



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. április 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 21521 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

59/2019. (IV. 08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre, a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 21521 hrsz-ú, 3219 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlant 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Urbán Csaba részére azzal, hogy a kimérés, kitzűzés a vevő feladata és költsége.


Határidő: 2019. ápr. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelülül:


Kovács Tímea

Érkezett:	2019 MÁRC. 08
Iktatószám:	VVF 1392 - 1 / 2019
Melléklet:	0 db
Előadó:	Postane, N. Judit
Irattári tételszám:
Alapszám:

2.)

Tisztelt Vác Város Önkormányzata.

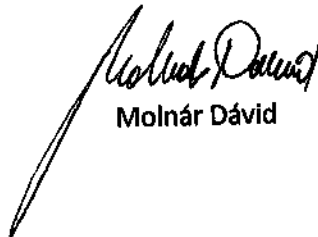
Vásárlási szándékomat jelezném az Önkormányzat felé az Önkormányzat 5189/10 helyrajzi számú telekre, egészében vagy egy részére. A vásárlás a 5204 helyrajzi számú telek megközelítésére szolgálna, amit szeretnék a mostani tulajdonostól megvásárolni.

Válaszokra várva

2019.03.06

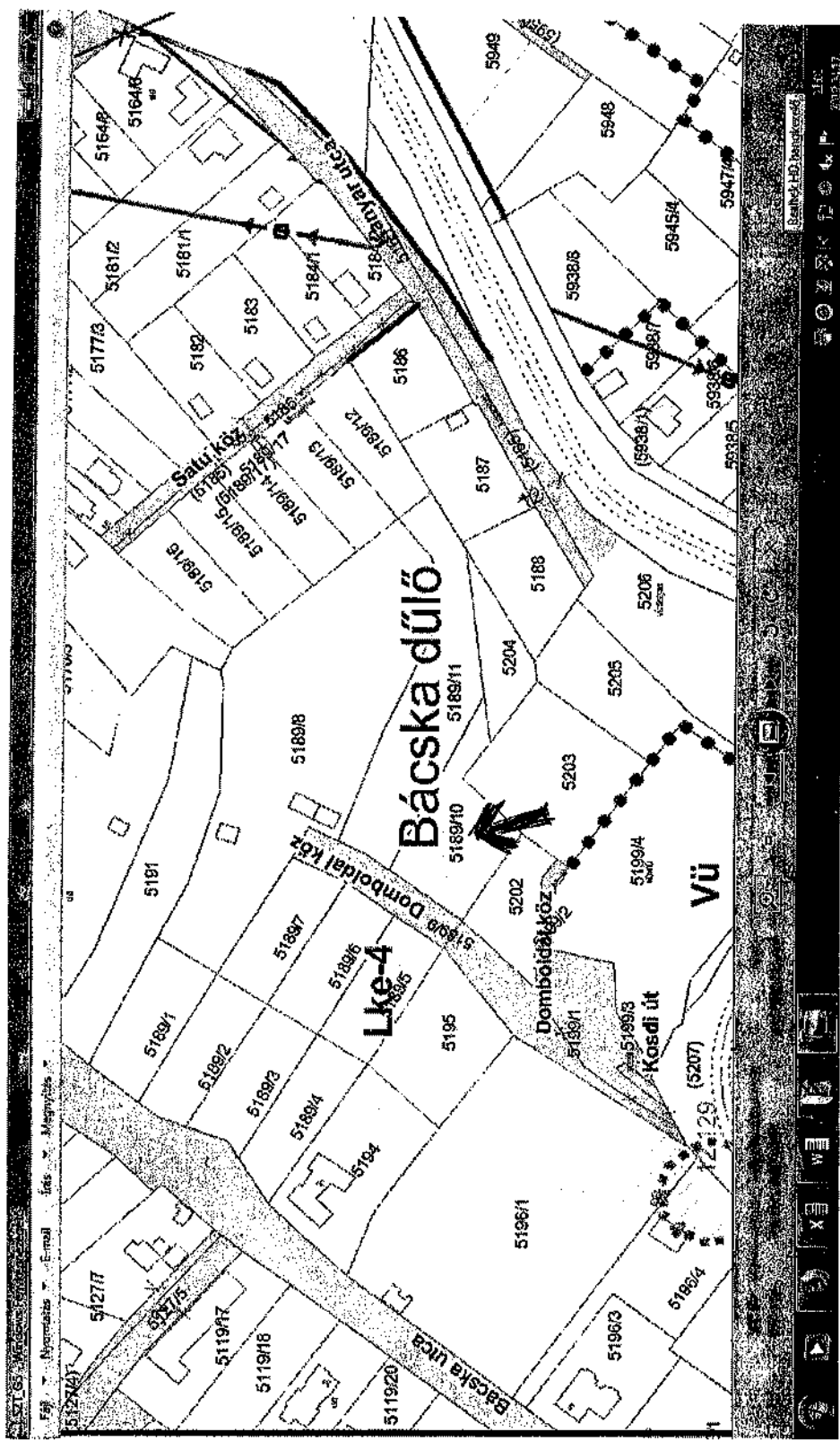
Elérhetőségem :

Molnár Dávid



Molnár Dávid

2.)



Helyezés: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv kidolgozása a 30/2017. (VI. 26.) sz. Önkormányzati rendelettel foglalta el.

polgármester: József



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

**Vác Város
Településfejlesztési koncepciójának, és
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata**

Szabályozási terv

Tervező cég: SZT
Dátum: 2017. november 16.

Tervező cég: SZT
Dátum: 2017. november 16.

