedélyezési irattal

Megjegyzés: A terv az alapvető szilárd alapszabványok felhasználásával készült.
Csak településrendezési célra használható!
A terv az előírt szabványok és előírásoknak megfelelően készült, és a módosítások teljeskörűen figyelembe vannak véve.



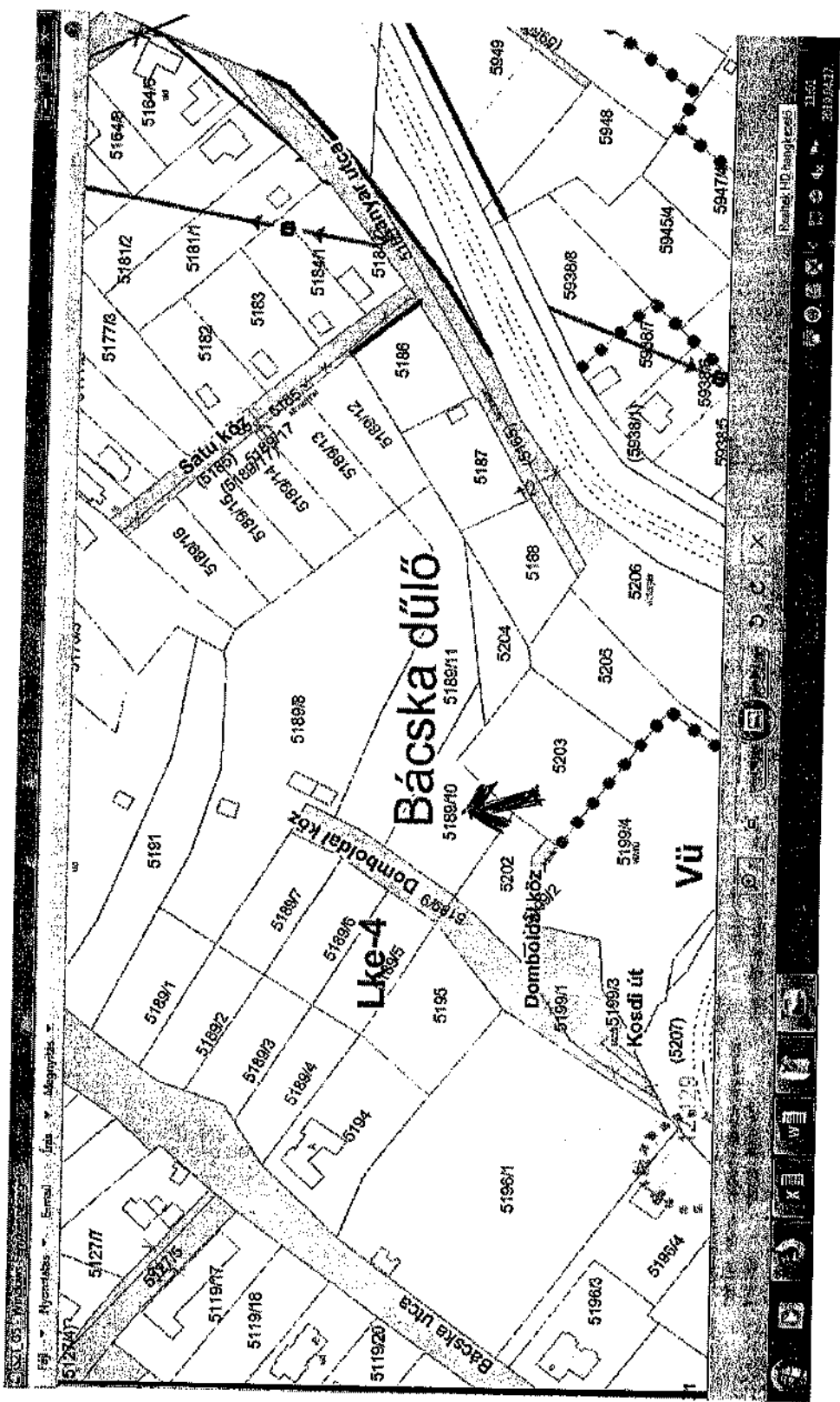
1008 Budapest, Köfáragó u. 9.

Közműgazdálkodás: 
 Településrendezés: 
 Szabványalkotás: 
 Tervező: 



7

h





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, belterület, 5189/10 hrsz.,
(Természetben: Domboldal köz)
Ingatlan forgalmi értékéről



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. június 3.

k

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	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
5.4. Fejlesztési lehetőségek	11
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	14
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	14
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	18

MELLÉKLETEK


Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

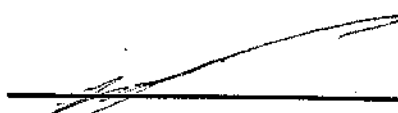
SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület, 5189/10 hrsz. (Természetben: Domboldal köz), alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. május 28.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.


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


Conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. /2. ingatlanvagyon-értékelő
adószám: 25789502-2-41
cgj. szám: 01-09-269208
nyilv. szám: 010725
sz.szám: 10403253-60520752-04511003


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

1. ÉRTÉKELÉS

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

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

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. május 28-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentleken 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. május 28.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők

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

A jelen 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.

H.)

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint): **2600 Vác, belterület**
Tulajdoni lap szerinti területe: **1496 m²**
Helyrajzi száma: **5189/10**
Ingyen megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Szeljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: **VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**
Tulajdoni hányad: **1/1**

III. RÉSZ:

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

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	32 728 fő (2018. jan. 1.) – KSH
Térülete:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Duna Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt. Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemében is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

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

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

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról induló zónázó vonatokkal 25 perc alatt a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–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 Tahitótfaluvval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

A vizsgált ingatlan Vác Bácska városrészében fekszik, a Kosdi út közelében. Az ingatlant személygépkocsival a Kosdi útról a vízmű telephelyénél lehajtva a Domboldal köz útvonalon lehet megközelíteni. Parkolási lehetőség a Domboldal köz szélesebb szakaszán található.

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

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

Az ingatlan fekvése és környezete

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

Az ingatlan az M2 autótűt kosdi lehajtójától ~800 m-nyire, a város északkeleti részén, a vízmű telephelye közelében, kertvárosias övezetben fekszik. A terület nagy része szabadon álló családi házakkal beépített lakóterület, ugyanakkor tanya is található a környezetben, gazdálkodási funkcióval.

