



Érkezett:	2019. MÁRC. 22.
Iktatószám:	WF 482-1/2019
Melléklet:	0 db
Előadó:	Postarek S. Judit
Irattári tételszám:
Alapszám:

Váci Városfejlesztő Kft.
dr. Tar György ügyvezető úr
és
dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
részére

Vác
Köztársaság út 34.
2600

Budapest, 2019. március 21.

Tárgy: Vác, Széchenyi u. 10-12.sz. alatt lévő földszinti, 58 m² nagyságú területre vonatkozó helyiségbérleti jogviszony hosszabbítása

Tisztelt dr. Tar György,
Kedves Borbála,

A tárgyi ingatlan vonatkozásában a Generali Biztosító Zrt. illetve a Váci Városfejlesztő Kft. között létrejött határozott idejű, 2019.04.01. napig érvényben lévő bérleti szerződés jogviszonyát további 1, azaz egy évvel meg kívánjuk hosszabbítani.

Ennek megfelelően a bérleti időtartam 2020. március 31. napján járna le, mely módosított időtartam lejárta előtt egyeztetnénk a bérleti jogviszony további fenntartásáról.



Generali Biztosító Zrt.
Bélyegzsorozám: 10804
Ingatlankezelője
Generali-Ingatlan Kft.
1132 Budapest, Váci út 36-38.

Tisztelettel,

Generali Biztosító Zrt.,
képviselőjében eljáró megbízott ingatlan-vagyonkezelő
/Generali-Ingatlan Kft./
képv.: Szebenyi Miklós és Varga Ferenc

Generali-Ingatlan Kft.

1132 Budapest, Váci út 36-38. – Telefon: 06 (1) 452 3233 – www.generali.hu

Speed Rally Team Sportegyesület
2612 Kosd, Petőfi utca 26.
Fodor Krisztián
Mall: csapassunk@gmail.com
Tel: 06 30 482 3015

Érkezett: 2019 APR 01.
Iktatószám: IVF, 486-3/2019
Melléklet: 0 db
Előadó: Postahé N. János
Irattári tételszám:
Alapszám:

3.) UV Kft.
[Signature]

2019 MARCH 27

Polgármesteri Hivatal Vác
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Fördös Attila Polgármester
Képviselő testület tagjai
Gazdasági Bizottság tagjai
Vác Városfejlesztő Kft

Tárgy: Autóverseny Vác

T. Címzettek I

A korábbi évek jól bejáratott autós rendezvényét továbbiakban is szeretnénk megrendezni. 2018 -hoz hasonlóan, 2019-ben is szeretnénk igénybe venni a volt Esze Tamás laktanya területét.

Kérem engedélyezni/hozzájárulni szíveskedjenek hogy az alábbi dátumokon autós rendezvényeket bonyolíthassunk le a laktanya úthálózatán.

Kérem az Április-i Gazdasági bizottsági ülésen és az Április-i Képviselő testületi ülésen lehetőség szerint megtárgyalni szíveskedjenek kérelmünket.

- Május 26.
- Június 30.
- Szeptember 08.
- November 02.
- December 01.

A rendezvény biztosításába bevonjuk mint eddig is, az NBH security Kft-t, akik a területen lévő értékekre vigyáznak.

A rendezvény humán mentéséről az Országos Mentőszolgálat, míg a technikai mentésről az egyesületünk és a Special Rescue Team Kft. gondoskodik.

A helyszínen termelődött hulladék összegyűjtéséről és beagadó telepre szállításáról egyesületünk gondoskodik.

A higiénia feltételek meglétéről mobil Wc-k és mosdók kitelepítésével gondoskodunk.

A laktanya környezetében lévő lakosság kiértesítését a rendezvény előtt minimum 2 héttel, a postával kötött szerződés alapján szórólapok formájában oldjuk meg.

A volt Esze Tamás laktanya bérelt területei a rendezvények ideje alatt, nézők elől elzárt területek, mint ahogyan ez a tavalyi évben is már így működött.

Parkoltatást a laktanya területén meg tudjuk már oldani, már a tavalyi év második felében lévő rendezvényeinken is így volt, hiszen rengeteg területet tisztított meg egyesületünk a parkoló járművek számára.

Megtisztelő válaszukat előre is megköszönve
Üdvözlettel

[Signature]

Kelt. Vác. 2019.03.21

HASZNÁLATI SZERZŐDÉS TERVEZET

3.)

Amely létrejött

egyrésről 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,

másrésről

Speed Rally Team Sportegyesület (2612 Kosd, Petőfi S u. 26., Adószám: 18725416-2-13, nyilvántartási szám: 13-02-0005555, képviseli: Fodor Krisztián elnök), 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, 1620/28 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, „volt Esze Tamás Laktanya” megnevezésű, összesen 264705 m² területű Ingatlan, amelyet Használatba adó Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága számú határozata alapján Használatba vevőnek *autóverseny* megrendezése céljára,napjára használatba adja,- Ft/alkalom + Áfa használati díj (Használati Díj) ésFt/alkalom biztosíték megfizetése ellenében.
- 2.) Szerződő felek rögzítik, hogy a határozat alapján Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága és Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Használó részére az Ingatlan területét autóverseny megrendezése céljából hónapban biztosítja azzal, hogy Használó köteles a rendezvény megtartása előtt legalább 2 héttel tájékoztatni a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, valamint a lakosságot a verseny megtartásának pontos időpontjáról.
- 3.) A jelen Szerződés határozott időre, napjáig jön létre. A Szerződést a Szerződő felek jogosultak közös megegyezéssel megszüntetni.
- 4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Használó a napján tartandó autóverseny vonatkozásában a Használati díj összegét napján megfizette.
- 5.) Szerződő felek rögzítik, hogy Használatba adó a korábban megtartott autóverseny vonatkozásában megállapított, és a Használó által átutalt kaució összegét, azaz-Ft-ot közös megállapodás alapján nem utalta vissza Használó részére, így annak összege a jelen szerződés esetében is kaucióként szolgál.
- 6.) Szerződő felek rögzítik, hogy a kaució összege a jelen szerződés szerinti Ingatlanban keletkezett károk helyreállítására, és a Használati díj tartozás kiegyenlítésére egyaránt felhasználható. A kaució fel nem használt összegét a szerződés megszüntetést követő 15 napon belül Használó részére Használatba adó köteles visszaszolgáltatni.
- 7.) A használat időtartama:
.....
- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy Használatba adó az Ingatlant megtekintett állapotban Használó részére átadja az általa szervezett rendezvény megtartása céljára.

3)

- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy a területen közös helyszínbemutatót tartottak, amelynek során rögzítették az autóverseny útvonalát, illetve meggyőződtek az Ingatlan rendezvény előtti, eredeti állapotáról.
- 10.)A verseny megrendezéséhez szükséges feltételek megteremtése - szakhatósági előírások, engedélyek megkérése, beszerzése, stb. - Használó, mint a verseny szervezőjének és rendezőjének kötelezettsége és költsége, annak bemutatása szerződés kötésig megtörtént.
- 11.)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 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.
- 12.)Használatba adó a volt „Laktanya” területét őrszolgálattal biztosítja, ez azonban nem azonos Használó ideiglenes jelleggel elhelyezett ingóságainak őrzésével. A terület őrzése, biztosítása Használó feladata. A rendezvény által érintett lakosság kiértesítéséről, a versenyre gépjárművel kilátogató közönség biztonságos, KRESZ előírásait betartó közlekedésért Használónak kell gondoskodnia, és a felelősséget vállalnia.
- 13.)Szerződő felek rögzítik, hogy az autóverseny látogatása belépési díjhoz között a látogatók részére, az ezzel kapcsolatos valamennyi feladat elvégzése és költsége a Használót terheli.
- 14.)Használó az Ingatlan épületeinek használatára nem jogosult.
- 15.)Használó az Ingatlant meghatározott célra veszi igénybe, az ebből keletkező károkat köteles helyreállítani. A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályokat betartani.
- 16.)A használati megállapodás megszüntetését követő 2 napon belül Használó köteles a területet kiürítve tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használatba adó részére visszaadni.
- 17.)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.
- 18.)A Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien jogképesek, kiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik jelen jogügylet megkötésében.
- 19.)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,

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

.....
Speed Rally Team Sportegyesület
 képviselőjében eljár Fodor Krisztián elnök
 Használó



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

3.

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. október 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A volt Esze Tamás Laktanya területén autóverseny rendezési kérelem

135/2017.(X.09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselőtestület Gazdasági -Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Speed Rally Team SE Elnöke kérelmét, a volt Esze Tamás laktanya területén 2017. november 5. és 2017. december 10. megtartandó autóverseny megrendezésére vonatkozóan támogatja az alábbi feltételekkel:

- a használati szerződés tervezetét elfogadja, azt kérelmező számára elfogadásra ajánlja
- a használati díj: 50.000,- Ft/alkalom + Áfa (2017. november 5. és 2017. december 10.)
- a biztosíték díja: 200.000,- Ft, amit lehetőleg kell helyezni az esetlegesen felmerült károkozás miatt.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelével:


Kovács Tímea



3.

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. január 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A volt Esze Tamás Laktanya területén autóverseny rendezési kérelem

4/2018.(I.08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Speed Rally Team SE Elnöke kérelmét, a volt Esze Tamás laktanya területén 2018. februárjában megtartandó autóverseny megrendezésére vonatkozóan támogatja az alábbi feltételekkel:

- a használati szerződés tervezetét elfogadja, azt kérelmező számára elfogadásra ajánlja
- a használati díj: 50.000,- Ft/alkalom + Áfa
- a rendezvény megtartása előtt legalább 2 héttel kérelmező egyesült köteles tájékoztatni a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, valamint a alakosságot a verseny megtartásának pontos időpontjáról.

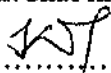
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:


Kovács Tímea



3.)

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. március 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A volt Esze Tamás Laktanya területén autóverseny rendezési kérelem – Speed Rally Team SE

41/2018. (III. 12.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Speed Rally Team SE Elnöke kérelmét, a volt Esze Tamás laktanya területén 2018. májusában, júliusában, szeptemberében és decemberében megtartandó autóverseny megrendezésére vonatkozóan támogatja az alábbi feltételekkel:

- a használati szerződés tervezetét elfogadja, azt kérelmező számára elfogadásra ajánlja
- a használati díj: 50.000,- Ft/alkalom + Áfa
- biztosíték összege: 200.000,- Ft/alkalom
- a rendezvények megtartása előtt legalább 2 héttel a kérelmező egyesület köteles tájékoztatni a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegét, valamint a lakosságot a verseny megtartásának pontos időpontjáról, mely nem lehet kiemelt ünnepnap vagy hosszú hétvége összevont ünnepnap miatt.


Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

3.

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. szeptember 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy: Ingatlanügyek - A volt Esze Tamás Laktanya területén autóverseny rendezési
kérelem - Speed Rally Team SE**

**130/2018. (IX. 10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Speed Rally Team SE Elnöke kérelmét, a volt Esze Tamás laktanya területén 2018. október 14. megtartandó autóverseny megrendezésére vonatkozóan támogatja az alábbi feltételekkel:

- a használati szerződés tervezetét elfogadja, azt kérelmező számára elfogadásra ajánlja.
- a használati díj: 50.000,- Ft/ + Áfa
- biztosíték összege: 200.000,- Ft
- a rendezvény megtartása előtt legalább 2 héttel a kérelmező egyesület köteles tájékoztatni a lakosságot a verseny megtartásának pontos időpontjáról, valamint a környező utcák lakóit szóróanyag formájában értesíteni szükséges.