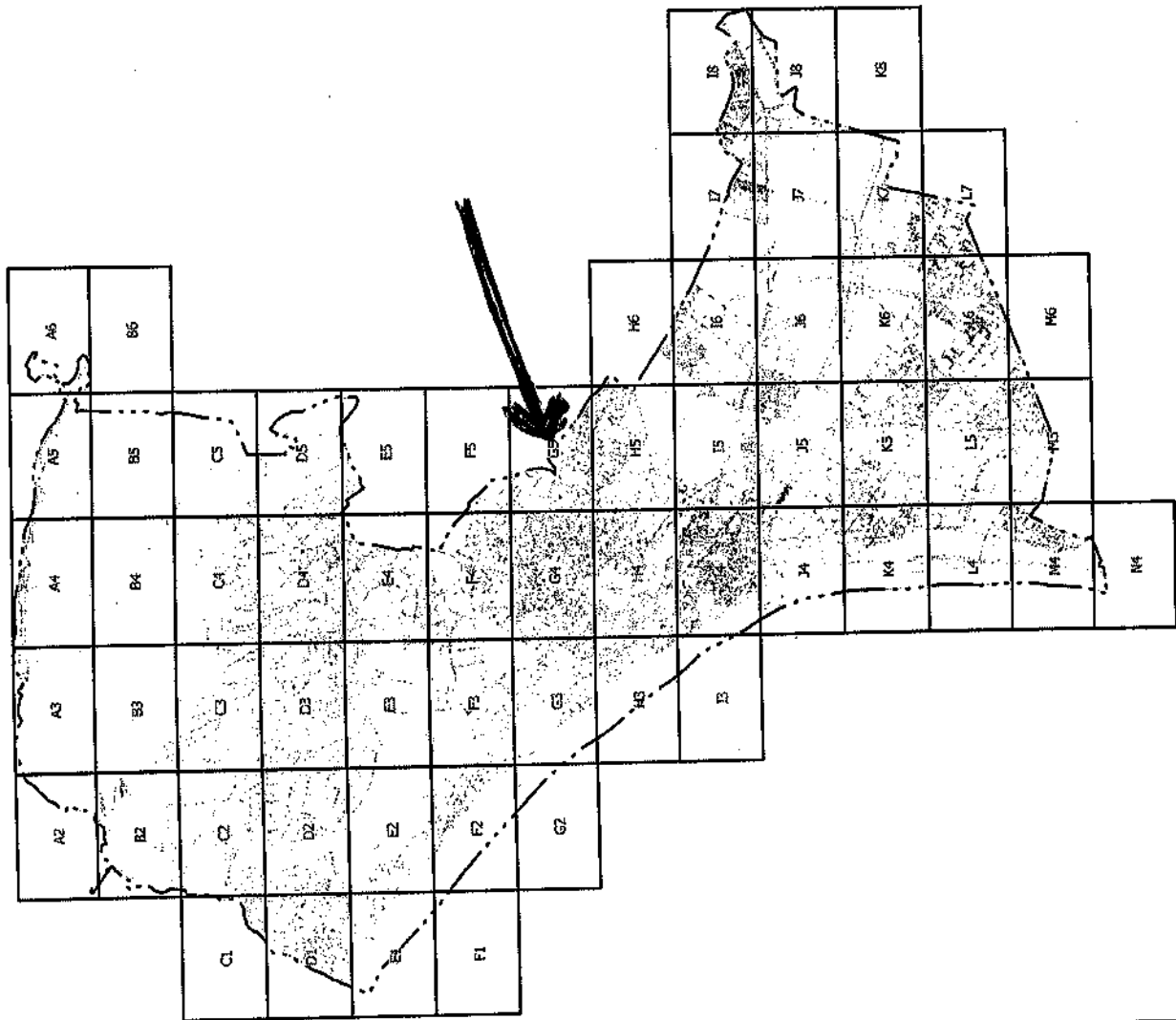
A tervlap alapvetően az általános szabványok felhasználásával készült.
Csak településrendezési célra használható!
A tervlap előtti mellékletben részletesen leírjuk a tervlap előírásait.



1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Készítők: Nagy György, Kertész Katalin, Imre Sándor, Papp Ádám, Duna Ádám, Szabó Péter, Horváth Péter, Hódi István, Bódi Ádám

Munkatársak: Nagy György, Kertész Katalin, Imre Sándor, Papp Ádám, Duna Ádám, Szabó Péter, Horváth Péter, Hódi István, Bódi Ádám



13

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Postáné Mánya Judit!

Érkezett:	2019 APR 10.
Iktatószám:	...VV71572-1/2019
Melléklet:db
Előadó:	Postáné M. Judit
Irattári tételszám:
Alapszám:

Azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy a földhasználati szerződésemet (szerződés szám: PMJ 716/2013.) meghosszabbítani szíveskedjék.

A Vác belterület 1648 hrsz-ú ingatlanból az eddig bérelt 764 m² kivett beépítetlen területet továbbra is bérelni szeretném. Már hosszú évek óta béreljük – először az édesanyám, majd 2003 óta én – ezt a földet. Sajnálatos módon a szerződés meghosszabbításáról elfeledkeztem. A bérleti díjat mindig pontosan, időben befizettük.

Bízom abban, hogy kérelmem a földhasználati szerződés meghosszabbítására pozitív elbírálás alá kerül.

Vác, 2019. április 9.

Tisztelettel:

Márczy Gábor Zoltánné

Márczy Gábor Zoltánné

3

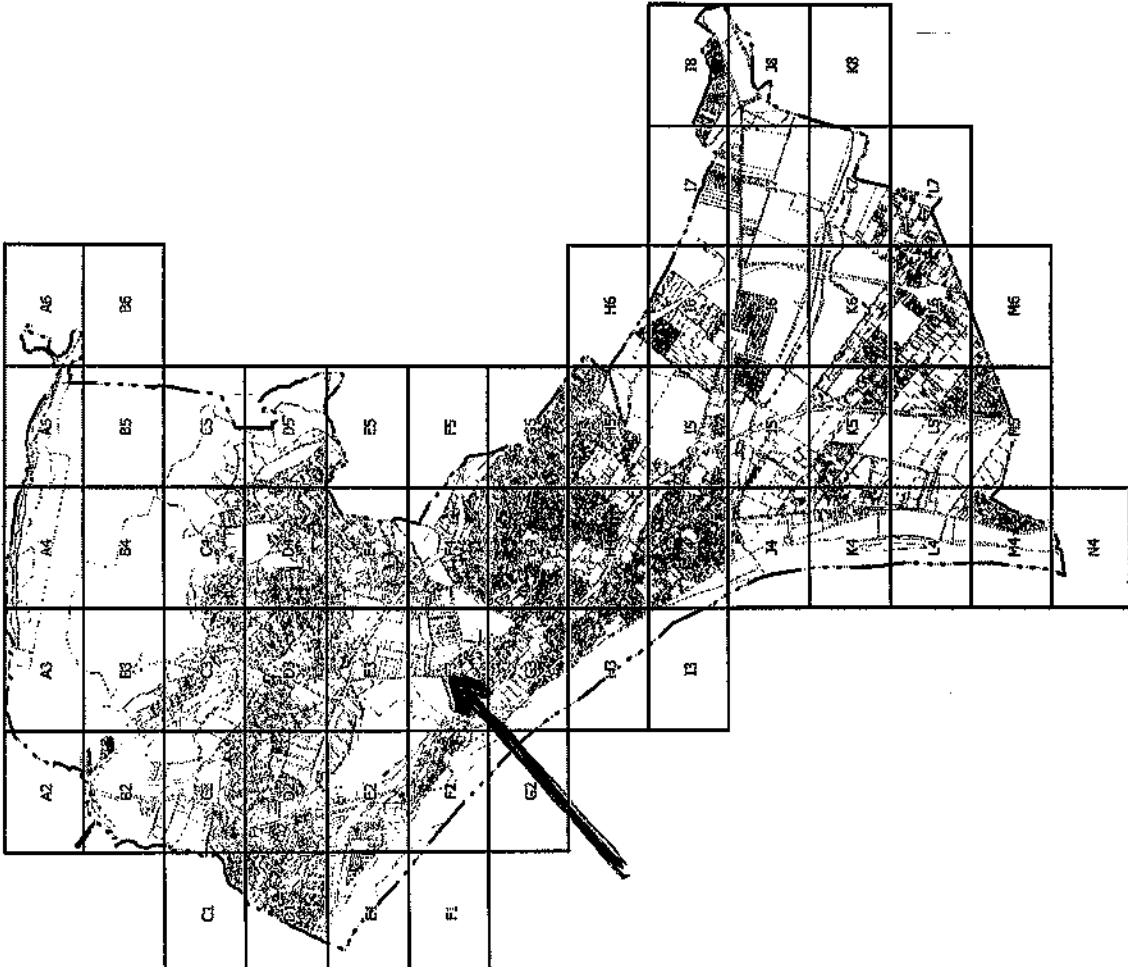
Handwritten notes and scribbles at the bottom of the page.