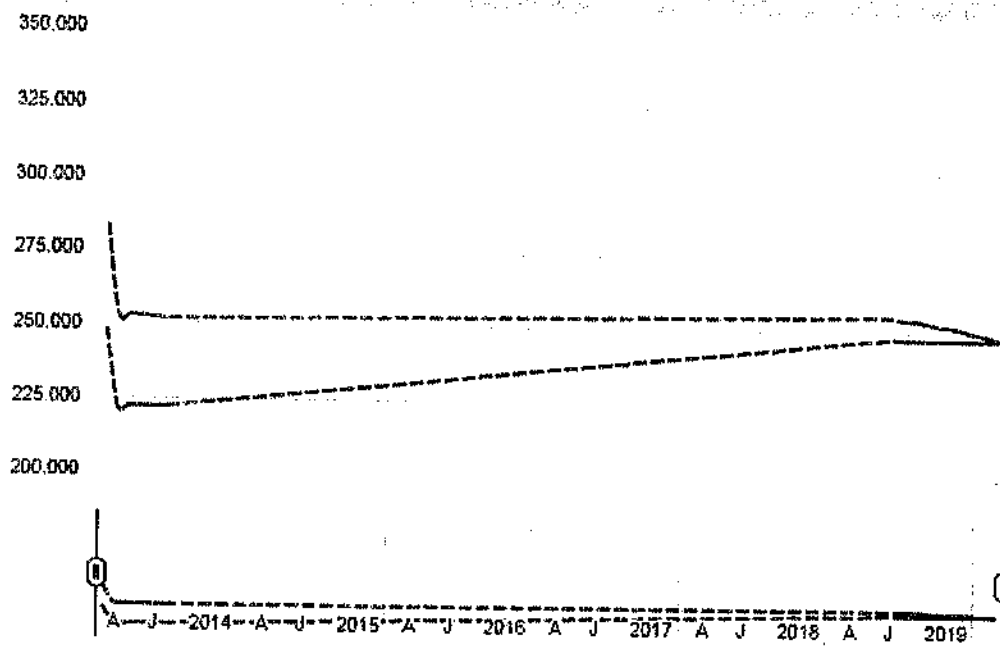
Az értékelt ingatlan szomszédságában dél felől egy beépítetlen terület és egy lakóház, észak felől egy tanyához kapcsolódó beépítetlen terület található.

A környezet rendezetlen, a Domboldal köz az 5203 és az 5189/8 hrsz. ingatlanokhoz vezető zsákutca, járda és közvilágítás nélkül, a vízműig beton burkolattal, a vizsgált telekhez viszont már földútban folytatódik.

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

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

Vác Bácska-dűlő városrészének ingatlanpiaca



A diagramon Vác Bácska-dűlő városrésze lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árának havi alakulását követhetjük nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác Bácska-dűlő városrészben az elmúlt közel 6 évben az átlag négyzetméter ár 251.887 forintról 248.333 forintra csökkent, ami 3.554 forintos visszaesést jelent.

(forrás: ingatlanet.hu)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

5.2. Az ingatlan bemutatása

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

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

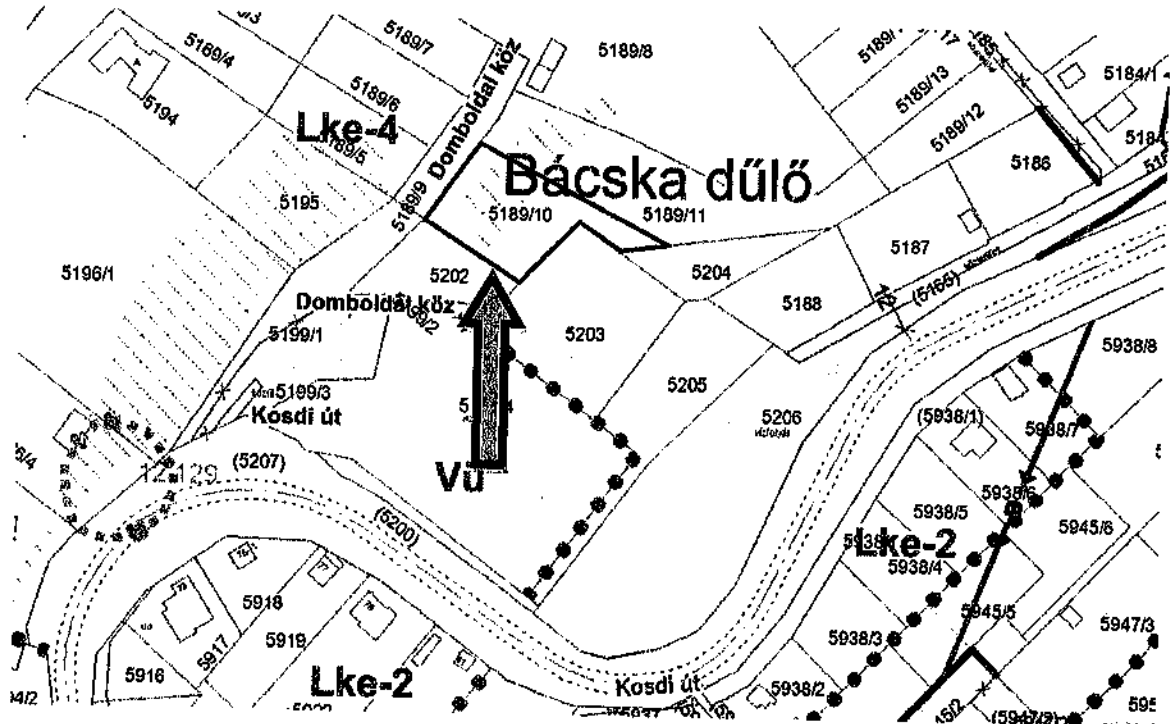
A telken 15 - 25 cm törzsátmérőjű gyümölcsfák találhatóak.

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

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

5.3. Szabályozási helyzet

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



Az övezetre vonatkozó előírások:

36. Kertvárosias lakóövezetek

37.§

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

(2)¹

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

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

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

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

² Lásd: Egyéb korlátozó tényezők (SZT Jk_2 sz. jelmagyarázat) http://www.vac.hu/docs/Jk_2.png

³ Információink szerint nincs tiltás az ingatlanra, de a Főépítész ajánlása szükséges a beépítéshez.

5.4. Fejlesztési lehetőségek

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

A tervezett fejlesztés adatai:

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

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Olyan ingatlanok értékbecslésénél 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.