Határidő: folyamatos

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

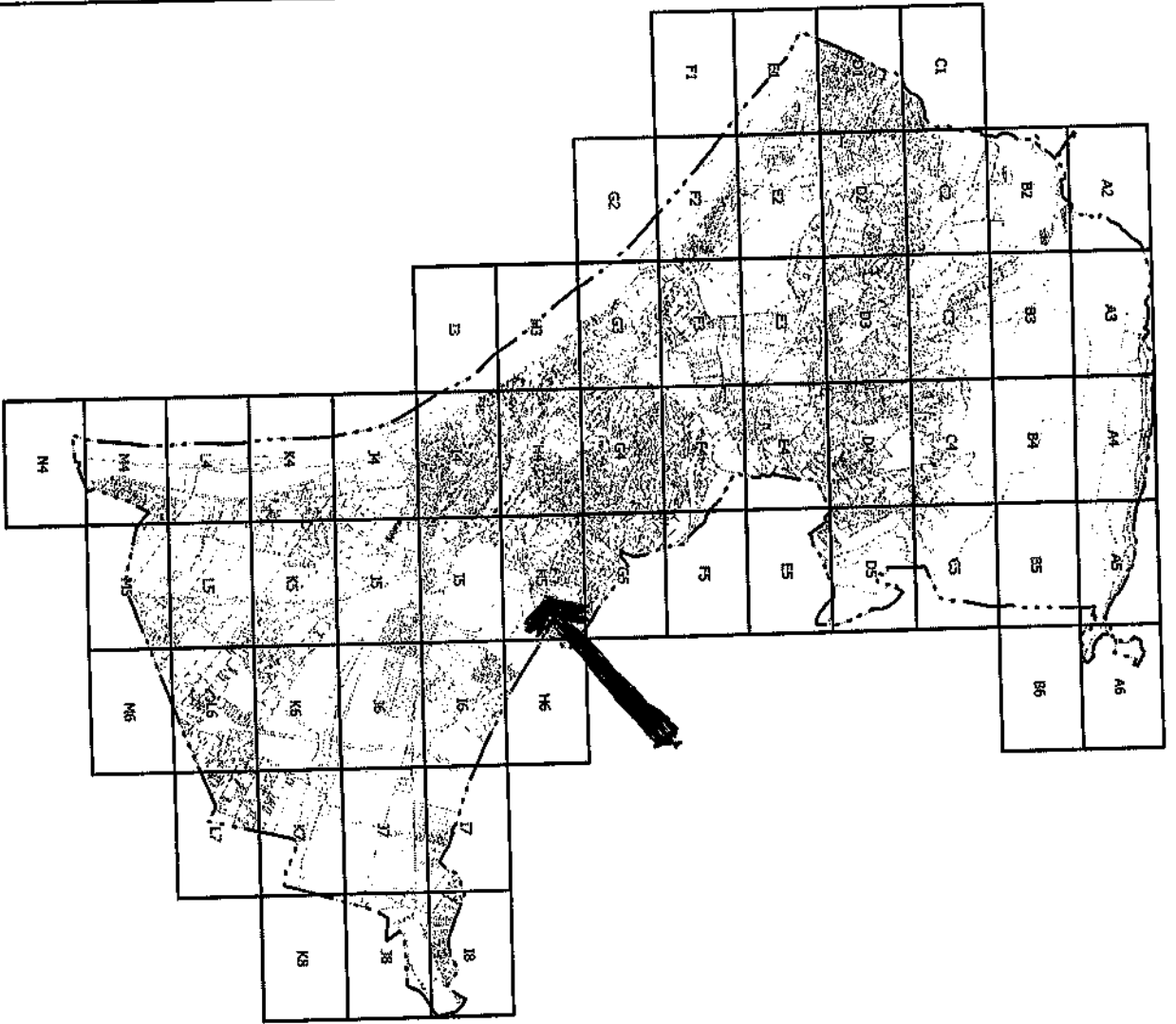
K.m.f

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

A kivonat hitelül:


.....
Kovács Tímea

4



Készítette: Vác Város Önkormányzat Városrendészeti és Építési Bizottság
 Helyezték: Kétfelcséves közoktatási intézmény és a Vác Város Önkormányzat Városrendészeti és Építési Bizottság



Vác Város Önkormányzat
 2600 Vác, Mátyás 15. EHF 11.

Vác Város
 Településfejlesztési koncepciójának, és
 Településrendezési eszközöknek felülvizsgálata

Szabályozási terv

Tervező iroda: SZT
 Munkatársak: ...
 Dátum: 2017. november 14.

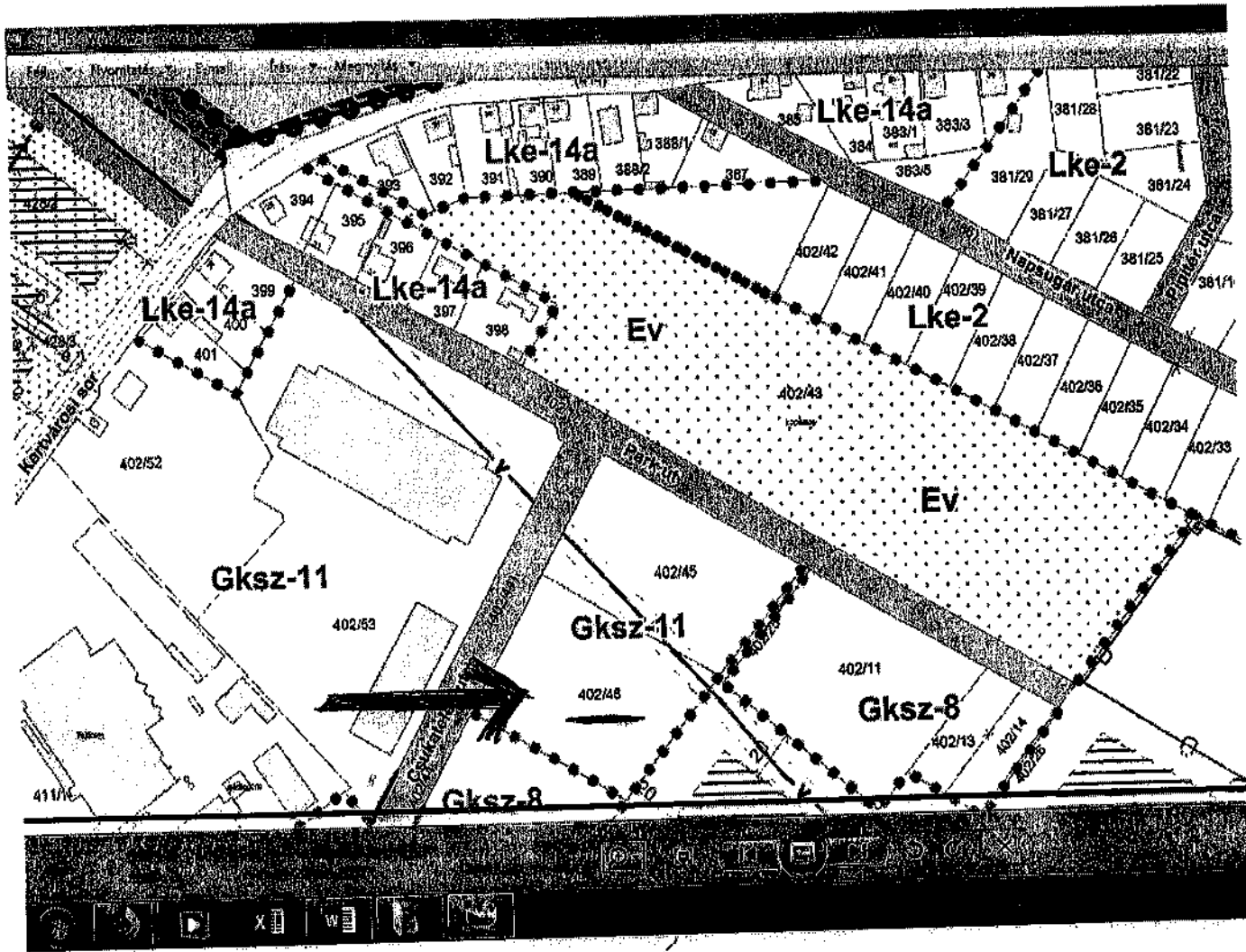


Vegjegyzés:
 A tervvel együtt kerülnek az előterjesztés mellé a szabályozási terv készítéséről szóló közgyűlési határozatok, a szomszédos önkormányzatok képviselőtestületének és a település önkormányzatának képviselőtestületének a tervvel szembeni észrevételeivel és javaslataival.

PÉCSÉTERY
 1085 Budapest, Kőfőregió u. 9.

Készítette: ...
 Szabványok: ...
 Munkatársak: ...
 Dátum: ...

4.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, belterület, 402/46 hrsz. alatti
(természetben: Vác, Park utca)
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. l. emelet 2.

Budapest, 2019. március 28.

2.)

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	3
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	11
5.4. Fejlesztési lehetőségek	12
6. AZ ÉRTÉKELÉS	13
6.1. Az értékelés módszere	14
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	14
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	14
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	15
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	16
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	17
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	20
8. ÖSSZEFOGLALÁS	21

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek


SZAKÉRTŐI JELENTÉS

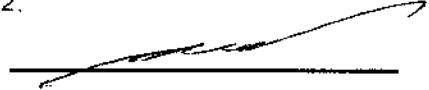
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület, 402/46 hrsz. szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. március 26.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	32 300 000 Ft, azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapokra vonatkozik.

conzus

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

adószám: 25769502-2-41
cgl. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 1040325, pl. 10526752-84511003


Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
EUFIM: 2008/192


Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
B.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 vagyoneértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 402/46 helyrajzi szám alatt 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 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. március 26.-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelte 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 bejegyzettek, illetve a térképmásolaton rögzítettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. március 26.
- jelen szakvélemény 2 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

A jelen vagyon értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4.)

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	4819 m ²
Helyrajzi száma:	402/46
Ingyen megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

III.1. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a váci 402/16 hrsz-ú ingatlanból kialakultak a 402/44-48 hrsz-ú ingatlanok.

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
Település népessége:	32728 fő (2018. Jan. 31.)
Területe:	161,60 km ²
Régió:	Közép-Magyarország
Magye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	Város

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt.

Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemében is éjjel-nappal szereik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltás 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 cikkgyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról induló zónázó vonatokkal 25 perc alatt a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-vasútvonalán, 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 – Ipolyáság – Krakkó út vonal elkerüli a várost.

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a több mint 32 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a város Deakvárhoz tartozó városrészében, a Park utcában helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

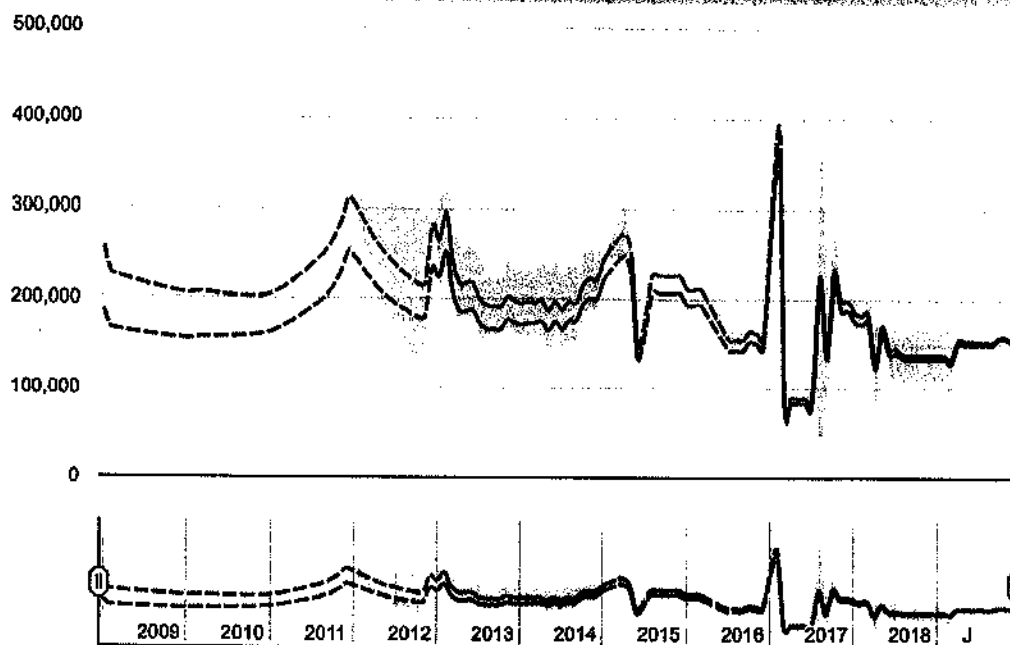
A település ellátottsági és naturalis adatai jók (ellenőrizve: www.kozinfo.hu, www.wikipedia.org).