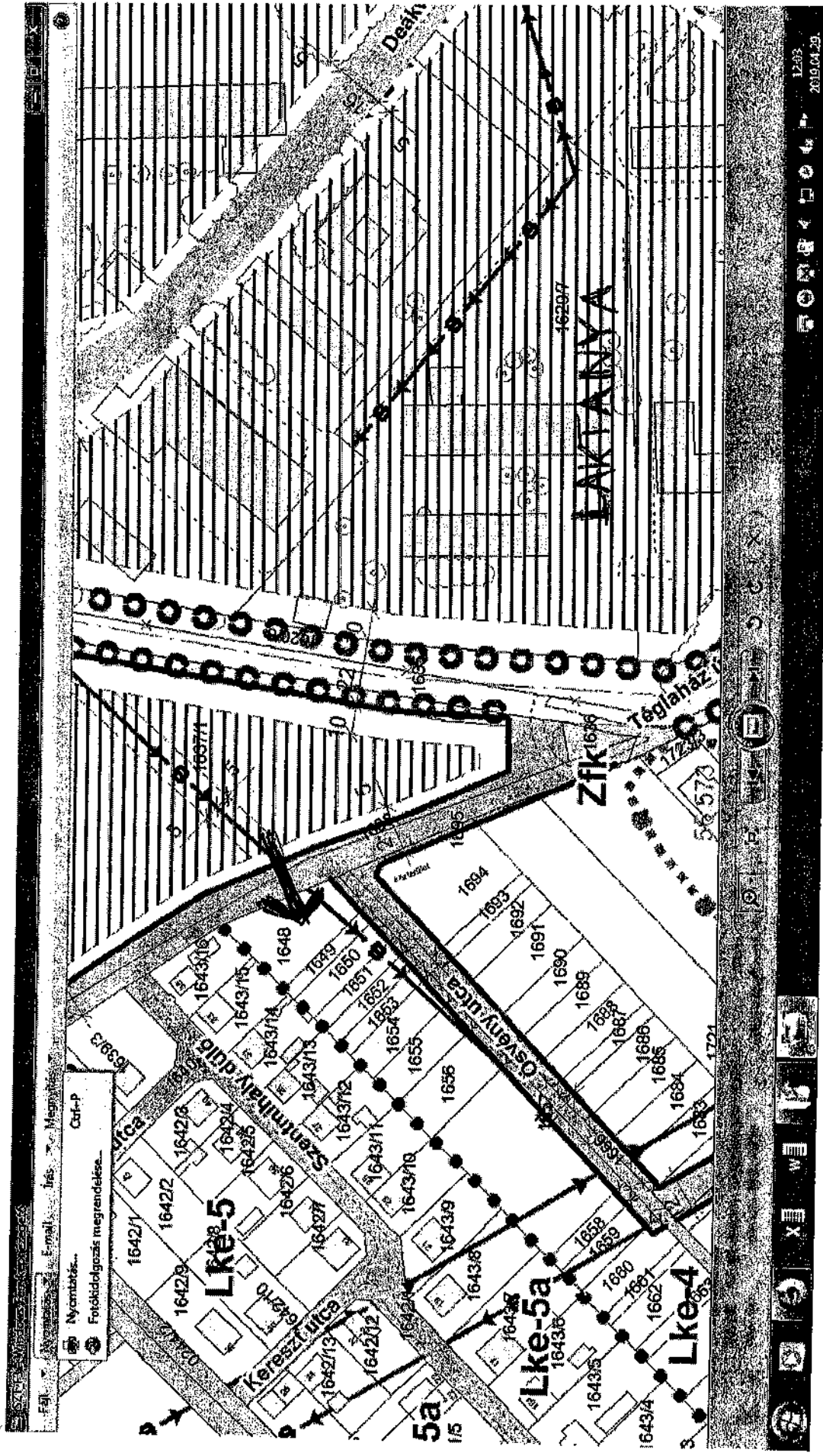
Helyeztetve: Vác Város Önkormányzata Építési, Építéstechnikai és Szabványügyi Tervezési, Építési, Helyreállítási, Felújítási és Rehabilitációs Kivitelezési Osztály



[Signature]
polgármester

Helyszín:	Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. út 11.
Munka megnevezése:	Vác Város Településszerkezeti koncepciójának, és Településszerkezeti eszközeinek felülvizsgálata
Tervező cím:	Szabályozási terv
Tervező jel:	SZT
Dátum:	2017. november hó
Méretarány, méretjelző:	
A2-HI szabványok: 1:3000	
Megjegyzés:	A tervadat alapját képezi az előző kiadástól érvénytelenített Csak településszerkezeti terv (településszerkezeti terv) A tervadat alapját képező koncepciókat a településszerkezeti tervvel szinkronizálni kell használni.
Tervező:	PESTTÉRY 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.
Összeállítás:	Közműterv készítés, településszerkezeti terv készítés, közterületi használati terv készítés
Projektvezető:	Mészáros István
Telepítésvezető:	Mészáros István Közterületi használati terv készítés (TTT) 81-883
Kivitelező:	Pesttéry Kft. (TIT) 883
Rajzvezető:	Mészáros István Közterületi használati terv készítés (TTT) 81-883
Ellenőrző:	Mészáros István Közterületi használati terv készítés (TTT) 81-883
Tervező szakmai vezető:	Mészáros István Közterületi használati terv készítés (TTT) 81-883
Ellenőrző szakmai vezető:	Mészáros István Közterületi használati terv készítés (TTT) 81-883





12.03
2019.04.29.



KÉRELEM

Érkezett:	2019 MÁRC. 29.
Iktatószám:	VF7,5/4-1/2019
Melléklet:	1 db
Előadó:	Postane M. Pudiť
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Hivatal!

Felső Ákos vagyok, 3 éve Váci lakos. A Napsugár utcában építettem családi házat a 402/37-es HRSZ számú telekre. A telkem mögött van egy terület, melyet szeretnék tartós használatra bérbe venni.

A Hivatal kérésére ezt a területet földmérőkkel kimérettem és a dokumentumot csatolom eme kérelemhez.

A terület jelenleg semmilyen úton nem közelíthető meg és jelenleg nincs más rajta csak gyomnövények, főleg parlagfű.

Előzetes utána járást követően, megtudtam, hogy a terület „erdő” –nek minősül, így a célom az lenne, hogy a gaz helyet törpe gyümölcsfákkal ültetném be. Így esztétikailag és mindkét fél számára tartalmilag is előnyt jelentene.

Kérem az illetékes hatóságot, hogy részemre a kimért és mellékelt rajzon feljelölt terület bérlését, használatát valamint annak elkerítését a bérlet idejére **engedélyezze**.

Kérem a bérleti díj megállapításánál vegyék figyelembe, hogy két kisgyerekes családapam vagyok és célom a terület gondozása és érdemi használata lenne, így komoly díjat nem tudnék megfizetni.

Úgy gondolom, hogy városunk esztétikai összképébe jobban illene egy kis gyümölcsös látványa, mint egy nagy gazos terület, melynek külső fél részéről történő bérlése és gondozása sokkal nagyobb akadályokba ütközne.

Bízom abban, hogy kérelmem gyors és pozitív elbírálásban részesül, és már tavasszal elkezdhetem telepíteni a gyümölcsfákat.

Figyelmüket és rám fordított idejüket megköszönve, maradok tisztelettel:

Felső Ákos

Vác, 2019.03.29

Helysége: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Tervei Készítési és Végrehajtási Rendeletével foglaltak alapján.