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

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

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

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

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

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

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

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - üres beépíthető telkek

Szakértői megjegyzés:

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

Ingatlan	Értékelt Ingatlan Vác, Domboldal köz	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Bácska u.	2 Vác, Dézsma u.	3 Vác, Bácska-dűlő	4 Vác, Bácska-dűlő
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
Időpontja					
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	1 486	1 552	1 000	838	1 847
Forgalmi érték Ft		9 490 000 Ft	15 990 000 Ft	13 500 000 Ft	21 500 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		6 115	15 990	16 110	11 640
egyéb megjegyzés	Földúton megközelíthető, Lke-4 övezetben fekvő, 25%-ban beépíthető, 15-20%-os lejtésű telek, közművek nélkül	Bácska utcai, panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, közművek az utcában elérhetők	Dézsma utcai, panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, víz, vill., a telken, gáz az utcában	Bácska dűlői panorámás, 20%-ban beépíthető, telek, Lke-1 övezetben, víz, vill., a telken, gáz, csat. nincs	Bácska dűlői panorámás, 15%-ban beépíthető, telek, víz, vill., gáz a telken, csat. nincs
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 486	0%	-5%	-5%	0%
A telek alakja, felszíni viszonyai	előnytelen, 15-20%-os lejtés	-5%	-5%	-5%	-5%
földrajzi elhelyezkedés	Bácska-dűlő	0%	0%	0%	0%
Közművek	nincsenek	0%	-5%	-5%	-5%
Közművektől való távolság	az utca nem közművesített	-5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség	25%	0%	0%	0%	5%
övezet/hasznosíthatóság	Lke-4	0%	0%	0%	0%
panoráma	van	0%	0%	0%	0%
Egyéb (korlátozás)	beépítésre nem javasolt terület	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-25%	-35%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 545	4 586	10 394	10 471	8 730
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					8 500

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

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlanok hozamszerinti értékének meghatározását maradványértékelés módszerével végezzük el. Ehhez egy négy lakásos, földszint + tetőtérbeépítéses társasház fejlesztését modellezzük. A megépített lakásokat értékesítjük. Az ingatlan maradvány értékét a fejlesztés bevételeinek és a költségeknek a különbsége adja.

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

A tervezett fejlesztés adatai:

A fejlesztési lehetőségek adatai

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

Értékbecslés az ingatlan fejlesztése során prognosztizálható nettó bevételei alapján

Kiinduló feltételezések

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

Tervezett fejlesztés:

A vizsgált ingatlan beépítésére vonatkozóan vázlatterv, tanulmányterv, építési engedély stb. nem készült. A helyi építési előírások szerint az ingatlanon az Lke-4 övezetre vonatkozó előírások szerint megépíthető lakó funkcióval számolunk, valamint az épület alatt egy teremgarázs készül.

A fejlesztés költségei:

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

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

A megvalósítási költségek tartalmazzák

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

Egyéb költségek

- Értékesítés költsége

Bevételek

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

Eladásra kínált új építésű lakások összehasonlító adatai:

Cím - Vác	méret m ²	Ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Hegymester u.	106,00	51 000 000 Ft	481 132
Harangliget lakópark, Deákvár	112,00	53 800 000 Ft	480 357
Harangliget lakópark, Deákvár	95,00	47 400 000 Ft	498 947
Harangliget lakópark, Deákvár	81,00	42 500 000 Ft	524 691
Csendesrét lakókert	80,00	34 900 000 Ft	436 250
Lovarda Kert	93,00	55 900 000 Ft	601 075
Törökhegy	61,00	27 800 000 Ft	455 738
Vác, Ikerház garázzsal	105,00	51 500 000 Ft	490 476
Deákvár	93,00	44 760 000 Ft	481 290
			494 440
		110%	543 884

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

Számításainkban alkalmazott fajlagos ár:

A lakások fajlagos nettó értékesítési ára: 543 884 Ft/m²
Garázsok ára nettó: 4.500.000 Ft/db

Eladható területek meghatározása:

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

Hozamszámítás - Maradványértékelés:

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV. MÓDSZERÉVEL				
Kivitelei költségek	<i>alapterület m²</i>			
Épület pincészent	104,02	165 000 Ft/m ²		17 163 300 Ft
Épület	568,40	403 500 Ft/m ²		229 347 383 Ft
Út és parkoló	148,60	18 000 Ft/m ²		2 674 800 Ft
Zöldfelület	965,90	16 000 Ft/m ²		15 454 400 Ft
Közművesítés	0,00	- Ft/m ²		9 000 000 Ft
Összes kivitelei költség				273 639 883 Ft
Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	1,0%			2 736 399 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	4,0%			10 945 595 Ft
Tartalék	5,0%			13 681 994 Ft
Nyereség	5,0%			13 681 994 Ft
Összes járulékos költség				41 045 982 Ft
Beruházási költségek mindösszesen				314 685 865 Ft
Bevételek				
Lakások eladása	568	543 884 Ft/m ²		309 140 768 Ft
Teromgarázs beálló	4	4 500 000		18 000 000 Ft
Összes bevétel				327 140 768 Ft
Forgalmi érték				
Bevételek				327 140 768 Ft
Kiadások				314 685 865 Ft
Maradvány érték				12 454 903 Ft
Az ingatlan maradvány értékeléssel meghatározott értéke kerekítve, nettó				12 500 000 Ft

h.

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

- az ingatlan egy üres beépíthető, Lke-4 övezetbe sorolt telek Vác Bácska városrészében, a Domboldal közben.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyát képező ingatlan adottságaira, valamint az adottságokból fakadó lehetőségekre, a valós piaci forgalmi érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatok elemzésén, valamint egy feltételezett ingatlanfejlesztést modelláló, hozamszámításon alapuló módszert egyaránt alkalmaztunk.

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

A 2600 Vác, Belterület, 5189/10 hrsz. Ingatlan értéke			
Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	12 600 000 Ft	50%	6 300 000 Ft
Hozamalapú módszer:	12 500 000 Ft	50%	6 250 000 Ft
Egyeztetett érték:			12 550 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó:			12 600 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

12 600 000 Ft

azaz tizenkétfmilió – hatszázezer Forint

21

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/20235/2019

2019.04.29

VÁC

Szektor : 53

Belterület 5189/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet

ter

ha m2

. Kivett beépítetlen terület

0

1486

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31623/2008.01.28

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 33360/1994.04.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31623/2008.01.28

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Nyitó erővel nem rendelhető

FOTÓMELLÉKLET:

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

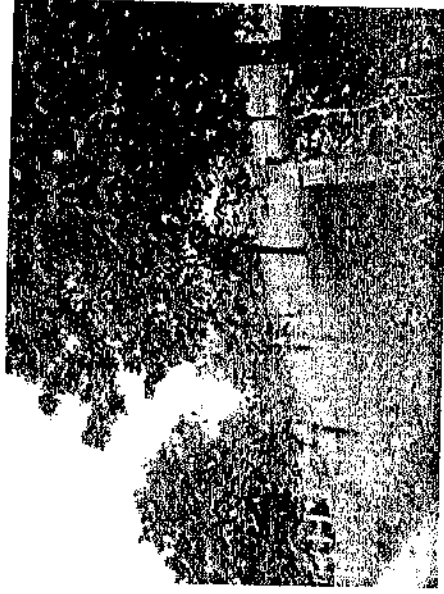
conZus



01 A telek megközelítése a Kosdi út felől



02 Az 5189/8 hrsz. felé vezető földút



03 Az ingatlan vasbeton oszlopos kerítése



04 A terület lejtésviszonyai



05 Az ingatlan területének jellemző képe



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

4)