A környezete ipari és kereskedelmi besorolású (Gksz), hiszen ebben a városrészben található a Naszályi üzeme, az IBM üzemcsarnokai, üzemanyagtöltő állomás (AGIP), járműjavító vállalatok, városi tulajdonban lévő raktarak, csarnokok, stb. A Park utca Kozművesréti, azonban a közmű-kiallások kizárólag a Kertváros utcához közelebb eső részen kerültek kialakításra. Az értékelt ingatlan előtt egyedül a hírközlési kábel fut.

Az értékelt ingatlan szomszédságában jellemzően ipari és kereskedelmi, szolgáltató célú ingatlanok találhatók.

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

A város Alsóváros ingatlanpiaca



A diagramon Vác Alsóváros városrészére lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak éves alakulását követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	átlagos	erős

5.2. Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan egy szabálytalan négyszög alakú üres telek. A telken épület, építmény nem található.

A Megbíztótól előzetesen kapott szóbeli információk alapján a területen nagy mennyiségű háztartási hulladék került elhelyezésre. Ennek tényét a helyszíni szemle alkalmával fényképekkel rögzítettük.

Szakértői megjegyzés: a területen maradt háztartási hulladék mennyiségéről és összetételéről pontos kimutatás nem készült. A terület egyéb szennyezettségére vonatkozóan vizsgálati anyagot, szakvéleményt nem kaptunk. A területen történő bármely fejlesztés kizárólag a szennyezettségre vonatkozó vizsgálati anyag elkészítését és a terület hulladéktól történő megtisztítását követően valósulhat meg. A mindenkorl tulajdonos felé a vizsgálati anyag elkészítését kifejezetten javasoljuk.

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk.

A telek felszíne közel sík, kerítéssel nem lehatárolt.

A telken egy buszforduló került kialakításra, amelyet valószínűleg a szomszédos ingatlanok tulajdonosa, vagy tulajdonosai alakítottak ki. A légitelvételek alapján könnyen azonosítható. Feltételezzük, hogy a kialakítására a tehergépjármű forgalom miatt volt szükség, azonban erre vonatkozóan engedélyezi dokumentációt, vagy a tulajdonos részéről történt beleegyező nyilatkozatot nem kaptunk.

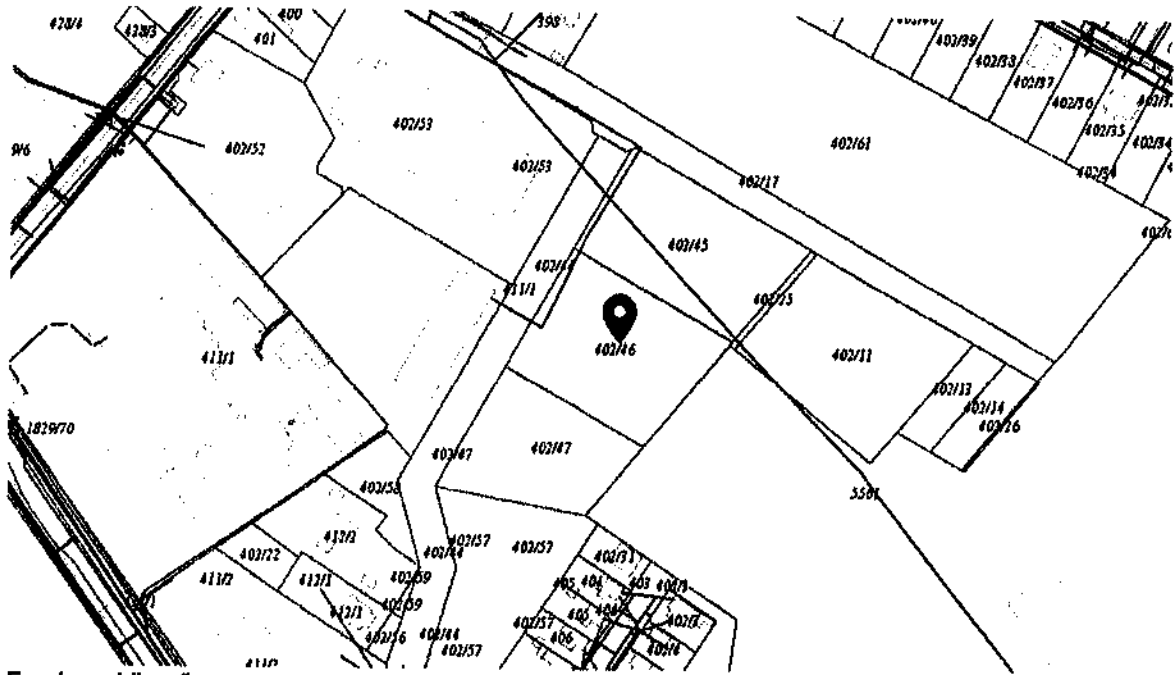


A telken értékelhető növényzet nincs, felszíne füvesített.

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

h.)

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



Forrás: e-közmű

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Gksz-11** – kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt.

Az övezetre vonatkozó előírások:

41. Gazdasági területek 42.§

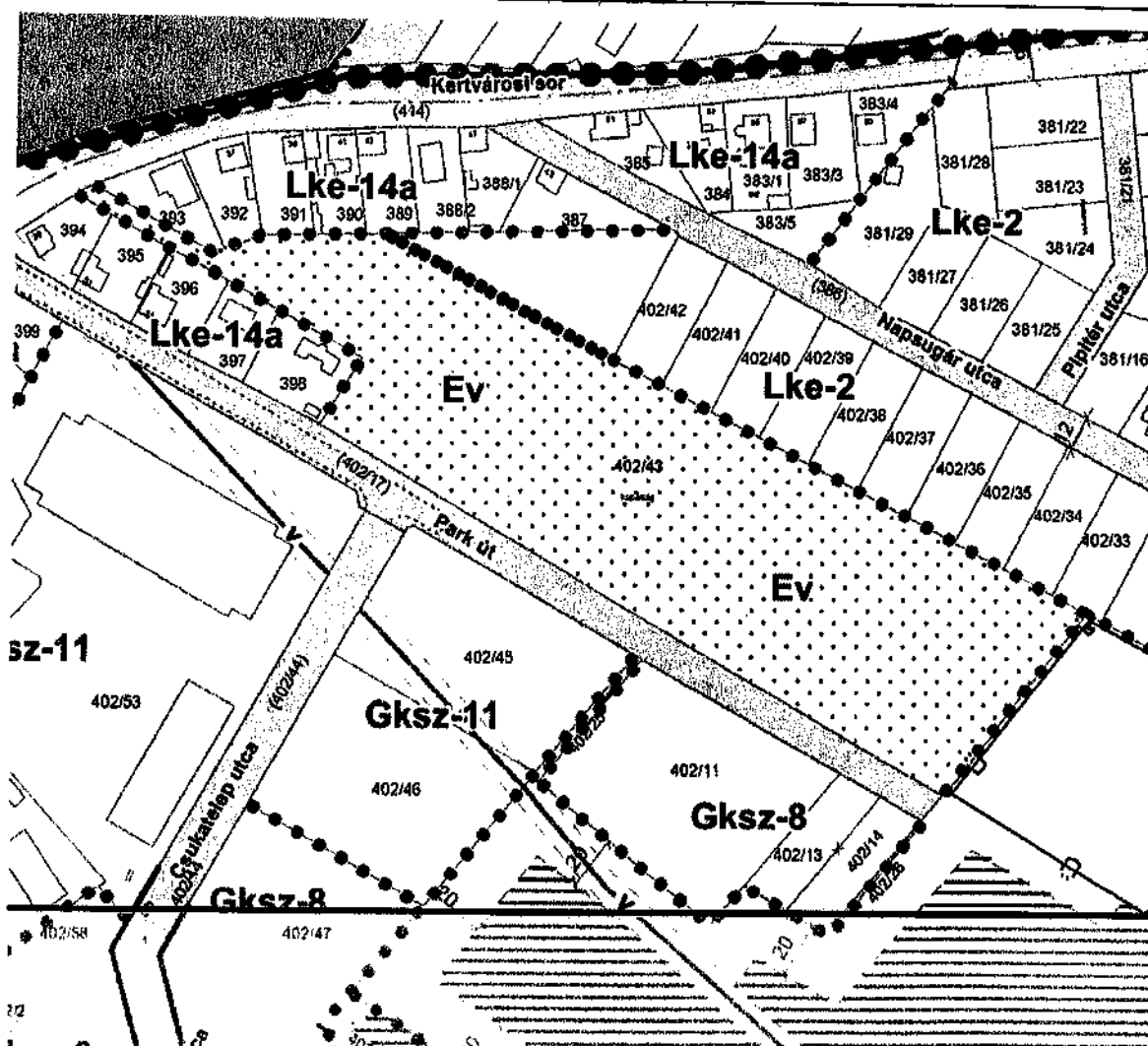
- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
 (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
 b) ipari területek (jele: Gip)

42. Kereskedelmi, szolgáltató terület 43.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telkterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, teresszint alatt, %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	épületmagasságra	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120m ² felett 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
Gksz-11	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
Gksz-12	SZ	3000	30	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0



5.4. Fejlesztési lehetőségek

A helyi építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan beépítésre szánt terület övezetbe sorolt. Az ingatlanokon az alábbi funkciók telepíthetők:

Gksz-11 – kistelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű, kis beépítettségű, max. 12 m építménymagasságú kereskedelmi, szolgáltató terület.

A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve, az elhelyezés és a városképi illeszkedés feltételeit előzetesen meghatározó KELEN és VRHT alapján elhelyezhető. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

Az építési szabályzat előírásai szerint az ingatlanon gazdasági célú építmények helyezhetők el: iroda, irodaház, iroda + csarnok épület, műhely, stb.

Az értékelt terület önálló közút kapcsolattal rendelkezik.

A terület hasznosítására vonatkozóan beépítési terv, tanulmányterv, vázlatterv, illetve a közművesítésre terv nem készült.

Számításainkban a helyi építési szabályzat előírásai szerinti lehetőségeket vettük figyelembe és az óvatos becslés elvét alkalmazva határoztuk meg a területen elhelyezésre kerülő épületek, építmények méretét, egy elvi hasznosítást feltételezve. Hangsúlyozni szeretnénk, hogy a számításokat egy elvi beépítésre készítettük el. Pontos tervek és költségvetés alapján az itt leírtak módosulhatnak.

Megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, területi adottságait, a közút és közmű kapcsolataikat. Gazdasági célú hasznosítás esetében a területen szabadonálló, egyszintes irodaépületet és a hozzátartozó csarnoképületet felépítését tartjuk legcélszerűbbnek.

Fejlesztési adatok

Telek terület	4 819,00	m ²
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 927,60	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	5 782,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 927,60	m ²
zöldfelület	25%	
	1 204,75	m ²
útparkoló	25%	
	1 204,75	m ²
Épület magasság (m)	min.	max
	3	12
Építhető szintek száma	P + Fszt + Em	
Tervezett fő funkciók:	csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékelés, 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 kilgazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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

Szakértői megjegyzés:

Vácon jelenleg, az értékeit ingatlanhoz hasonló, összehasonlításra alkalmas Gksz övezeti telket a Gödöllői út úton és az értékeit ingatlan közvetlen környezetében is találtunk. Utóbbi tényadat, illetékeit adásvételi szerződésen alapuló, saját irodai adatbázisból származik.