Megnevezés:

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

Nyilvános megnevezés:

Vác Város
Településfejlesztési Konvenciójának, és
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Törvény címe:

Szabályozási terv

Tervező iroda:

SZIT

Dátum: 2017. november 16.

Helységi rendeltetés:

A-IV szabályterület



Megjegyzés:

A tervlapo alapvetően az általánosított településrendezési tervvel készült.
Csak településrendezési célú igazgatási
A tervlapo célja a településrendezési tervvel szembeni
a módosításokat fel tüntetni.

Tervező:

PESTTERV

1085 Budapest, Köfőregő u. 9.

Közvetítő/Előzetes:

Működési terület: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

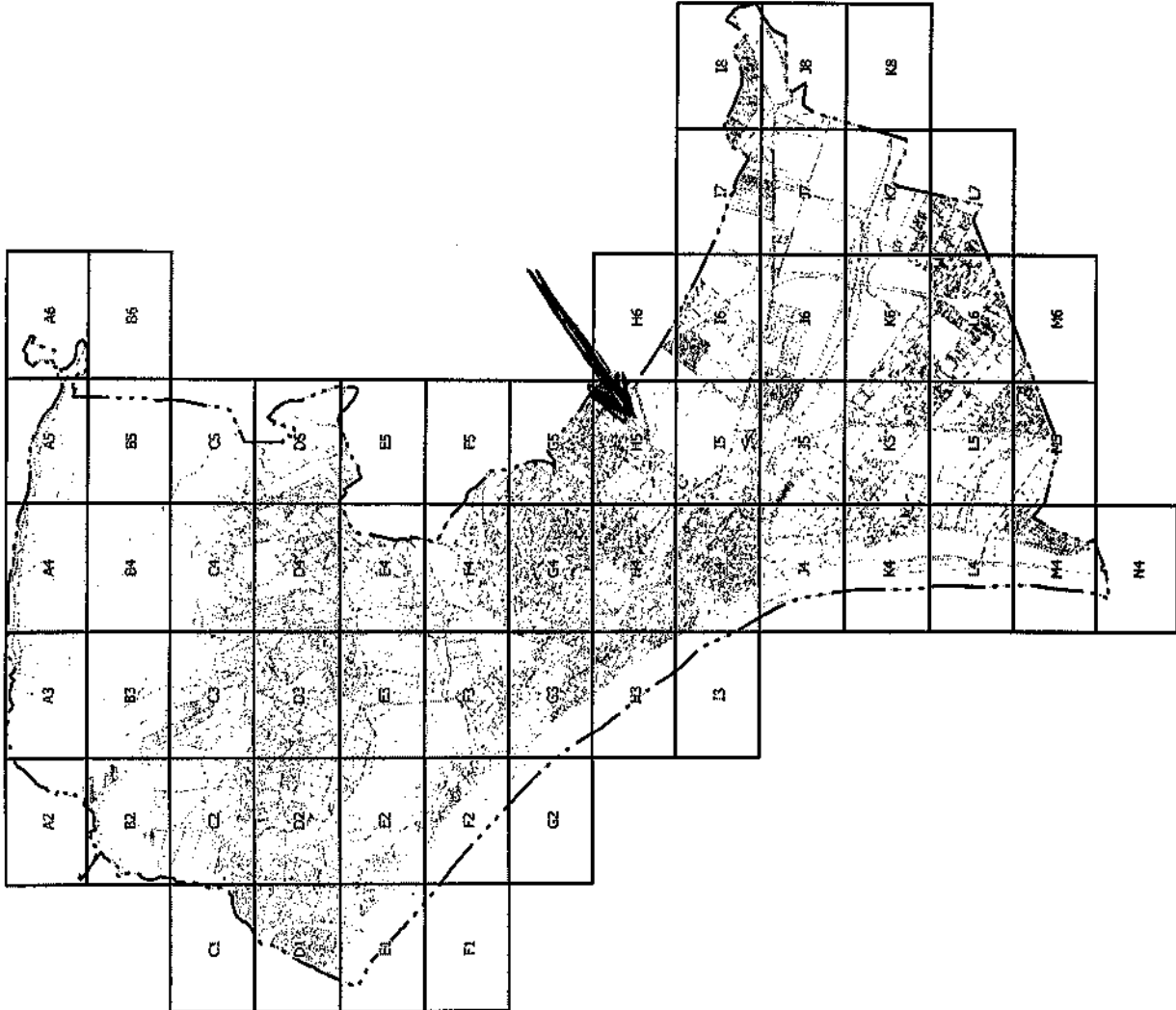
Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

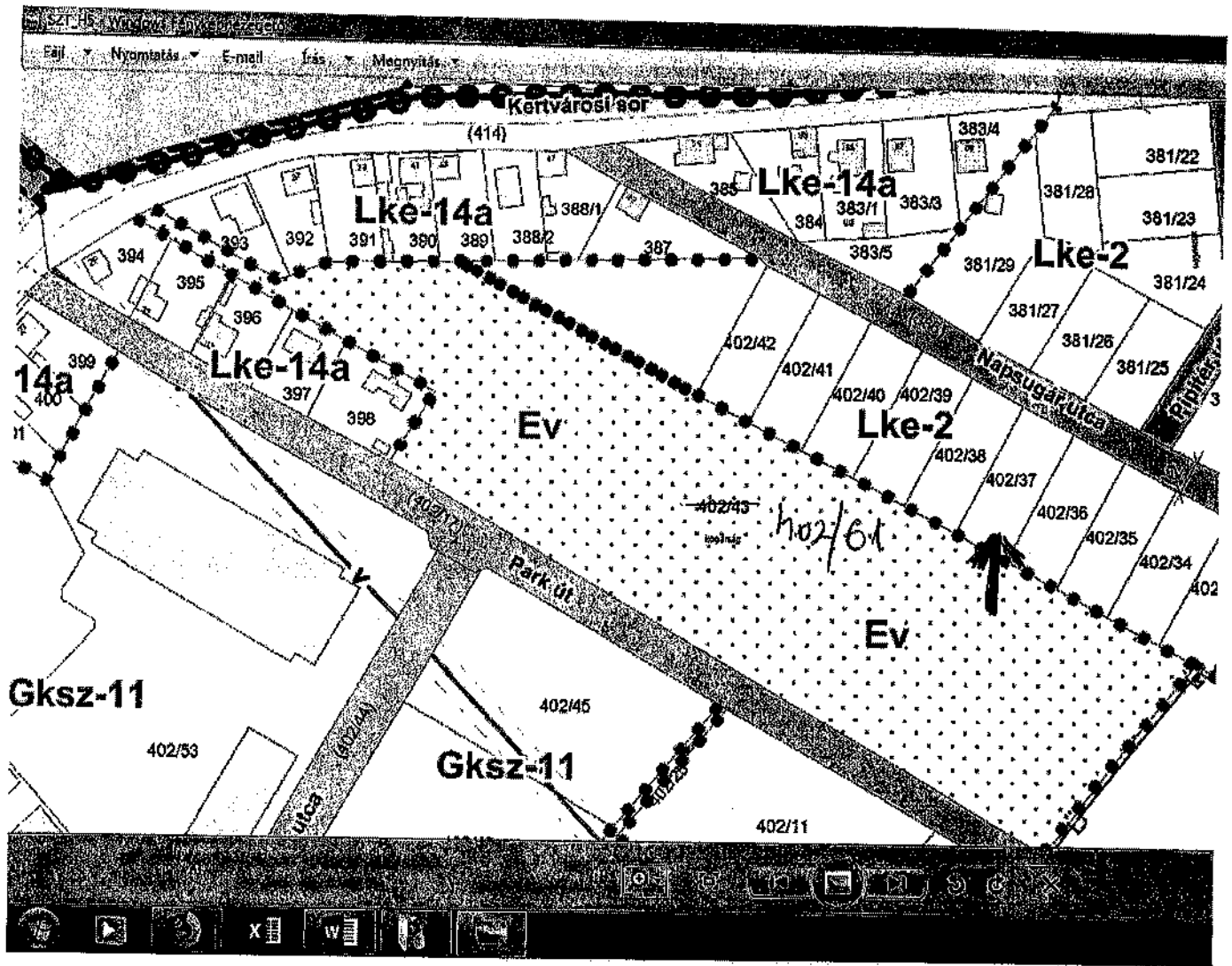
Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Településrendezési terv: Vác Város, 2600 Vác, Március 15. tér 11.