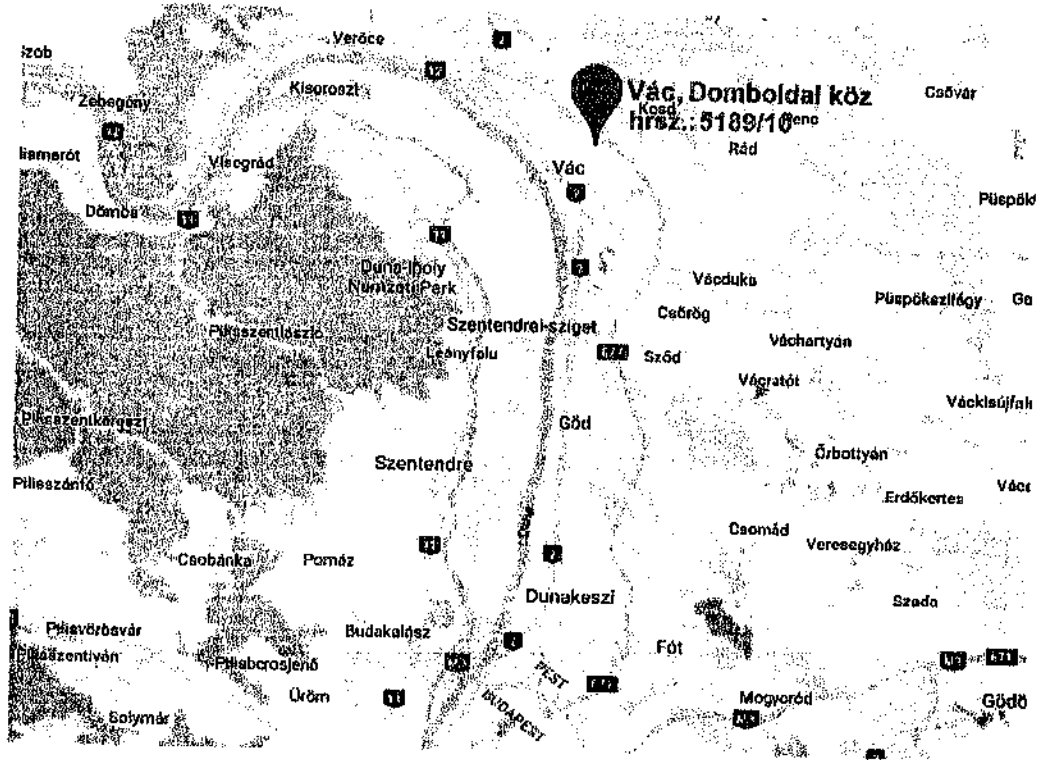
4.)

TÉRKÉPMELLÉKLET

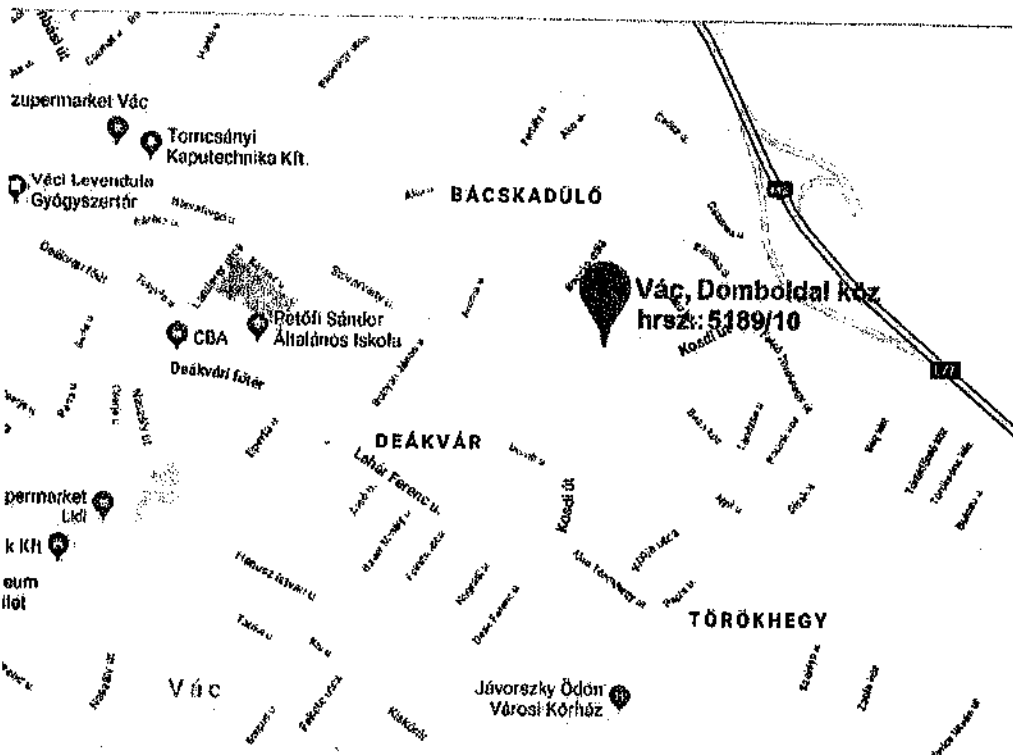
2600 Vác, Domboldal köz, hrsz.: 5189/10



AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



5)

Tisztelt Úr: Üzenfejlesztő Kft!

Alulírott Kocsis Zoltán, arra a kérésrel fordulok Önökhöz, hogy a 20758/16 hrsz.-ú ingatlan vételi randékomat jóváhagyni rívesbedjen.