Ingatlan	Összehasonlításhoz használt ingatlanok				
	Értékelt ingatlan Vác, Park utca	Vác, Csukatelep u. 5.	Vác, Gödöllői út	Vác, Gödöllői út	Vác, Homokdűlő
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		saját irodai adatbázis	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	4 819	4 277	2 000	4 200	5 500
Forgalmi érték Ft		21 800 000 Ft	22 000 000 Ft	37 800 000 Ft	52 250 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		5 097	11 000	9 000	9 500
egyéb megjegyzés	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-11 övezetbe sorolt telek, öszközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-8 övezetbe sorolt telek, öszközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gp-6 övezetbe sorolt telek, öszközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gp-6 övezetbe sorolt telek, öszközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gp övezetbe sorolt telek, öszközmű az utcában.
Értékmódosító/korrekciós tényezők					
Kínálási korrekció			-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	4 819		-10%		
Telek alakja, formája		10%			
földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	öszközmű az utcában		-15%	-15%	
Beépíthetőség	40%				
övezet/ hasznosíthatóság	Gksz-11				
Egyéb	telek esztétikai állapota	5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		15%	-40%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	6 709	5 862	6 600	6 300	8 075
Korrigált fajlagos ár/korrekció Ft/m ²					6 700

Az összesített korrekció mértéke meghaladja a 30%-ot, amelyet a szakma előírásai szerint értékelő köteles indokolni. Az alkalmazott korrekciók esetében figyelembe vettük, hogy az értékelt ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azok kialakítása csak nagyobb távolságról biztosítható, illetve az esztétikai állapot miatt további korrekció alkalmazása volt szükséges.

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	bezárlás mértéke	Forgalmi érték
hrsz: 402/46	4819,00	6 700	100%	32 287 300 Ft
Összesen	4819,00			32 287 300 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				32 300 000 Ft

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/46 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci adatokon alapuló módszerrel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

32 300 000 Ft

azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint.

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

A maradványérték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszhető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszhető terület (ingatlan) értéke.

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

Fejlesztési adatok

Telek terület	4 819,00	m ²
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 927,60	m ²
sintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	5 782,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 927,60	m ²
zöldfelület	25%	
	1 204,75	m ²
útparkoló	25%	
	1 204,75	m ²
Épület magasság (m)	min.	max
	3	12
Építhető szintek száma	P + Fszt + Em	
Tervezett fő funkciók:	földszintes csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

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 ingatlant értékesíti, vagy bérbeadja. A projekt tervezett időtartama (tervezés, megvalósítás, értékesítés, kiadás) mintegy ~2 év.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Befektetési kiadások:

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő 2019 évben, a területre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

További költségek

Tervezés, lebonyolítás:

A megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Tartalékkeret:

A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem látható többlet kiadásokat.

Működési költségek

- Az épület folyamatos felújítására előirányzott, éves árbevétel arányában meghatározott felújítási költség, vagy ténylegesen felhasználásra, vagy felhalmozásra kerül.
- A bérbe adott épület költségeit előre kalkulált átalánydíj keretében a bérbeadó a bérlőre áthárítja.
- Egyes költségek mért fogyasztás után térítendőek, más költségek (takarítás, stb.) alapterület alapján kerülnek felosztásra. Az egyedi költségeket (pl. javítások) a bérlő számla alapján fizeti.
- Vácon az építmény tulajdonosa építményadó megfizetésére kötelezett, amely mértéke 600 Ft/m²/év. (Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.)
- A menedzsment, a reklám, marketing és egyéb költségeket a bevételek arányában irányozzuk elő.

Bevételek

A nettó bevételek; a gazdasági funkciójú épület kiadásából befolyt bevételek az üzemeltetés során felmerült költségekkel csökkentve. Számításainkban ennek megfelelően szakmai tapasztalataink és a szerzett információk szerint a vizsgált ingatlanhoz hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok esetében reálisan elérhető árbevételt vettük alapul.

Kihasználtság

A logisztikai fejlesztések két típusa alkalmazható: befektető saját kockázatára megépíti a kiadásra az épületet, és a megépített építményre bérletet keres, vagy „built to suit” módszerrel történik az építés: azaz a leendő bérlővel az építés előtt köt szerződést a befektető. Az épület a bérlő speciális igényeinek figyelembevételével készül, ennek fejében a bérbeadás hosszútávra biztosított.

Hozamráta

Piaci tapasztalataink alapján a városokban, főútvonalak mentén elhelyezkedő, több funkció ingatlanok tőkésítési rátája műszaki állapottól és használhatóságtól függően 6-9 % közötti tartományban mozog. A vizsgált ingatlan tőkésítési rátáját a fenti tényezők figyelembevételével 6%-ban állapítjuk meg.

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/46 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, maradványértékelés módszerével meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

28 000 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió Forint.

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és hozam alapú módszerrel is elvégeztük. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A piaci összehasonlító elemzés esetében elegendő számú, megfelelő adat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszert megbízhatónak tekintsük, így a végső érték meghatározása során a piaci összehasonlító módszer eredményét 100%-ban vesszük figyelembe a piaci/forgalmi értékbecslésekor.
- Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanra vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány, építési tervdokumentációk (illetve egyéb dokumentum) nem állnak rendelkezésre, a hozamszámítás metodikája számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a módszer eredményét a végső érték meghatározásakor nem vesszük figyelembe.

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

HRSZ 402/46 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	32 300 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	28 000 000,- Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	32 300 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó	32 300 000,- 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, 402/46 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:

32 300 000 Ft

azaz Harminckettőmillió – háromszázezer Forint

4.)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

h.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járás Hivatali Földhivatali Osztály
VÁC 2600 Mátyás u. 1-3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márcolat

Méghatározás száma: 20085.1126/2019

2019.03.06

VÁC

Szerkesztés: 53

helyterület 402/46 helyrajzi szám

2600 VÁC - - "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai
alrajzi adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min. e

terület
ha m²

kat. r. jog
k. fill.

alrajzi adatak
ter. kat. jog
k. fill.

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

4819 0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 2008.05.05

eredeti határozat: 25568/2002.03.09

jogtan. tulajdonjog átállás tulajdoni hányad 1/1

jogtan. telekalakítás tulajdoni hányad 0/1

pozitív tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Mátyás u. 1-3 tel. 31

telefon: 31731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2008.05.05

Small storage bejegyzés telekalakítás során a Vác 402/46 hrsz -ú ingatlanból kialakultak a 402/44-48 hrsz -ú ingatlanok

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

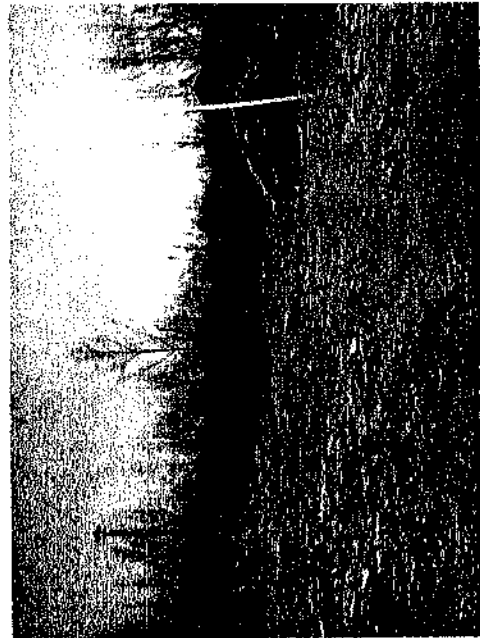
Nem hiteles tulajdoni lap

FOTÓMELLÉKLET:

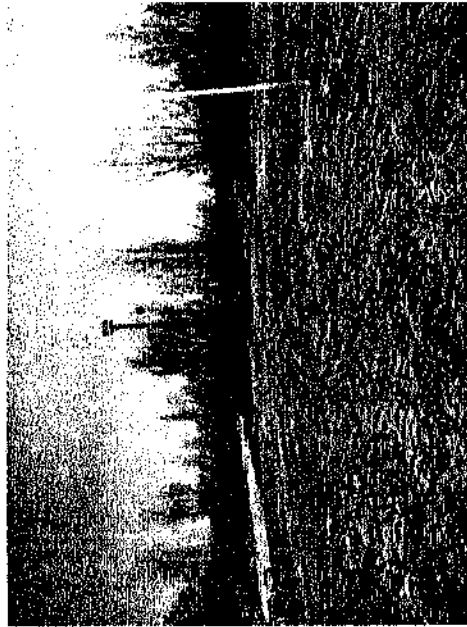
Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, belterület Hrsz: 402/46

corvus



01 Az ingatlan környezete



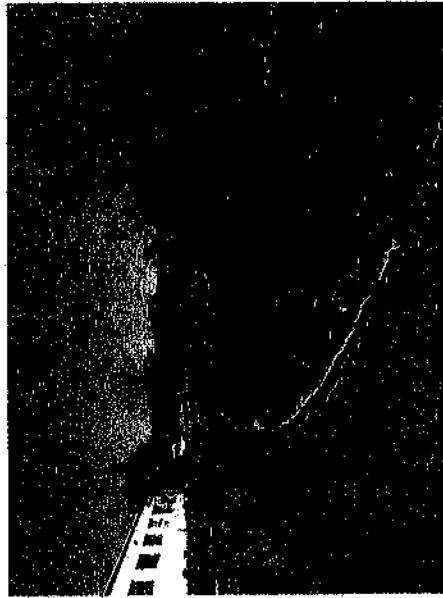
02 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



03 Az ingatlanon kialakított buszforduló



04 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



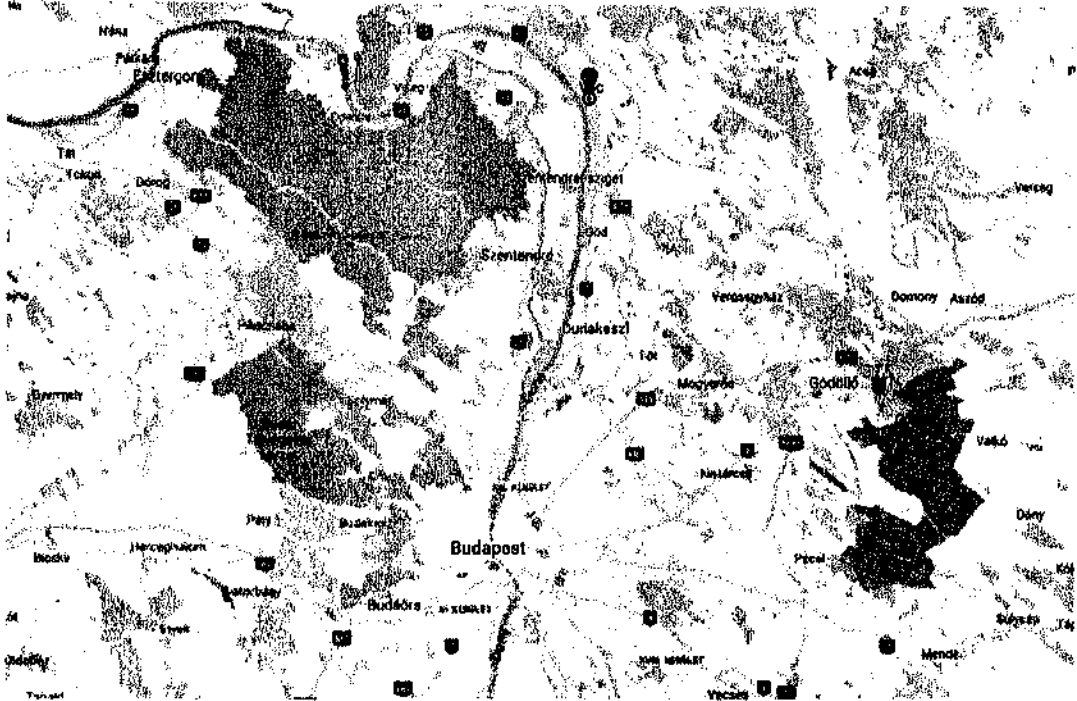
05 Az ingatlan megközelíthetősége

4.)