h)



Zóna Földmérési Bt.
2600 Vác, Kötő utca 5.
zonavac@gmail.com
06209393196

Vác
belterület

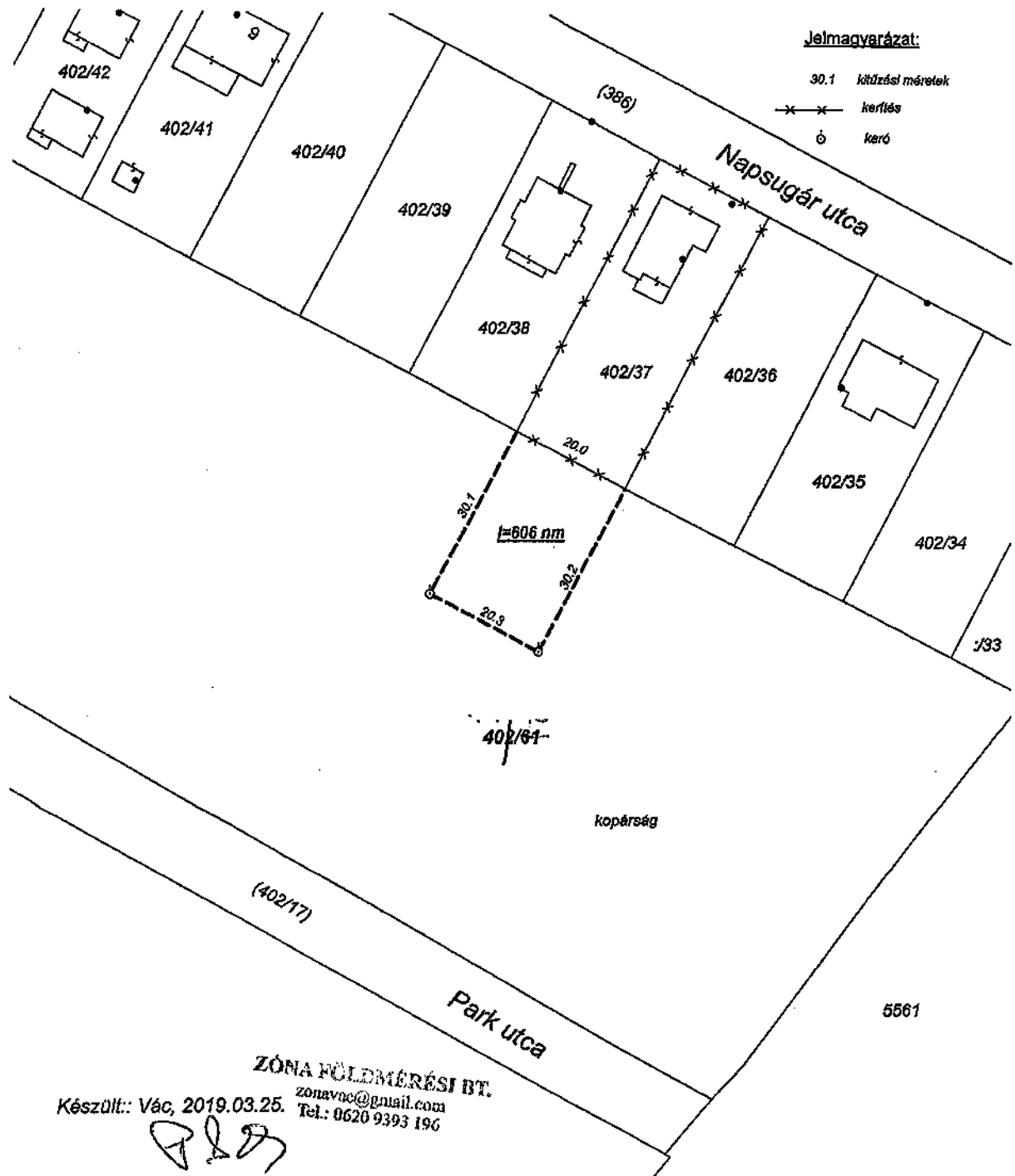
A munkavégző neve

HELYSZÍNRAJZ

Méretarány=1:1000
Adat 2-396/2019

Munkaszám:
28/2019

a 402/64 helyrajzi számú földrészlet
I-jelű terület használatáról

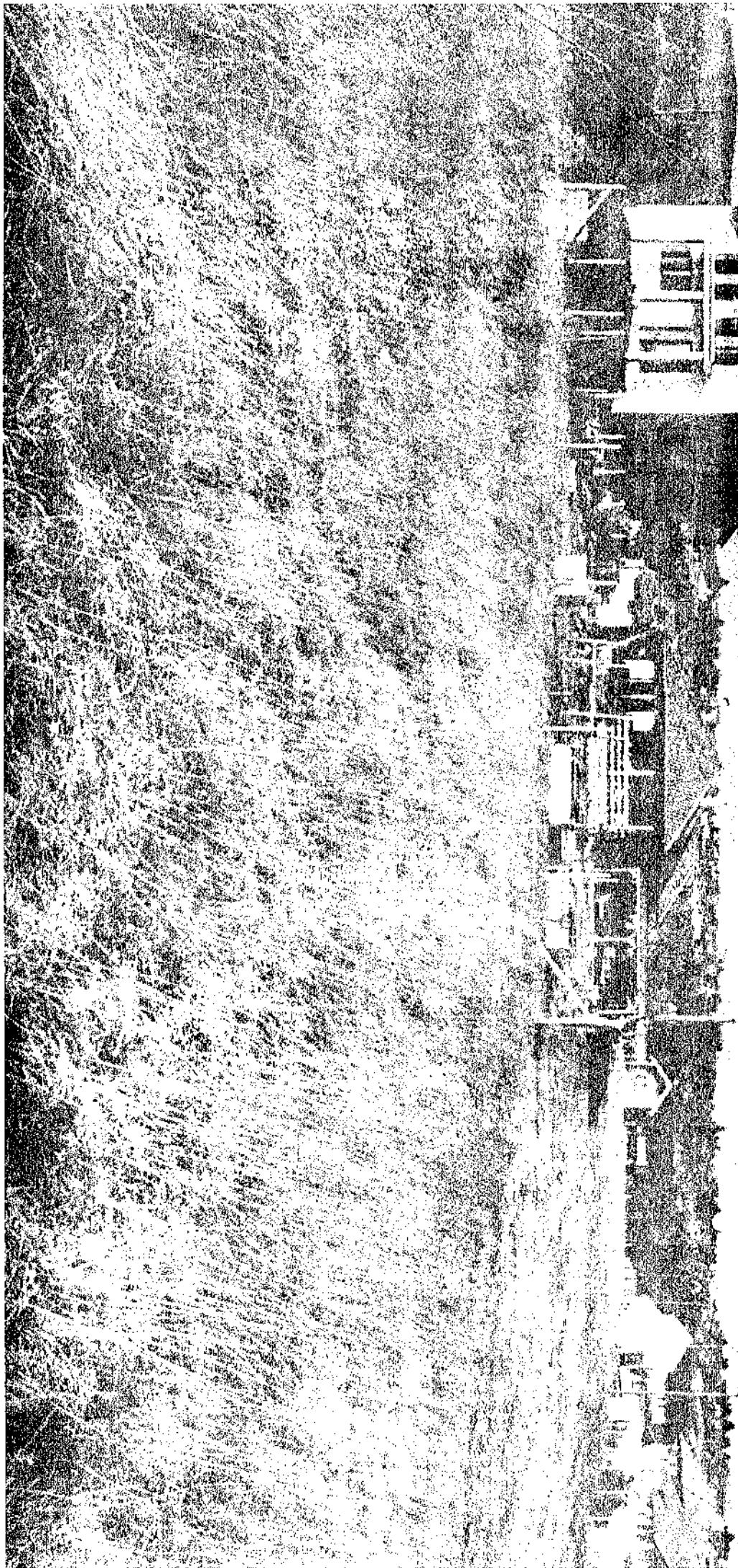


ZÓNA FÖLDMÉRÉSI BT.
zonavac@gmail.com
Készült: Vác, 2019.03.25. Tel.: 0620 9393 196

(Handwritten signature)

Pető Zoltán
Ing.rend.mín. száma: 1375/1993
földmérő igazolvány száma: 6790

4)





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

5

KIVONAT

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

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác belterület 4762/34,36,37,38,39 hrsz-ú és a 4747/1,13,21 hrsz-ú kivett ingatlanokra érkezett vételi szándék