Elérhetőségeim:

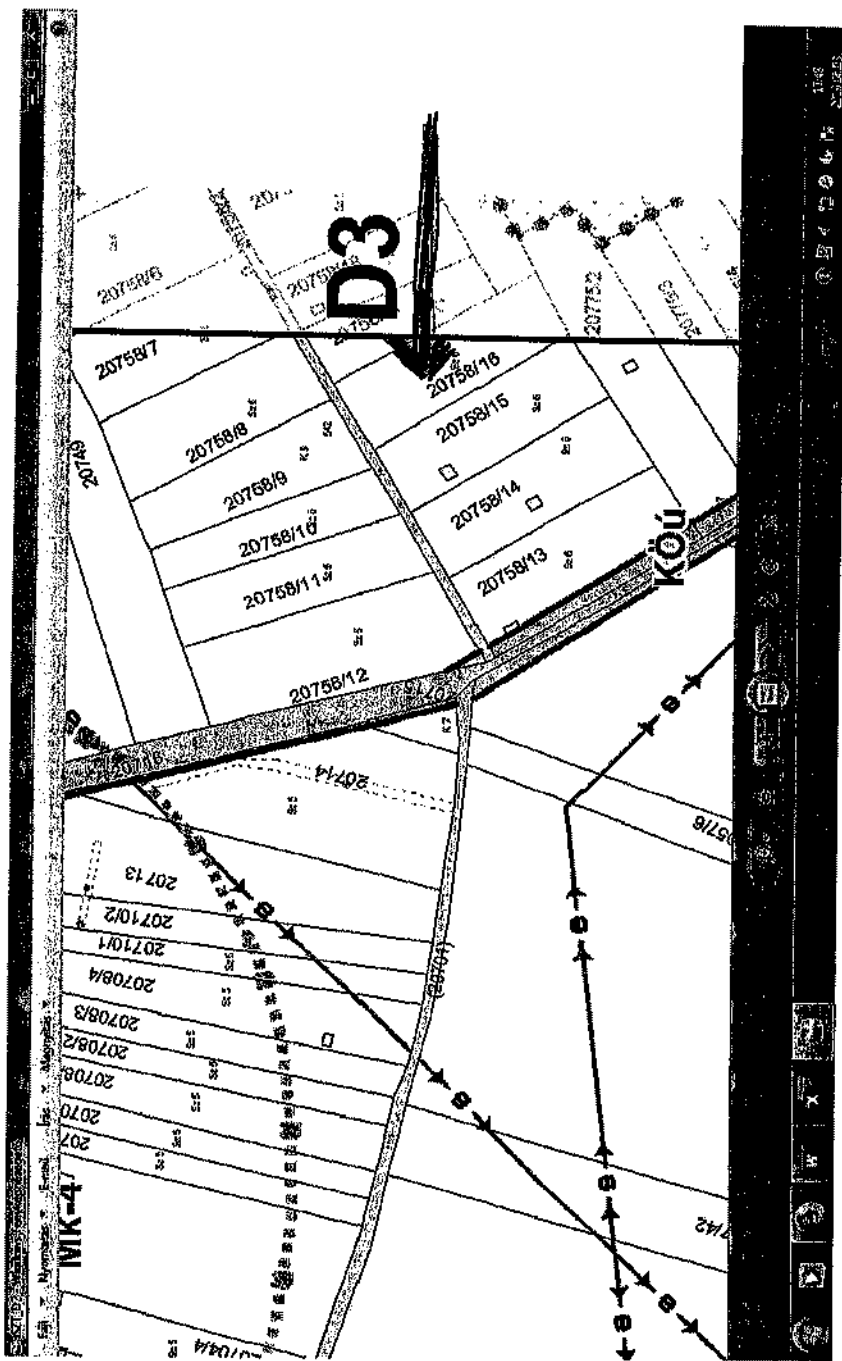
Tel: +36 30 1234567

e-mail: f...@... .

Úr, 2019. május 15.

Köszönettel Kocsis Zoltán

Érkezett:	2019. MÁJ 16.
Iktatószám:	WF.735-1/2019
Melléklet:	0 db
Előadó:	Postkérés St. Judit
Irattári tétele szám:	
Alapszám:	



Vác Város Önkormányzata
Fördös Attila Polgármester Úr részére
2600 Vác, Március 15. tér 11.

Érkezett: 2019. Máj. 28.
Iktatószám: WF 1.249 - 1 / 2019
Melléklet: db
Előadó: dr. Varga Borbála
Iratári tételszám:
Alapszám:

Dr. Fajó István
Vagyonszerzési és
Vezetői
05.24. F
6)

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Az ajánlattevő neve:

AURENTA Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: H-1136 Budapest, Tátra utca 5/a al. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-999423; képviselőjében eljár: Turi András, ügyvezető)

Az ajánlat címzettje:

Vác Város Önkormányzata
(H-2600 Vác, Március 15. tér 11.)

Alulírott AURENTA Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1136 Budapest, Tátra utca 5/a al. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-999423; képviselőjében eljár: Turi András, ügyvezető) nyilatkozom, hogy szándékomban áll megvásárolni Vác Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály nyilvántartásában Vác, belterület, 1620/35 helyrajzi számon nyilvántartott „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 13,36 hektár területű ingatlant.

Tájékoztatom a Tisztelt Polgármester Urat, hogy Társaságunk ingatlanfejlesztéssel foglalkozik, előzetes piackutatás alapján pedig Vác Város az agglomerációs övezetben jelentős fejlődést mutat, ebből kifolyólag további kereskedelmi, szolgáltató, és lakóterület kialakítására van igény.


Nyilatkozom, hogy az ingatlan övezeti besorolását előzetesen tanulmányoztam, a későbbiek során a közművesítési lehetőségeket a közműszolgáltatókkal szükséges egyeztetni.

Tájékoztatom a továbbá a Tisztelt Polgármester Urat, hogy vételi szándéknnyilatkozatom határozatlan időre fenntartom.