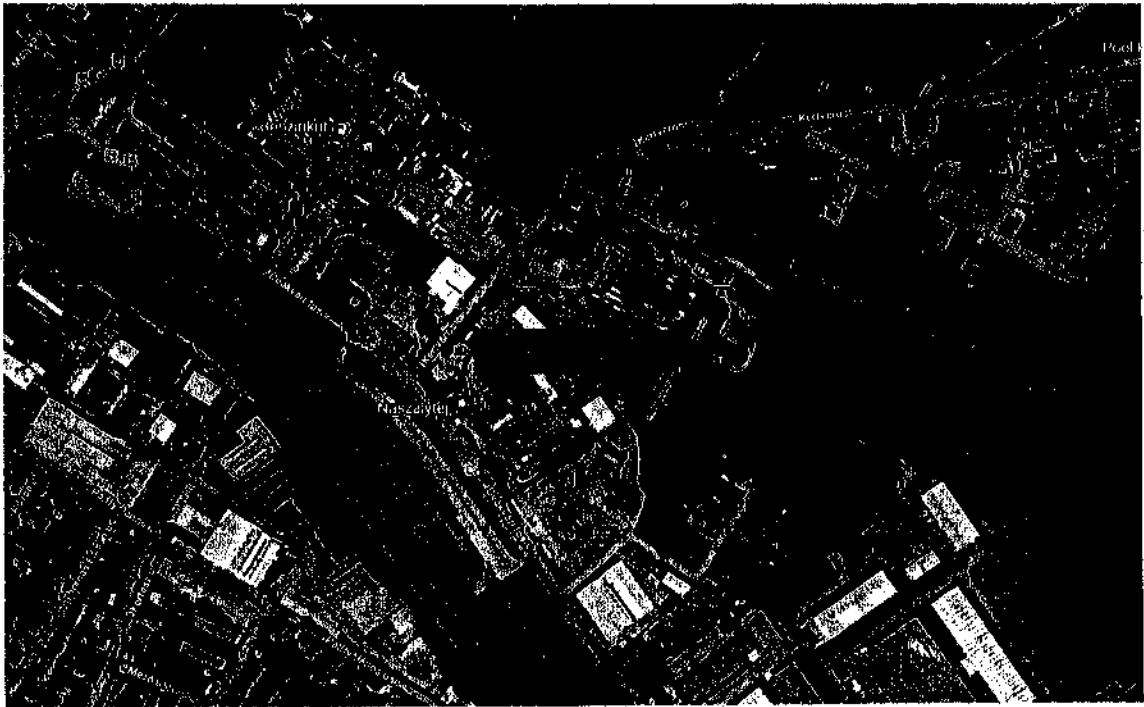
4.)

TÉRKÉPMELLÉKLET	conZus
2600 Vác, belterület Hrsz: 402/46	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



K I V O N A T

a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2012. február 06-án megtartott
ülésén készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác, Csukatelep utca 402/46, 47 hrsz. Földrészleteken üzemi terület
kialakítása

38/2012. (II. 06.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság
Határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága határozatlan időre, ingyenes használatra biztosítja a Váci Városfejlesztő Kft. (Vác, Köztársaság út 34.) részére a Vác, Csukatelep utca 402/46 hrsz. És 402/47 hrsz. Földrészleteket. A földrészleteken Vác város területéről összegyűjtött zöldhulladék átmeneti lerakását, aprítását és felhasználás előtti tárolását végezheti, valamint gépeit, eszközeit lerakhatja. A földrészletek értékesítésre jelölésére kiadott 206/2005. (XI. 14.) sz. GVB határozatát visszavonja, egyben javasolja a Képviselőtestület felé a 241/2005. (XI. 24.) sz. KT határozat visszavonását.

Határidő: azonnal

Felelős: VV Kft. ügyvezető ig.

K. m. f.

Csuka István s. k

A kivonat hitelesül:

Pne
Párizs Istvánné

Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkabély 2015-2016-2017-2018



Rasoni Wallenberg díj 2013
Kövérparaszabó Település 2014-2015-2016
Eldi János díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

4

KIVONAT

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

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan hasznosítása

47/2019. (III. 11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác belterület 402/46 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4819 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó vételi szándékot megismerte.

Felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, hogy az értékbecslést rendelje meg és az értékbecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan hasznosítását.

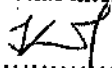
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteleshelyén:


Kovács Tímea

Vác a Dunakanyar szíve

K I V O N A T

a Képviselőtestület 2012. február 16-án megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: e/241/2005. (XI. 24.) sz. Képviselőtestületi határozat visszavonása

48/2012 (II. 16.) sz. Képviselőtestületi
határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy a váci 402/46 és 402/47 hrsz-ú ingatlanokat a Váci Városfejlesztő Kft részére térítésmentesen, határozatlan időre biztosítja a fás szárú növények nyessedékeinek és ágainak átmeneti lerakása, aprítása, valamint felhasználása előtti tárolása céljából. A képviselőtestület fentiekre való tekintettel a 242/2005. (XI. 24.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

K.m.f.





Fördös Attila s.k.
polgármester

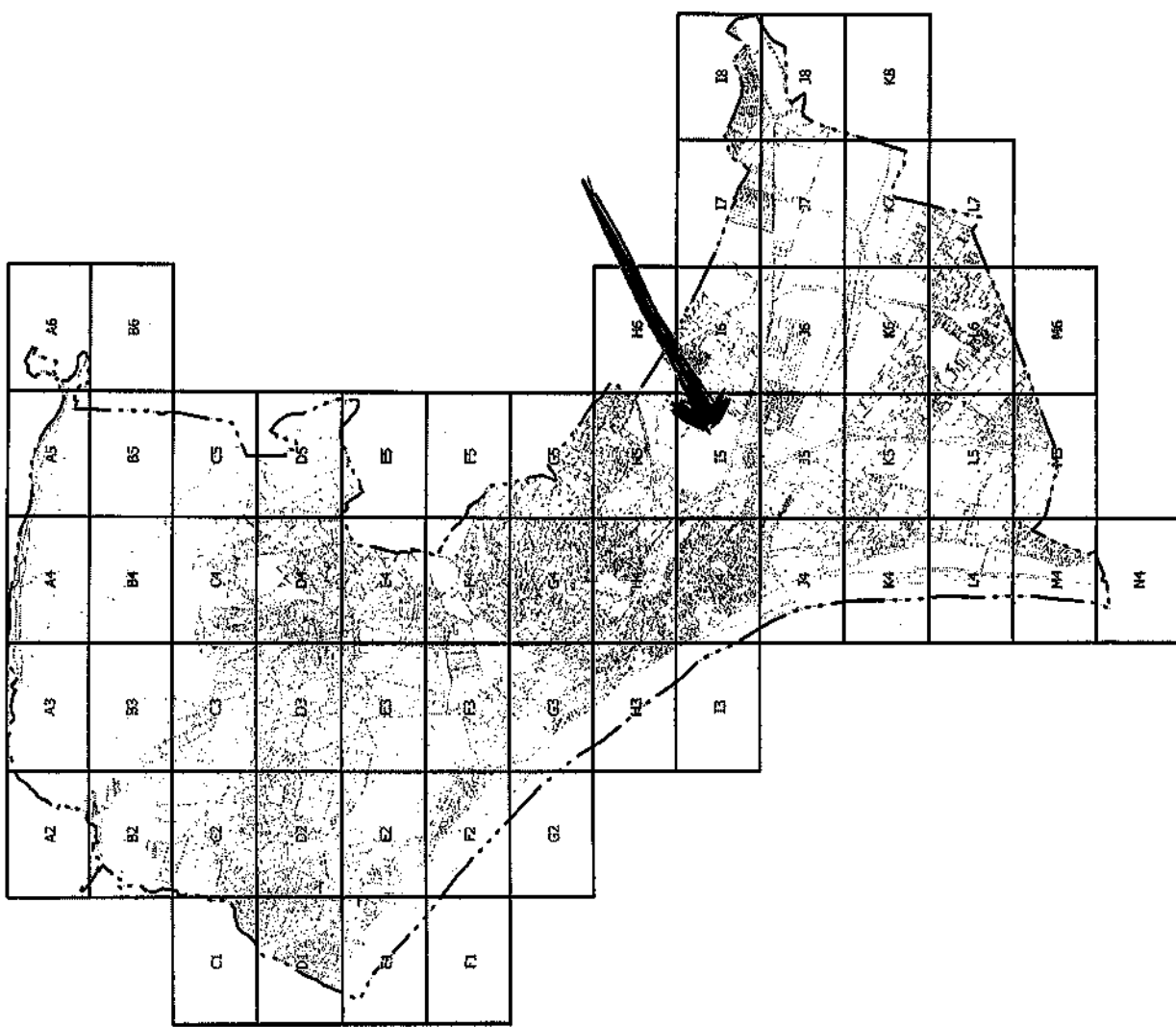
A kivonat hitelül:


Temesvári Réka

Helyszín: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv
 kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

programcím: _____
 tárgy: _____

 <p>Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.</p>	
<p>Vác Város Településfejlesztési Koncepciójának, és Településrendezési eszközök felülvizsgálata</p>	
<p>Szabályozási terv</p>	
<p>Tervező cég:</p>	<p>SZT</p>
<p>Tervező jelszám:</p>	<p>Dátum: 2017. november 16.</p>
<p>Nyomtatvány-azonosító: A2-44-2017-1-0000</p>	
<p>Megjegyzés: A tervlap szabványos színtartományú, de nem színes. Csak a színtartományú képek használhatók. A tervlap alatti méretarányú másolatok használata a tervdokumentumot nem helyettesíti.</p>	
<p>Tervező:</p>	
<p>1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.</p>	
<p>Közreműködők:</p>	<p><i>Nagy-Varga Zoltán</i> Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének elnöke (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Wassner Krisztina</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Imre János</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Blum Péter</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Bencsik Zoltán</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p>
<p>Programcím:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Településrendezés:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Előzetes engedély:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Tervező cég:</p>	<p>SZT</p>
<p>Tervező jelszám:</p>	<p>Dátum: 2017. november 16.</p>
<p>Nyomtatvány-azonosító:</p>	<p>A2-44-2017-1-0000</p>
<p>Megjegyzés:</p>	<p>A tervlap szabványos színtartományú, de nem színes. Csak a színtartományú képek használhatók. A tervlap alatti méretarányú másolatok használata a tervdokumentumot nem helyettesíti.</p>
<p>Tervező:</p>	<p>1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.</p>
<p>Közreműködők:</p>	<p><i>Nagy-Varga Zoltán</i> Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének elnöke (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Wassner Krisztina</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Imre János</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Blum Péter</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p> <p><i>Bencsik Zoltán</i> Jelenlegi terv készítője (TIT. EL - 463)</p>
<p>Programcím:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Településrendezés:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Előzetes engedély:</p>	<p>Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 2017. (XII. 28.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.</p>
<p>Tervező cég:</p>	<p>SZT</p>
<p>Tervező jelszám:</p>	<p>Dátum: 2017. november 16.</p>
<p>Nyomtatvány-azonosító:</p>	<p>A2-44-2017-1-0000</p>
<p>Megjegyzés:</p>	<p>A tervlap szabványos színtartományú, de nem színes. Csak a színtartományú képek használhatók. A tervlap alatti méretarányú másolatok használata a tervdokumentumot nem helyettesíti.</p>
<p>Tervező:</p>	<p>1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.</p>



5)

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.



5)



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 402/47 hrsz. alatti
(természetben: Vác, Park utca)
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. március 28.