43/2019. (III. 11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy felkéri a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegét, hogy készíttesse el az alábbi Ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékbecslést:

- 4762/36 hrsz-ú, 1423 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület
- 4762/37 hrsz-ú, 1348 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület
- 4762/38 hrsz-ú, 1277 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület
- 4762/39 hrsz-ú, 1000 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület
- 4747/13 hrsz-ú, 144 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület
- 4747/1 hrsz-ú, 815 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület

Az értékbecslés ismeretében a Bizottság újra napirendre tűzi az ingatlanok értékesítését.

Határidő: áprilisi GVVB

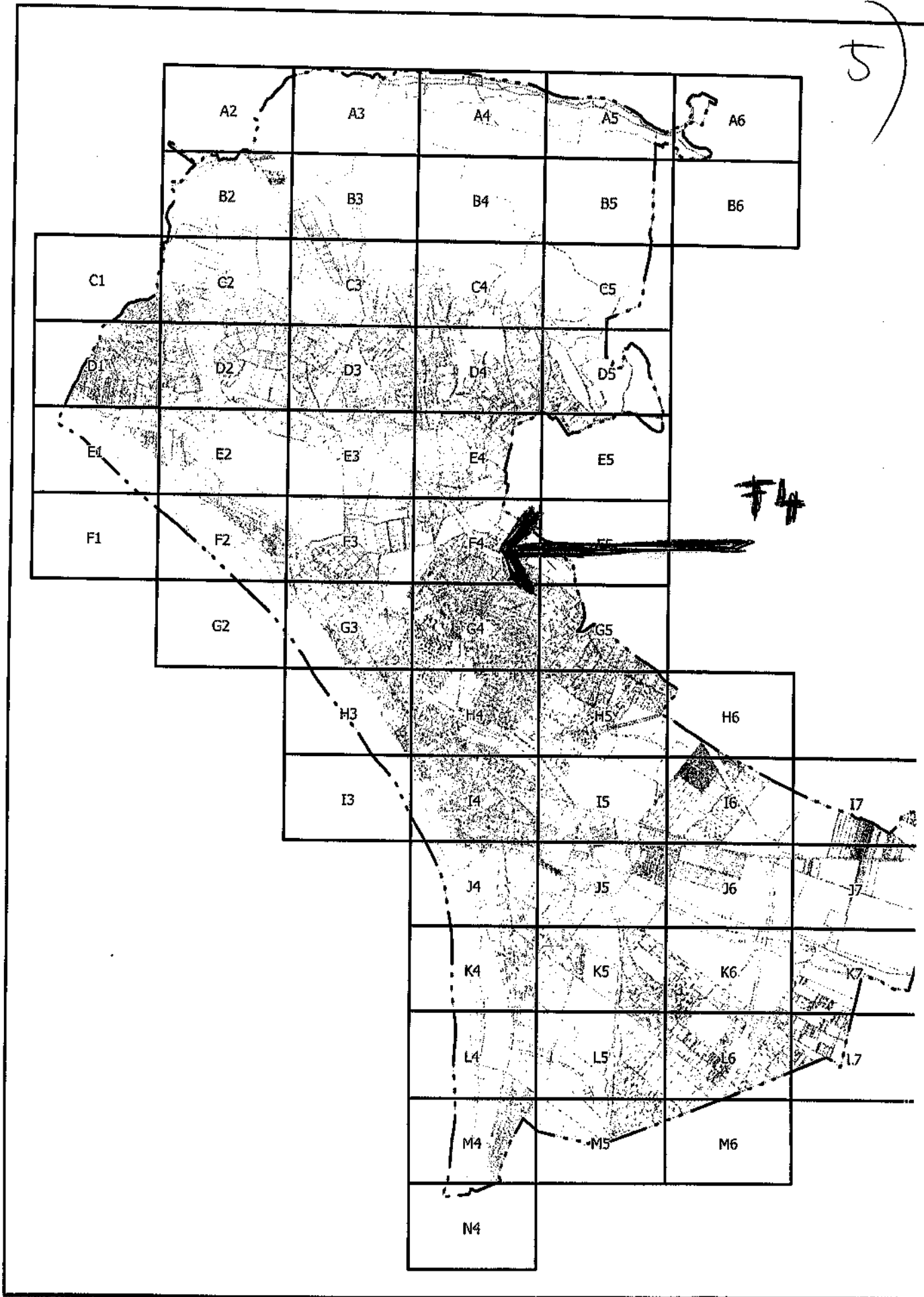
Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