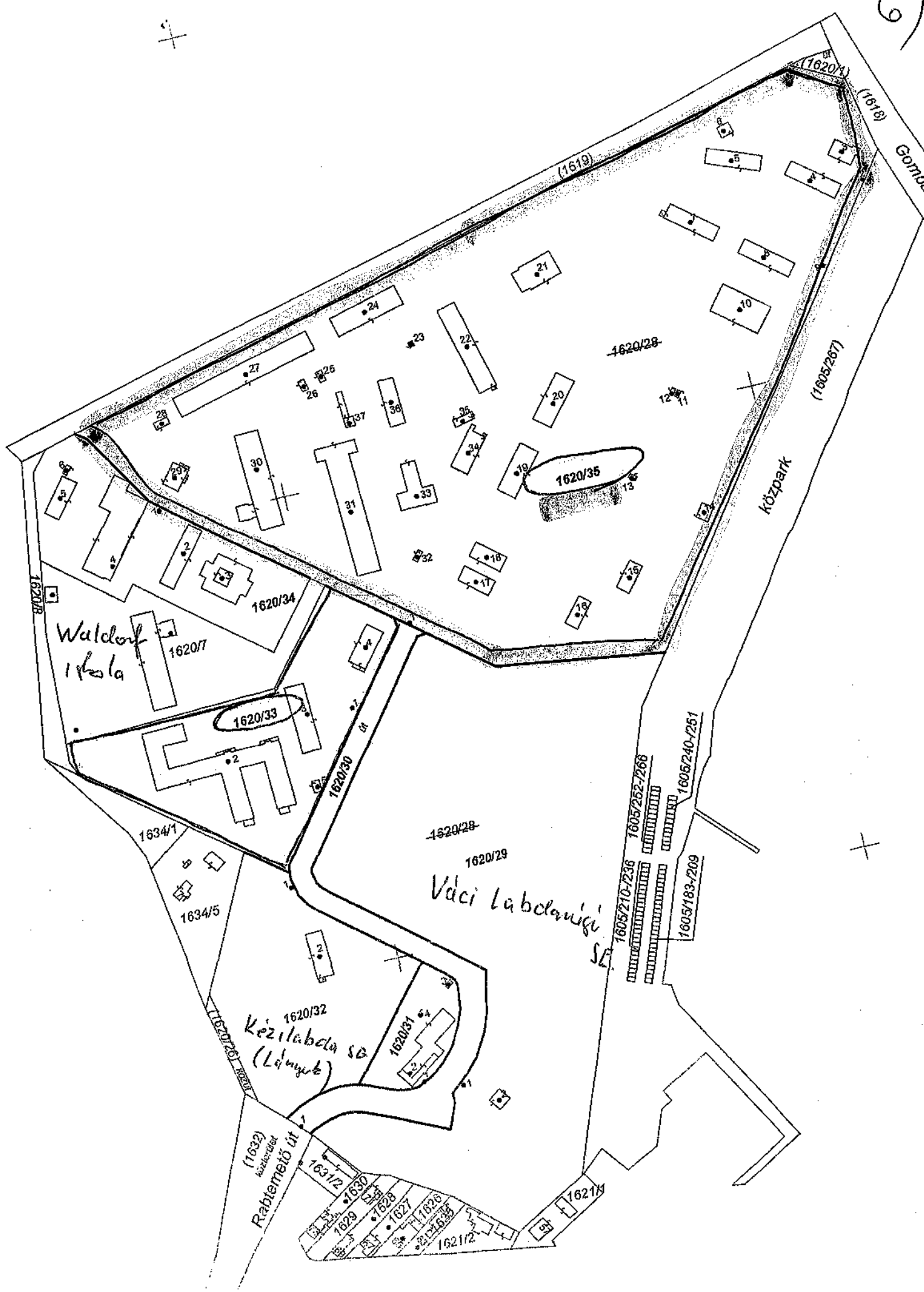
Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy mielőbb tájékoztasson az értékesítés feltételeiről, a vételár összegéről, valamint a fizetési feltételekről.

Nyilatkozom, hogy mint ajánlattevő jelen ajánlatot átolvastam, értelmeztem, és mint akaratommal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtam.

Kelt: Dunakeszi, 2019.05.22.


AURENTA Holding Korlátolt Felelősségű Társaság
(képviseletében eljár: Turi András ügyvezető)
ajánlattevő

6



7

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019. (.....) önkormányzati rendelete a váci 3192/A/11 és a 3192/A/12 hrsz.-ú
ingatlanok törzsvagyomból történő kivezetéséről**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

A Képviselő-testület a váci 3192/A/11 és a 3192/A/12 hrsz.-ú ingatlanokat a törzsvagyomból a forgalomképes vagyona sorolja át.

2. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

Vác, 2019. június....

Deákné dr. Szarka Anita s.k.
jegyző

Fördös Attila s.k.
polgármester

Szecsődi Erzsébet Katalin EV.
2600 Vác, Körtvélyes dűlő 2022/72.
Munka száma: 9-TIR/2019

SZECŐDI ERZSÉBET KATALIN
2600 Vác, Körtvélyes dűlő 2022/72.
Adószám: 13769978-4-33
Nyilvántartási szám: 52228779
Egyéni vállalkozó, kisadózó

Vác város
belső terület

Adatszolgáltatás iratalszáma:
2 - 281/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2883/3, 2919 helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről

M= 1:1500

Hsz	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Műfaj
	Id	Terület ha.m ²	AK	Hírz	Id	Terület ha.m ²	AK	Hírz	
2883/3	3	0,1856	Kivett, közterület	2883/3	9	0,1920	Kivett, közterület	13	14
2919	4	0,0567	Kivett, beépítetlen terület	2919	10	0,0503	Kivett, beépítetlen terület	11	11
Összesen:		0,2423			0,2423				