5)

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	3
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	11
5.4. Fejlesztési lehetőségek	12
6. AZ ÉRTÉKELÉS	13
6.1. Az értékelés módszere	14
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	14
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	14
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	15
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	16
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	17
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	20
8. ÖSSZEFOGLALÁS	21

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek


SZAKÉRTŐI JELENTÉS

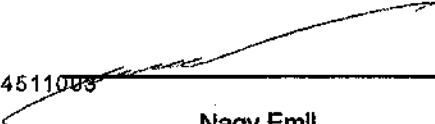
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület, 402/47 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. március 26.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	22 200 000 Ft, azaz Huszonkettőmillió – kettőszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapokra vonatkozik.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.

adószám: 25769502-2-41
cgl. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-60526762-84511003


Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő
EUFIM: 2008/192


Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
B.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 vagyoneértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 402/47 helyrajzi szám alatt 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 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. március 26.-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 értékbecsölő 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 semmilyen közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékelésben 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 értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzettek, illetve a térképmásolaton rögzítettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. március 26.
- 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 vagyron 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.

5

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

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

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint): 2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe: 3516 m²
Helyrajzi száma: 402/47
Ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Szeljegy tartalma: nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

III.1. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a váci 402/16 hrsz-ú ingatlanból kialakultak a 402/44-48 hrsz-ú ingatlanok.

III.2. Önálló szöveges bejegyzés 402/20, 402/30, 402/44, 402/47, 402/53 hrsz között telekalakítás kialakítva: 402/44, 402/47, 402/53, 402/56, 402/57, 402/58, 402/59 hrsz.

III. 3. Önálló szöveges bejegyzés 402/47-es és 402/57 hrsz között terület változással telekalakítás.

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
Település népesség	32728 főt (2018. Jan. 15)
Területe	16160 km ²
Regió	Közép-Magyarország
Megye	Pest
Járás	Vác
Jogállás	város

Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt.

Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemelben 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 cikkgyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról induló zónázó vonatokkal 25 perc alatt a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-vasútvonalán, autóbusszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő klrándulóhajókkal 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 – Ipolyás – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

5

Az ingatlan fekvése és környezete

Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, a több mint 32 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a város Deákvárhoz tartozó városrészében, a Park utcában helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

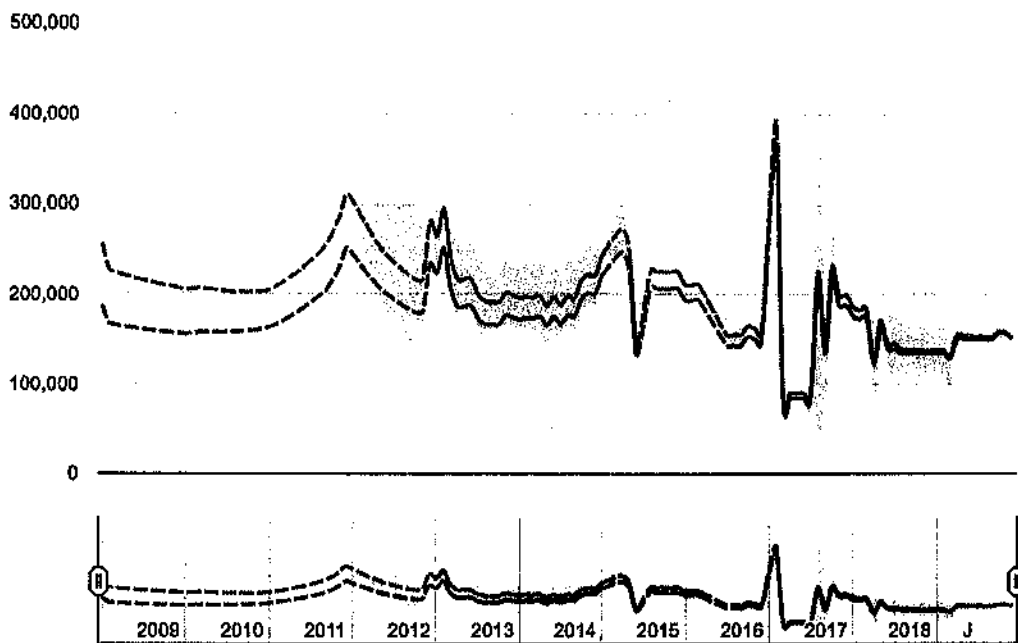
A település ellátottsági és naturális adatai: jök (ellenőrizve: www.kozinfo.hu, www.wikipedia.org)

A környezete ipari és kereskedelmi besorolású (Gkszi), hiszen ebben a városrészben található a Naszálytei üzem, az IBM üzemcsarnokai, üzemanyagtöltő állomás (AGIP), járműjavító vállalatok, városi tulajdonban lévő raktárak, csarnokok stb. A Park utca közművesített, azonban a közmű-kiállítások kizárólag a Kertváros utcához közlebbeső részen kerültek kialakításra. Az értékelt ingatlan előtt egyedül a hírközlés kiépített.

Az értékelt ingatlan szomszédságában jellemzően ipari és kereskedelmi, szolgáltató célu ingatlanok találhatóak.

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

A város Alsóváros ingatlanpiaca



A diagramon Vác Alsóváros városrészére lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak éves alakulását követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

5.2. Az ingatlan bemutatása

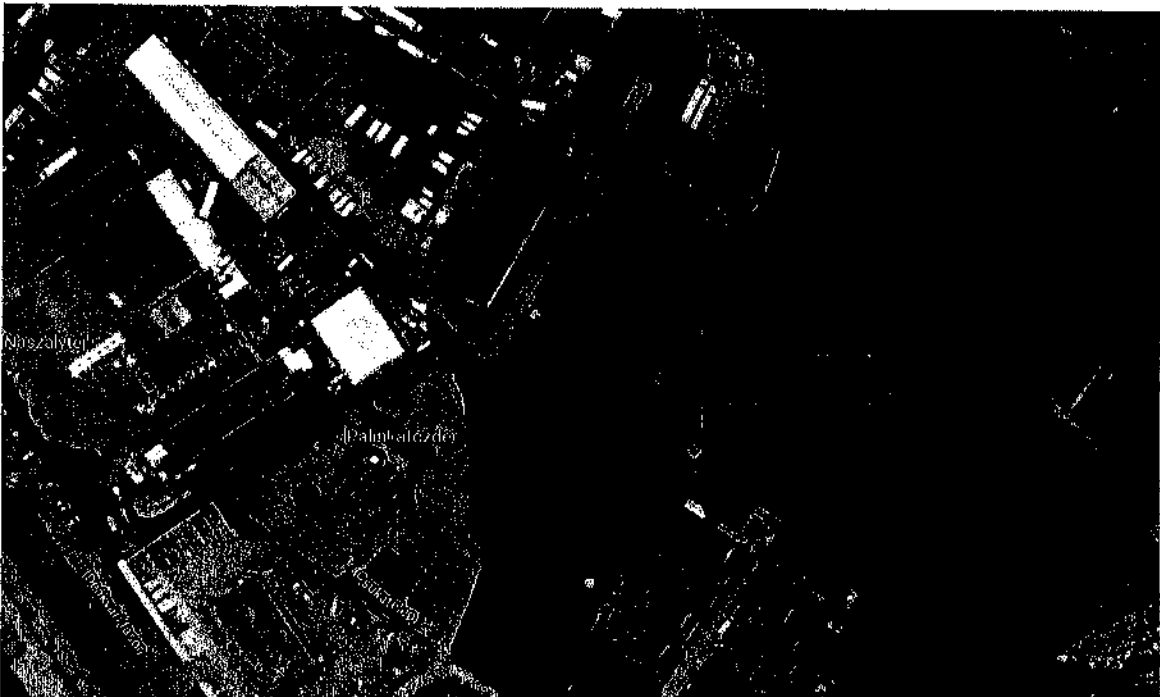
A vizsgált ingatlan egy szabálytalan négyszög alakú üres telek. A telken épület, építmény nem található.

A Megbízótól előzetesen kapott szóbeli információk alapján a területen nagy mennyiségű háztartási hulladék került elhelyezésre. Ennek tényét a helyszíni szemle alkalmával fényképekkel rögzítettük.

Szakértői megjegyzés: a területen maradt háztartási hulladék mennyiségéről és összetételéről pontos kimutatás nem készült. A terület egyéb szennyezettségére vonatkozóan vizsgálati anyagot, szakvéleményt nem kaptunk. A területen történő bármely fejlesztés kizárólag a szennyezettségre vonatkozó vizsgálati anyag elkészítését és a terület hulladéktól történő megtisztítását követően valósulhat meg. A mindenkori tulajdonos felé a vizsgálati anyag elkészítését kifejezetten javasoljuk.

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk.

A telek felszínre közel sík, kerítéssel nem lehatárolt.

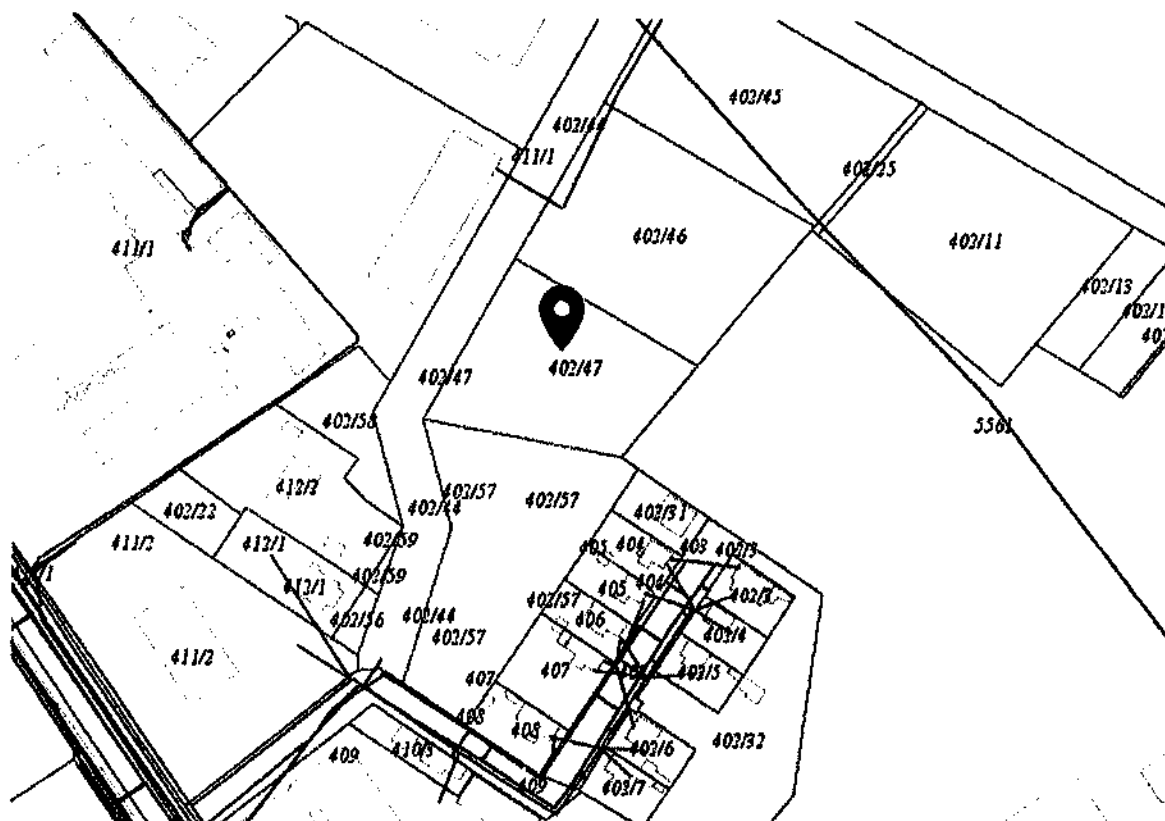


A telken értékelhető növényzet nincs. A terület jellemzően elhanyagolt, gondozatlan, önerdősült.

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

5)

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



Forrás: e-közmű

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Gksz-8** – kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt.