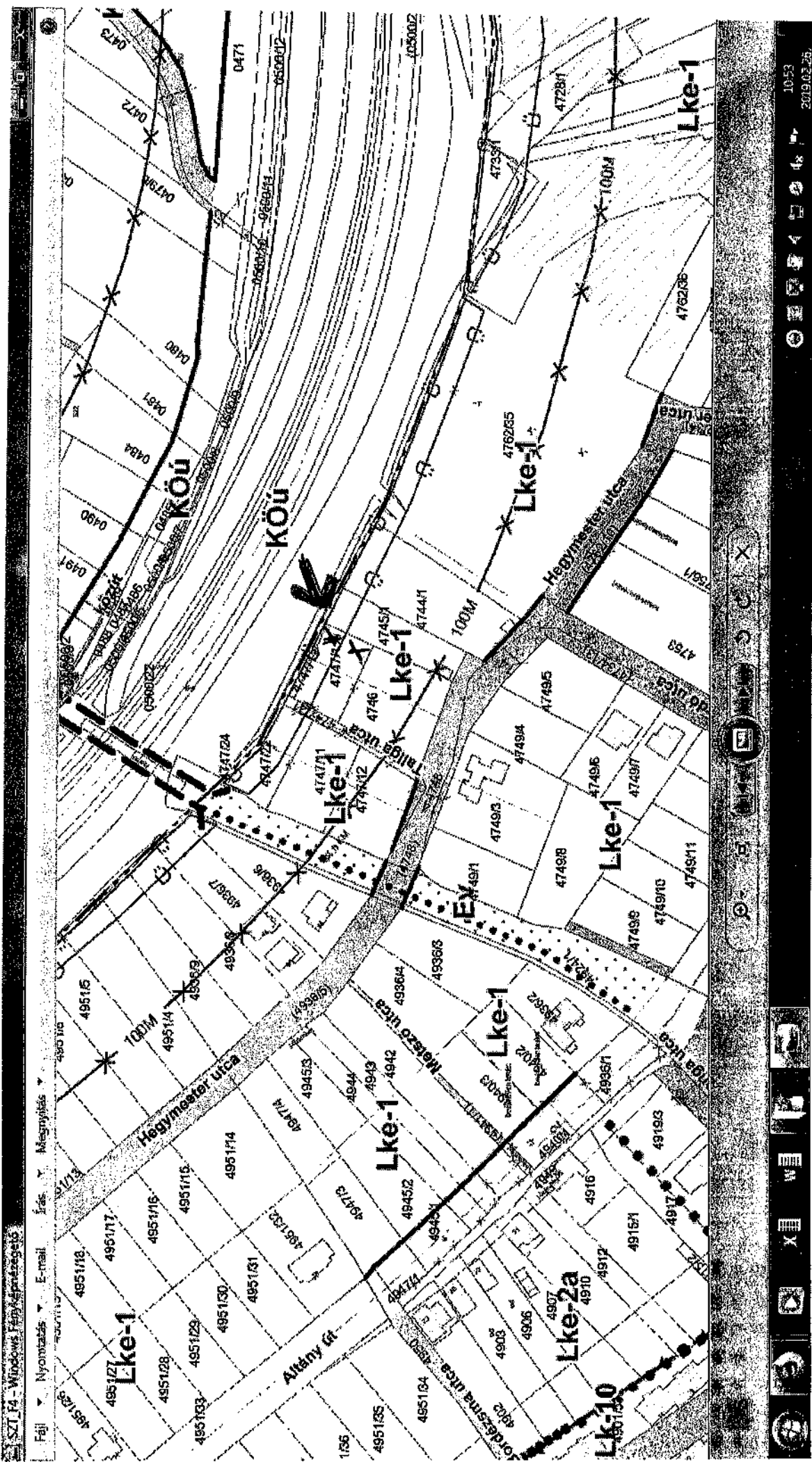
K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



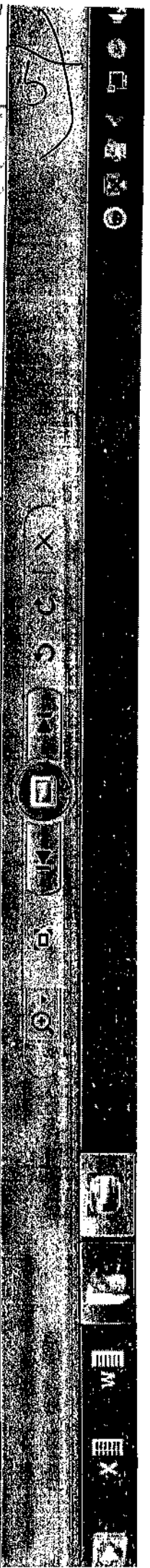
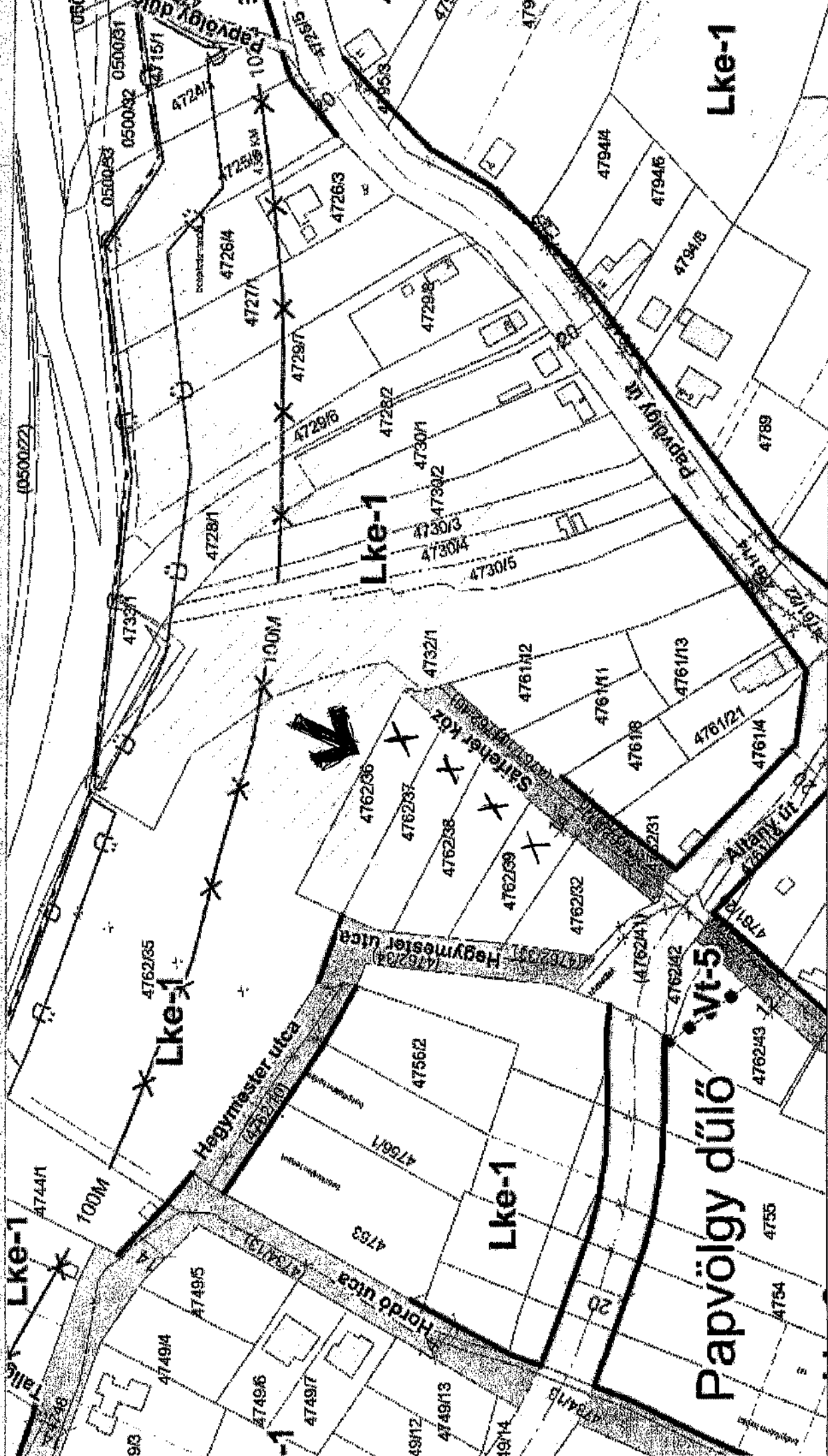


SZT_14 - Windows File Explorer

Fájli Nyonizálás E-mail Írás Megnyitás

10:53 2019.02.25.