Cimkódokérték 2919 hsz.		
Pol.	F	X
1	655775	270564

319/19

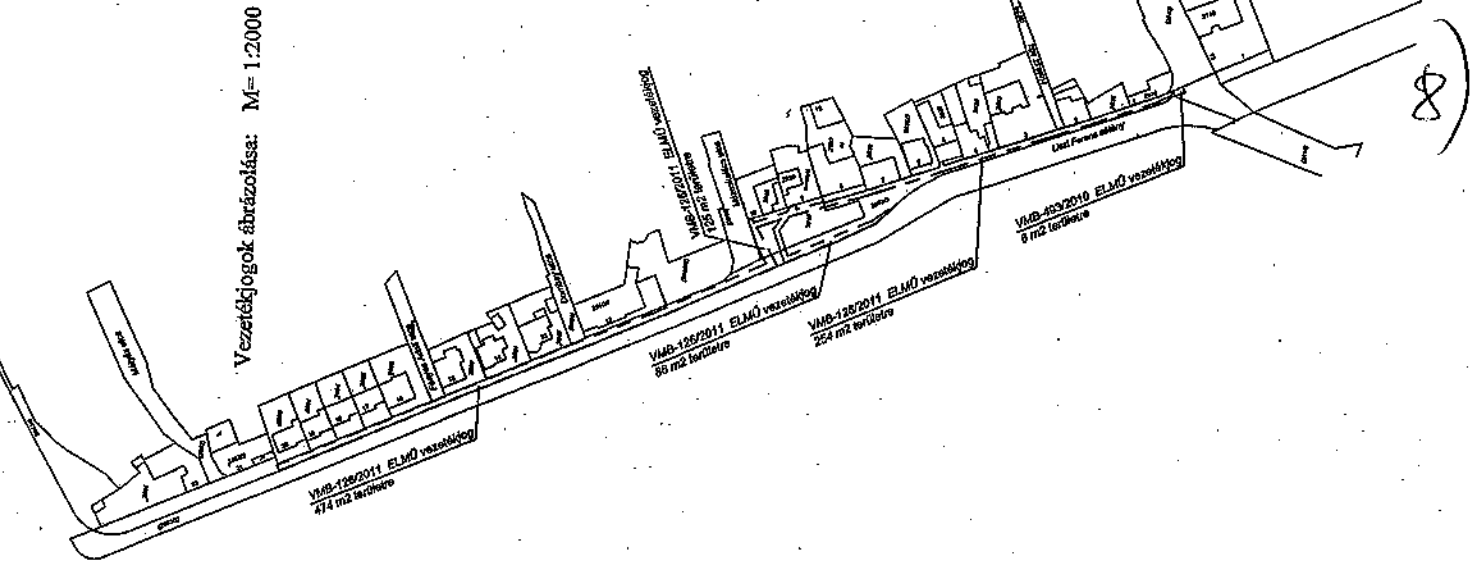
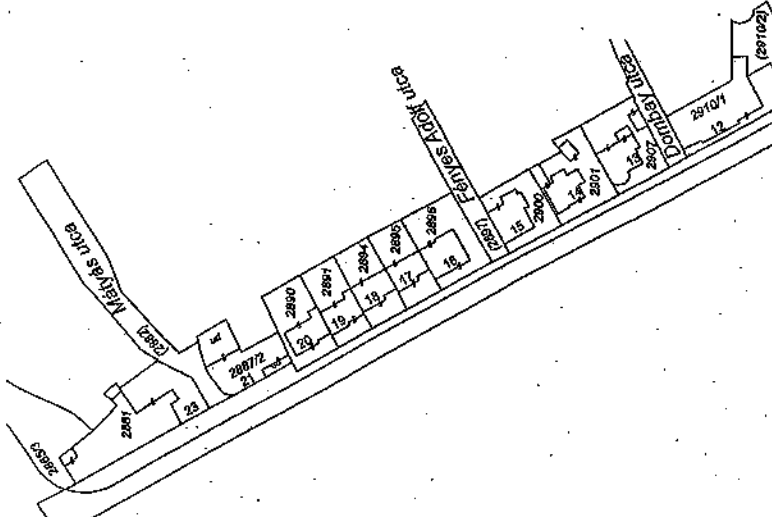
A helyrajzi számolás és a területszámítás helyes.
Es a záradék a helyrajzi számlott egy évig hatályos



2019 MAJ 07

Vác, 2019. ... hó ... nap

Záraddék: ...



A változás adatait csak
megfelelően tájékoztatva

A vázrajz méretét levételre nem alkalmaz.
Készítette: Vác, 2019. március 07.

Készítette: Szecsődi Erzsébet Katalin
földmérő igazgatási szám: 6326/2013

Szecsődi Erzsébet Katalin
okl. földmérő és terepmérési mérnök
Kisasszony t. 13. sz. 13780
F4-6326/2013; Irat: 2176/2019; GD-13-13780
3600 Vác, Körtvélyes dűlő 2022/72



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

9.

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. február 04-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Használati megállapodás módosítása - Bet' 94 Kft. és a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3189/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Március 15. tér 20. szám alatti, vendéglátó egység megnevezésű, 452,38 m² nagyságú ingatlanból 76,89 m² alapterületű ingatlanrész hasznosítása („Csokizó”)

32/2019. (II. 04.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy amennyiben a Képviselő-testület hozzájárul a Bet'94 Kft. által kezdeményezett ingatlanrész leadásához, akkor Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Vác belterület 3189/2/A/2 hrsz-ú, Vác, Március 15. tér 20. szám alatti, vendéglátó egység megnevezésű, 452,38 m² nagyságú ingatlanból 76,43 m² alapterületű ingatlanrészt („Csokizó”) (Továbbiakban: *Ingatlan*) nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti, az alábbi feltételekkel:

- a bérleti szerződés 3 év határozott időre szól
- tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás-vendéglátás
- pályázati bérleti díjat: 30.000, - Ft/m²/év + Áfa (76,43 m²)
összegeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2020. január 1. napján.
Pályázóknak el kell fogadni azt, hogy az Ingatlanban a jelenlegi használó a pályázat nyertesével megkötendő szerződés napjáig az Ingatlant használja.
Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének háromszorosát, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése. Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének háromszorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.

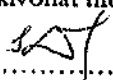
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea

Pályázat!

Érkezett:	2019 Máj 03.
Iktatószám:	WF.1662-1/2019
Melléklet:	db
Előadó:	Postarek M. Judit
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft.!

Alulírott SUGAR LAND Kft. 2600. VAC TRAGOR S. U. 12. sz. alatti székhelyű cég szeretnénk megpályázni a Vác Város Önkormányzat tulajdonában álló Vác, Harcos 15. tér 20. sz. 2. sz. alatti 76,43 m² nem lakás célú helyiséget.

Tevékenységi körük melyet itt szeretnénk folytatni: csokizás, kávézás, sügrés, egyéb vendéglátás

A pályázati feltételeket megismertük, azokat elfogadjuk!

Bürokráciákkal felelősséggel kijelentjük, hogy a cégünk nem áll végelszámolás, csőd - vagy felszámolási eljárás alatt!

Előtt mellékleteket csatoljuk: köszönettel.

Vác, 2019. 05. 02.

Jászó Csaba

SUGAR LAND Kft.

2600 Vác,

Tragor Ignác utca 12.

Adószám: 26602619-1-13

ALÁÍRÁS-MINTA HITELESÍTÉS

Alulírott **László Csaba** (szül. név: _____, születési hely, idő: _____) anyja neve: _____
mint a **Sugar Land Kereskedelmi és Szolgáltató**
Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2600 Vác, Tragor Ignác utca 12/B.) ügyvezetője, a céget akként
jegyzem, hogy a cég kézzel vagy géppel előírt, előnyomott, vagy nyomtatott neve alá vagy fölé nevemet
önállóan az alábbiak szerint írom: _____

László Csaba

László Csaba

Alulírott dr. Péter Ákos ügyvéd (iroda címe: 2120 Dunakeszi, Fő út 122. I/3.; nyilvántartó kamara: Pest Megyei
Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: Ü – 105228, KASZ: 36096096) tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát
László Csaba (szül. név: _____, születési hely, idő: _____) anyja neve: _____
_____ szám alatti lakos, aki személyazonosságát a felmutatott _____ számú
személyazonosító igazolványával, lakcímét a _____ számú hatósági igazolványával kellőképpen igazolta,
előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy az aláírás - minta hitelesítést a cégbejegyzési/változásbejegyzési eljárás során láttam el
ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a cégbejegyzési/változásbejegyzési kérelem mellékét
képezi. A cégbejegyzési/változásbejegyzési kérelem alapját képező létesítő okiratot/módosítást én készítettem és
láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a
végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ban írt feltételeknek.