Az övezetre vonatkozó előírások:

41. Gazdasági területek 42.§

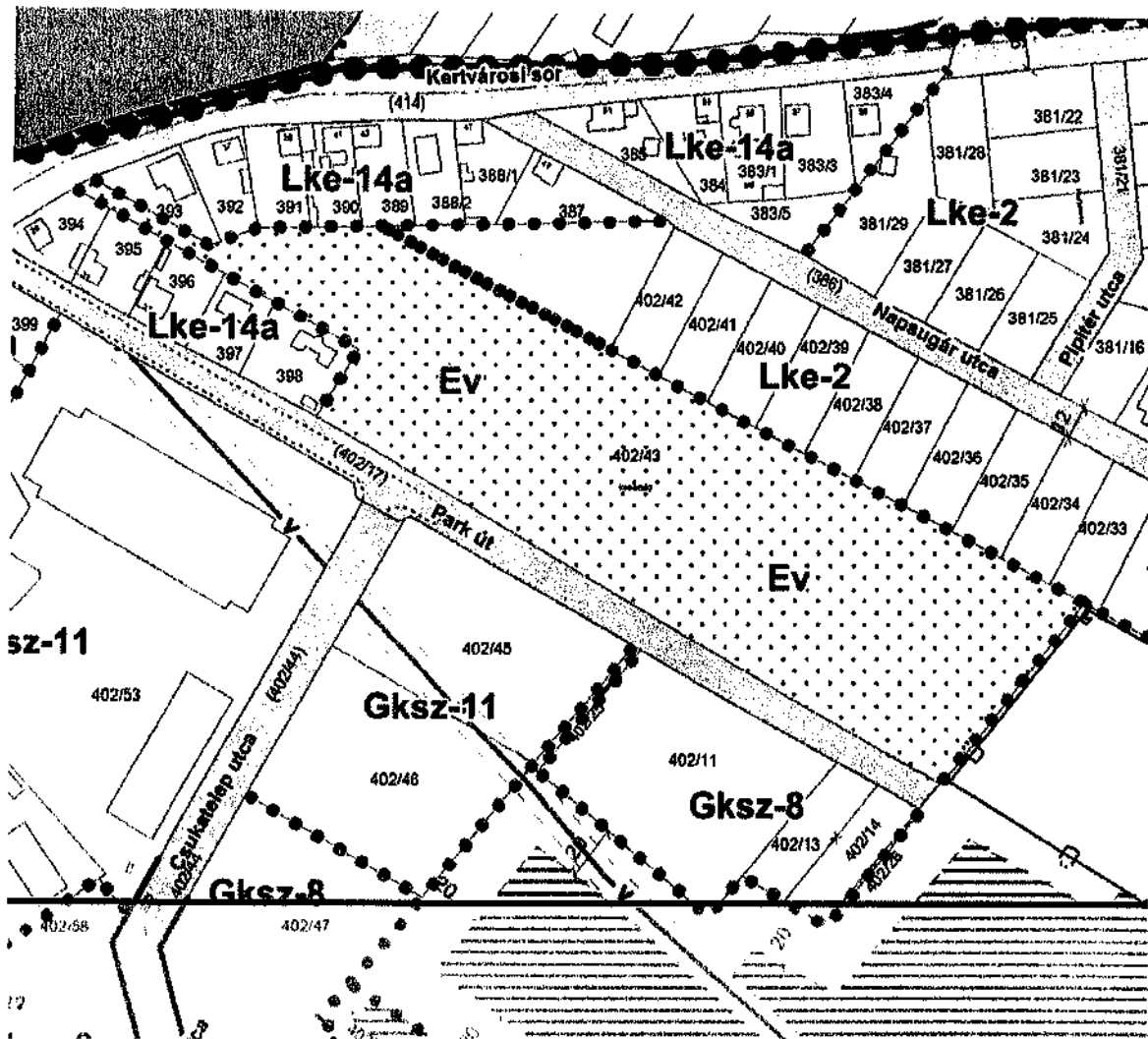
- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
 - b) ipari területek (jele: Gip)

42. Kereskedelmi, szolgáltató terület 43.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telkesülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató(m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-1	SZ	10000	40	60	30	35	1,0	35	4,5	10,0 120mlf felet 7,5
Gksz-2	SZ	5000	50	50	35	35	1,5	20	4,0	12,0
Gksz-2a	SZ	2000	40	50	35	35	1,4	20	4,5)	12,0
Gksz-3	SZ	3000	30	40	50	70	1,5	30	3,0	12,0
Gksz-4	SZ	3000	40	-	35	35	0,6	30	4,0	7,5
Gksz-4a	SZ	4000	40	-	50	50	2,0	30	4,0	15,0
Gksz-5	O	3500	60	40	40	60	0,6	30	3,0	7,5
Gksz-6	SZ	3000	30	50	15	30	0,4	40	4,5	6,0
Gksz-7	SZ	2000	20	40	50	65	1,5	25	4,5	10,5
Gksz-8	SZ	2000	20	40	40	50	0,8	30	4,5	6,5
Gksz-9	SZ	10000	50	50	30	30	0,6	30	3,5	7,5*
Gksz-11	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	25	3,0	12,0
Gksz-12	SZ	3000	50	30	30	40	0,6	40	3,5	7,5
Gksz-13	SZ	4000	40	40	40	40	1,2	30	3,5	13,0
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0



5.4. Fejlesztési lehetőségek

A helyi építési szabályozás szerint az értékelt ingatlan beépítésre szánt terület övezetbe sorolt. Az ingatlanokon az alábbi funkciók telepíthetők:

Gksz-8 – kistelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű, kis beépíttségű, max. 6,5 m építménymagasságú kereskedelmi, szolgáltató terület.

A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve, az elhelyezés és a városképi illeszkedés feltételeit előzetesen meghatározó KELEN és VRHT alapján elhelyezhető. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

Az építési szabályzat előírásai szerint az ingatlanon gazdasági célú építmények helyezhetők el: iroda, irodaház, iroda + csarnok épület, műhely, stb.

Az értékelt terület önálló közút kapcsolattal rendelkezik.

A terület hasznosítására vonatkozóan beépítési terv, tanulmányterv, vázlattevé, illetve a közművesítésre terv nem készült.

Számításainkban a helyi építési szabályzat előírásai szerinti lehetőségeket vettük figyelembe és az óvatos becslés elvét alkalmazva határoztuk meg a területen elhelyezésre kerülő épületek, építmények méretét, egy elvi hasznosítást feltételezve. Hangsúlyozni szeretnénk, hogy a számításokat egy elvi beépítésre készítettük el. Pontos tervek és költségvetés alapján az itt leírtak módosulhatnak.

Megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, területi adottságait, a közút és közmű kapcsolataikat. Gazdasági célú hasznosítás esetében a területen szabadonálló, egyszintes irodaépületet és a hozzátartozó csarnoképületet felépítését tartjuk legcélszerűbbnek.

Fejlesztési adatok

Telek terület	3 516,00	m ²
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 406,40	m ²
szintterületi mutató	0,8	
Építhető alapterület	2 812,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	50%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 758,00	m ²
zöldfelület	30%	
	1 054,80	m ²
útparkoló	30%	
	1 054,80	m ²
Épület magasság (m)	min.	max
	4,5	6,5
Építhető szintek száma	P + Fsz	
Tervezett fő funkciók:	csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

5)

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.

5)

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Szakértői megjegyzés:

Vácon jelenleg, az értékelt ingatlanhoz hasonló, összehasonlításra alkalmas Gksz övezeti telket a Gödöllői úton és az értékelt ingatlan közvetlen környezetében is találtunk. Utóbbi tényadat, illetékel adásvételi szerződésen alapuló, saját irodai adatbázisból származik.

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlított/használt ingatlanok			
	Vác, Park utca	Vác, Csukatelep u. 5.	Vác, Gödöllői út	Vác, Gödöllői út	Vác, Homokdűlő
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		saját irodai adatbázis	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	3 516	4 277	2 000	4 200	5 500
Forgalmi érték Ft		21 800 000 Ft	22 000 000 Ft	37 800 000 Ft	52 250 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		5 097	11 000	9 000	9 500
egyéb megjegyzés	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-8 övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gksz-8 övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip-6 övezetbe sorolt telek, összközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip-6 övezetbe sorolt telek, összközmű.	Aszfaltozott utcában lévő, 40%-ban beépíthető, Gip övezetbe sorolt telek, összközmű az utcában.
Érték módosító korrekciós tényezők:					
Kínálati korrekció			-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	3 516		-10%		5%
Telek alakja, formája		5%			
földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	összközmű az utcában		-15%	-15%	
Beépíthetőség	40%				
övezet/hasznosíthatóság	Gksz-8		-5%	-5%	-5%
Egyéb	telek esztétikai állapota		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		5%	-45%	-35%	-15%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	6 332	5 352	6 050	5 850	8 075
Korrigált fajlagos ár kerekítve Ft/m²:					6 300

Az összesített korrekció mértéke meghaladja a 30%-ot, amelyet a szakma előírásai szerint értékelő köteles indokolni. Az alkalmazott korrekciók esetében figyelembe vettük, hogy az értékelt ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azok kialakítása csak nagyobb távolságról biztosítható, illetve az esztétikai állapot miatt további korrekció alkalmazása volt szükséges.

Megnevezés	Alapterület m	Fajlagos ár Ft/m	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrs: 402/47	3516,00	6 300	100%	22 150 800 Ft
Összesen	3516,00			22 150 800 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				22 200 000 Ft

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/47 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci adatokon alapuló módszerével meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

22 200 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió – kettőszázezer Forint.

5)

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

A maradványérték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

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

Fejlesztési adatok

Telek terület	3 516,00	m ²
beépíthetőség	40%	
beépíthető terület	1 406,40	m ²
szinterületi mutató	0,8	
Építhető alapterület	2 812,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	50%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	1 758,00	m ²
zöldfelület	30%	
	1 054,80	m ²
útparkoló	30%	
	1 054,80	m ²
Épület magasság (m)	min.	max
	4,5	6,5
Építhető szintek száma	P + Fsz	
Tervezett fő funkciók:	csarnok és irodaépület	
Tervezett mellék funkciók:	parkoló	

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 ingatlant értékesíti, vagy bérbeadja. A projekt tervezett időtartama (tervezés, megvalósítás, értékesítés, kiadás) mintegy ~2 év.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Befektetési kiadások:

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő 2019 évben, a területre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

További költségek

Tervezés, lebonyolítás:

A megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Tartalékkeret:

A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem látható többlet kiadásokat.

Működési költségek

- Az épület folyamatos felújítására előirányzott, éves árbevétel arányában meghatározott felújítási költség, vagy ténylegesen felhasználásra, vagy felhalmozásra kerül.
- A bérbe adott épület költségeit előre kalkulált átalánydíj keretében a bérbeadó a bérlőre áthárítja.
- Egyes költségek mért fogyasztás után térítendőek, más költségek (takarítás, stb.) alapterület alapján kerülnek felosztásra. Az egyedi költségeket (pl. javítások) a bérlő számla alapján fizeti.
- Vácon az építmény tulajdonosa építményadó megfizetésére kötelezett, amely mértéke 600 Ft/m²/év. (Az adó alapja az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete.)
- A menedzsment, a reklám, marketing és egyéb költségeket a bevételek arányában irányozzuk elő.

Bevételek

A nettó bevételek; a gazdasági funkciójú épület kiadásából befolyt bevételek az üzemeltetés során felmerült költségekkel csökkentve. Számításainkban ennek megfelelően szakmai tapasztalataink és a szerzett információk szerint a vizsgált ingatlanhoz hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok esetében reálisan elérhető árbevételt vettük alapul.

Kihasználtság

A logisztikai fejlesztések két típusa alkalmazható: befektető saját kockázatára megépíti a kiadásra az épületet, és a megépített építményre bérletet keres, vagy „built to suit” módszerrel történik az építés: azaz a leendő bérlővel az építés előtt köt szerződést a befektető. Az épület a bérlő speciális igényeinek figyelembevételével készül, ennek fejében a bérbeadás hosszútávra biztosított.