Dunakeszi, 2019. január 7.

Dr. Péter Ákos ügyvéd
2120 Dunakeszi, Fő út 122. I/3.
Postacím: 2131 Göd, Pf.: 78.
Adószám: 58561243-1-33
Tel/Fax: 06-27/351-410
Mobil: 06-20/9211-307

Dr. Péter Ákos

Dr. Péter Ákos ügyvéd

9

Igazoló szelvény

Fiókszám: 4209 Ügyletszám: 8056
Dátum / idő: 2019.05.02. / 08:02
Számlasszám: 11742094-20179386
Számlanév: VÁCI VÁROSPÉLJESZTŐ SZOLG.KFT
Befizető azon.:

B E F I Z E T É S

Összeg: ***573.225 HUF
Készpénz: ***573.225 HUF
Befizető neve: SUGAR LAND KFT
Befizető címe: 2600 VÁC, TRAGOR I U 12
Közlemény: SUGAR LAND KFT, VÁC, TRAGOR I U 12

.....
Ugyintéző 4209134

Kérjük, az igazoló szelvény adatait szíveskedjen a bizonylat aláírása, illetve a pénztártól való távozás előtt ellenőrizni!

Számlaként nem használható!



Tárolt Cégkivonat

A Cg.13-09-196918 cégjegyzékszámú Sugar Land Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság (2600 Vác, Tragor Ignác utca 12. B. ép.) cég 2019. február 24. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**
Cégjegyzékszám:13-09-196918
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyzve: 2018/12/13
2. **A cég elnevezése**
2/1. Sugar Land Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/1. Sugar Land Kft.
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
5. **A cég székhelye**
5/1. 2600 Vác, Tragor Ignác utca 12. B. ép.
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2018. december 11.
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
8/2. 2019. január 7.
Bejegyzés kelte: 2019/01/18 Közzétéve: 2019/01/22
Hatályos: 2019/01/18 ...
902. **A cég tevékenysége**
9/1. 5629 '08 Egyéb vendéglátás
Főtevékenység.
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
9/2. 4725 '08 Ital-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
9/3. 4729 '08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
9/4. 4759 '08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...



- 9/5. 4762 '08 Újság-, papíráru-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/6. 4771 '08 Ruházat kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/7. 4775 '08 Illatszer-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/8. 4778 '08 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/9. 4779 '08 Használatcikk bolti kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/10. 5610 '08 Étterem, mozgó vendéglátás
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
- 9/11. 5630 '08 Italszolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...

13. A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai

13/2.

László Csaba (an.: Szeidl Piroska)

Születési ideje: 1995/08/09

2600 Vác, Tragor Ignác utca 12. B. ép.

Adóazonosító jel: 8469713035

A képviselő módja: önálló

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2019/01/07

A változás időpontja: 2019/01/07

Bejegyzés kelte: 2019/01/18 Közzétéve: 2019/01/22

Hatályos: 2019/01/07 ...

20. A cég statisztikai számjele

20/1.

26602619-5629-113-13.

Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15

Hatályos: 2018/12/13 ...

21. A cég adószáma

21/1.

Adószám: 26602619-1-13.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2018/12/13

Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15

Hatályos: 2018/12/13 ...



32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
32/1. 11742094-26992556-00000000
A számla megnyitásának dátuma: 2019/02/13.
A pénzforgalmi jelzőszámot az OTP Fiók Vác (2600 Vác, Széchenyi u. 3-7.) kezeli.
Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Bejegyzés kelte: 2019/02/18 Közzétéve: 2019/02/20
Hatályos: 2019/02/18 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**
45/1. A cég kézbesítési címe: szeidl69@gmail.com
A cég e-mail címe: szeidl69@gmail.com
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. Cégjegyzékszám: 13-09-196918
Vezetve a Budapest Körményi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 26602619#cegkapu
A változás időpontja: 2018/12/17
Bejegyzés kelte: 2018/12/17 Közzétéve: 2018/12/19
Hatályos: 2018/12/17 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-196918
Bejegyzés kelte: 2018/12/13 Közzétéve: 2018/12/15
Hatályos: 2018/12/13 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
1/2. Czaudt Szabolcs Péter (an.: Kollár Magdolna)
Születési ideje: 1978/02/19
2600 Vác, Tragor Ignác utca 12. B. ép.
A tagsági jogviszony kezdete: 2019/01/07
A változás időpontja: 2019/01/07
Bejegyzés kelte: 2019/01/18 Közzétéve: 2019/01/22
Hatályos: 2019/01/07 ...

Készült: 2019/02/24 12:24:14.

Microsec zrt.

Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Hónap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



ASP20_PROUD_IRAT_MEB
Keretközségi Település 2014-2015-2016

Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Jegyzője

9

Ügyiratszám: 20/993-2/2019/
Ügyintéző: SZIKORA BALÁZS
Azonosító: 26602619-1-13
Mutató: 52628
Tárgy:

SUGAR LAND KFT.
Vác
Tragor I. u 12. B ép.
2600

Tel.: 27/513-424

NEMLEGES ADÓIGAZOLÁS

Hatósági bizonyítvány a Vác Önkormányzat Adóhatósága által nyilvántartott helyi adók, adó jellegű és egyéb kötelezettségek, adó módjára behajtandó köztartozások megfizetéséről.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 126. §-a, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1.§ (4) bekezdése és a 24.§ (2) bekezdése értelmében a mai napon – 2019.05.02. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév:SUGAR LAND KFT.

Adószám: 26602619113

Székhely: 2600 Vác, Tragor I. u 12. B ép.

alatti adóalanynak a Vác Város Önkormányzat Adóhatóságánál helyi adó, idegen helyről átjelentett köztartozás, gépjárműadó vonatkozásában adótartozása nem áll fenn.

Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 24.§ (2) bekezdése alapján:

„A nemleges adóigazolás igazolja, hogy az adózónak az igazolás kiállításának napján vagy az igazolás iránti kérelemben megjelölt napon az adóhatóságnál nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.”

Az adóigazolást az ügyfél kérésére pályázat benyújtása céljából 1 db eredeti példányban állítottuk ki.

A felhasználás helye , .

A felhasználás célja pályázat benyújtása

Az igazolás más eljárásban nem használható fel.



Vác a Dunakanyar szíve

Az illetékekről szóló többszörösen módosított 1990. évi XCIII. tv. mellékletének XXI. A hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás illetéke cím 4. pontja értelmében az adóigazolás illetékmentes.

Vác, 2019.05.02.

A)

Deákné dr. Szarka Anita jegyző nevében és megbízásából:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó Osztály Vezető