Hozamráta

Piaci tapasztalataink alapján a városokban, főútvonalak mentén elhelyezkedő, több funkció ingatlanok tőkésítési rátája műszaki állapottól és használhatóságtól függően 6-9 % közötti tartományban mozog. A vizsgált ingatlan tőkésítési rátáját a fenti tényezők figyelembevételével 6%-ban állapítjuk meg.

Számításaink eredményeként a 2600 Vác, 402/47 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, maradványértékelés módszerével meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

22 300 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió - háromszázezer Forint.

5)

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és hozam alapú módszerrel is elvégeztük. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A piaci összehasonlító elemzés esetében elegendő számú, megfelelő adat áll rendelkezésre ahhoz, hogy a módszert megbízhatónak tekintsük, így a végső érték meghatározása során a piaci összehasonlító módszer eredményét 100%-ban vesszük figyelembe a piaci/forgalmi értékbecslésekor.
- Tekintettel arra, hogy tárgy ingatlanra vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány, építési tervdokumentációk (illetve egyéb dokumentum) nem állnak rendelkezésre, a hozamszámítás metodikája számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a módszer eredményét a végső érték meghatározásakor nem vesszük figyelembe.

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

HRSZ 402/47 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	22 200 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	22 300 000,- Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	22 200 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó	22 200 000,- Ft

5)

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, 402/47 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:

22 200 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió – kettőszázezer Forint

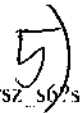
5)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Városi Hivatal Földhivatali Osztály
VAC 1000 Káptalacs 1/2

Dátum: 2019.03.06

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Megrendelés szám: 3000S112692010

2019.03.06

VAC

Szektor: 53

Helyrajzi szám: 402/47 helyrajzi szám

1000 VAC Csaktelep utca 7. "Felsővárosi ingatlanok alatt"		I R E S Z	
1. Az ingatlan adatai	terület	kat. t. jog	alengedély adatai
alapszám adatai	ha m ²	k. fill.	tel. kat. jog
megjelölés azonosított megnevezés			ha m ² k. fill.
Elavult beépítetlen terület	0	5516	0 00
		II R E S Z	

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényes idő: 30901/2005.07.07
 eredeti határozat: 35569/2005.07.29
 jogcím: tulajdonjog átvétele tulajdoni hányad: 1/1
 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
 jogállás: tulajdonos
 nev.: VAC VÁROS ÖNKORMÉNYZAT
 cím: 1000 VAC Mátyás 15. ter. 11.
 Adószám: 15733507

Nem hiteles tulajdoni lap

II R E S Z	
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 30901/2005.07.07	Önálló szociális bejegyzés telekalakítás során a VAC 402/16 hrsz -ú ingatlanból kialakultak a 402/44-49 hrsz -ú ingatlanok
2. bejegyző határozat, érvényes idő: 44664/2009.10.14	Önálló szociális bejegyzés 402/20, 402/30, 402/44, 402/47, 402/51 hrsz között telekalakítás - kialakítás: 402/44, 402/47, 402/53, 402/56, 402/57, 402/58, 402/59 hrsz
3. bejegyző határozat, érvényes idő: 51699/2010.10.22	Önálló szociális bejegyzés 402/47 és 402/57 hrsz között terület változással telekalakítás
TULAJDONI LAP VÉGE	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, belterület Hrsz: 402/47

corzus



01 Az ingatlan környezete



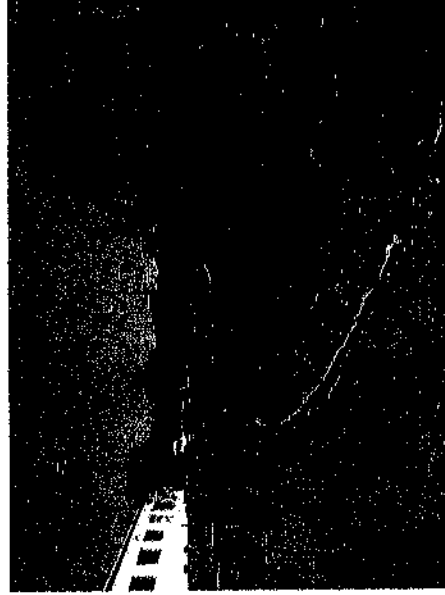
02 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



03 Helyszíni fényképfelvétel



04 Az ingatlanról készített fényképfelvétel

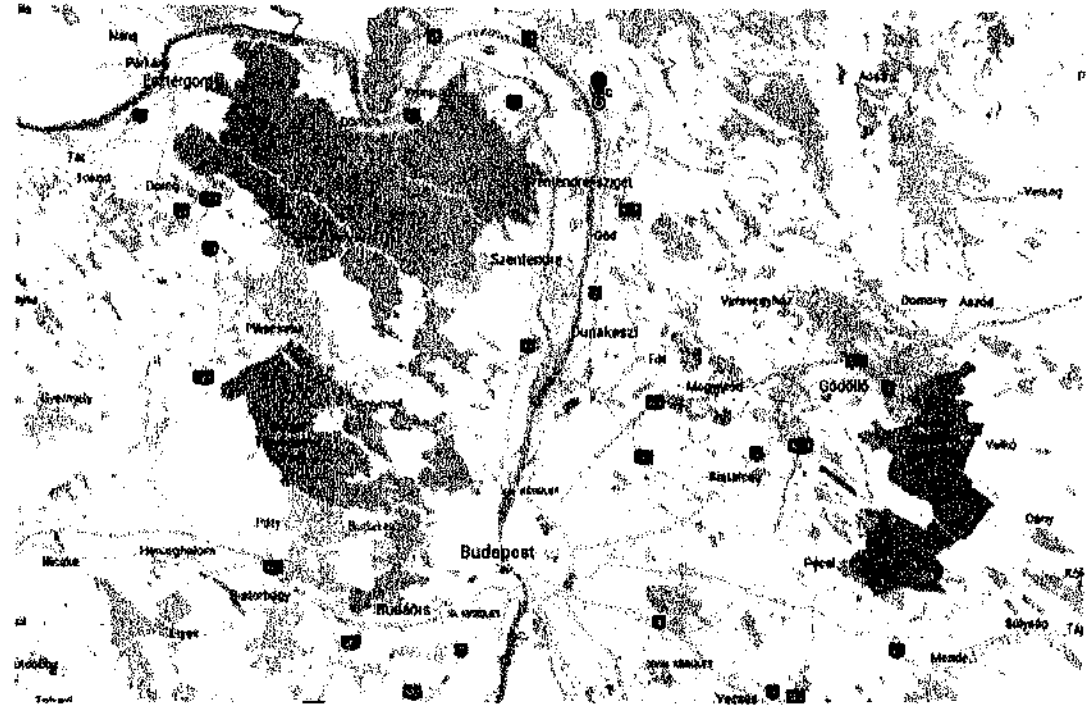


05 Az ingatlan megközelíthetősége

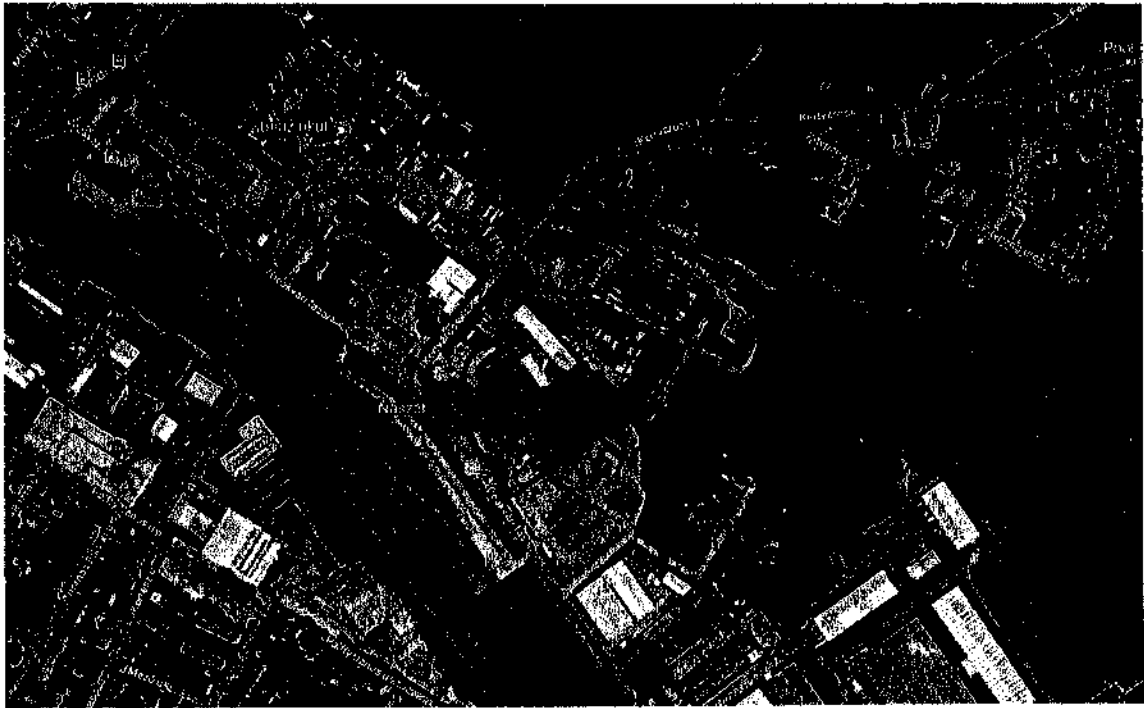
5.)

TÉRKÉPMELLÉKLET	conZus
2600 Vác, belterület Hrsz: 402/47	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



KIVONAT

a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2012. február 06-án megtartott
ülésén készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác, Csukatelep utca 402/46, 47 hrsz. Földrészleteken üzemi terület
kialakítása

**38/2012. (II. 06.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság
Határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága határozatlan időre, ingyenes használatra biztosítja a Váci Városfejlesztő Kft. (Vác, Köztársaság út 34.) részére a Vác, Csukatelep utca 402/46 hrsz. És 402/47 hrsz. Földrészleteket. A földrészleteken Vác város területéről összegyűjtött zöldhulladék átmeneti lerakását, aprítását és felhasználás előtti tárolását végezheti, valamint gépeit, eszközeit lerakhatja. A földrészletek értékesítésre jelölésére kiadott 206/2005. (XI. 14.) sz. GVB határozatát visszavonja, egyben javasolja a Képviselőtestület felé a 241/2005. (XI. 24.) sz. KT határozat visszavonását.

Határidő: azonnal

Felelős: VV Kft. ügyvezető ig.

K. m. f.

Csuka István s. k

A kivonat hitelesül:

Pme
Párizs Istvánné



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

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

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 402/47 hrsz-ú, kivett beépítetlen megnevezésű ingatlan hasznosítása

48/2019. (III. 11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác belterület 402/47 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3516 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó vételi szándékot megismerte.

Felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegét, hogy az értébecslést rendelje meg és az értébecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlan hasznosítását.

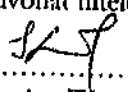
Határidő: folyamatos

Felkész: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Kovács Tímea

KIVONAT

a Képviselőtestület 2012. február 16-án megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: e/ 241/2005. (XI. 24.) sz. Képviselőtestületi határozat visszavonása

48/2012 (II. 16.) sz. Képviselőtestületi
határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy a váci 402/46 és 402/47 hrsz-ú ingatlanokat a Váci Városfejlesztő Kft részére térítésmentesen, határozatlan időre biztosítja a fás szárú növények nycesedékeinek és ágainak átmeneti lerakása, aprítása, valamint felhasználása előtti tárolása céljából. A képviselőtestület fentiekre való tekintettel a 242/2005. (XI. 24.) sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal


Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

K.m.f.



Fördös Attila s.k.
polgármester

A kivonat hitelesül:


Temesvári Réka