5



5



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 4762/36 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5)

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

5

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, 4762/36 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	9 100 000 Ft, azaz Kilencmillió – egyszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapokra vonatkozik.

conzus

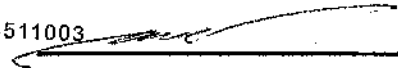
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.

adószám: 26789502-2-41
cég. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-60526752-84511003



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

ph.



Nagy Emil
ügyvezető
Ingatlanvagyon-értékelő
B.sz.: 719/2001
PMIK szám: 1602/2008

5

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, 4762/36 helyrajzi szám alatti 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 ingatlanal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. április 2.-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanal 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. április 2.
- 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.

5

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 halgatólagosan 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, szolgálomak stb.).

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	1423 m ²
Helyrajzi száma:	4762/36
Ingyen megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	32 728 fő (2016. jan. 1.)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

Napjainkban

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

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

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az 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 útvonal elkerüli a várost.

57

Az ingatlan fekvése és környezete

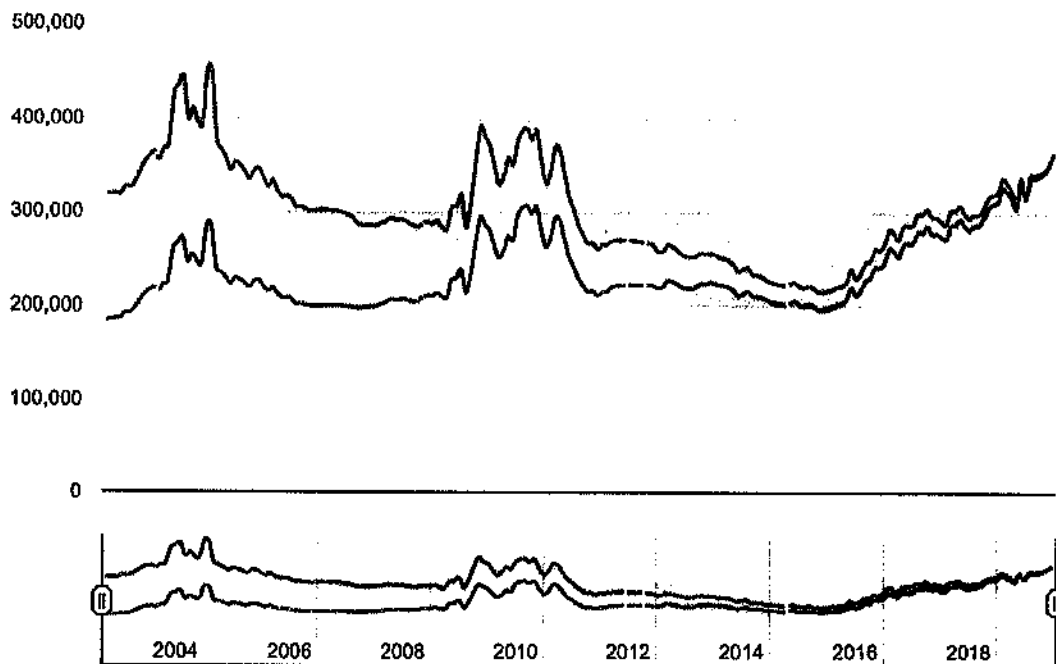
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályától déli irányban) helyezkedik el.

Az ingatlant a Hegymester utcából nyíló földúton lehet megközelíteni, azonban az ingatlan előtt kiépített és kiszabályozott út nem található.

A település ellátottsági és naturális adatai kedvezőek. A környezetben jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosan tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszerár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés).

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	átlagos	erős

5)

5.2. Az ingatlan bemutatása

Az 1423 m² nagyságú telek szabálytalan négyszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, utcafrontjától befelé meredeken lejt.

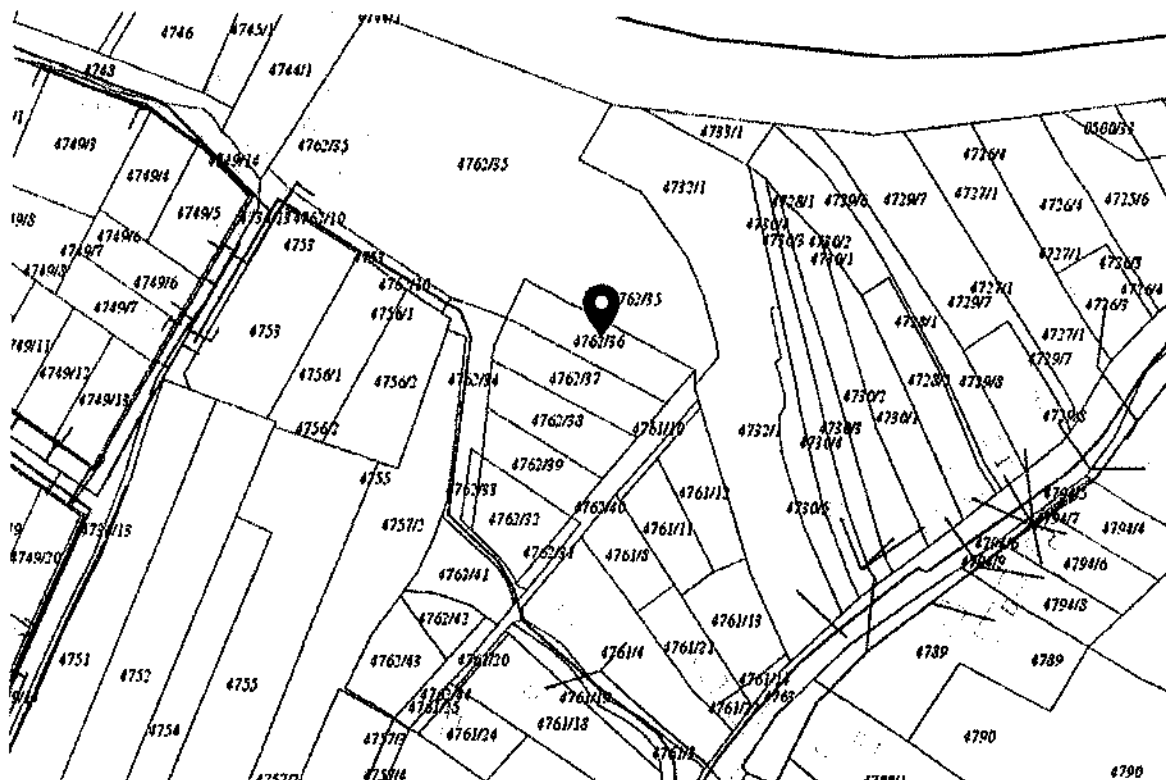
Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. Kerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és lakóházas ingatlanokkal szomszédos. A telek megközelíthetősége nehézkes, ugyanis a térképen jelölt utca a valóságban nincs kiépítve. A megközelítést a fotódokumentációban is látható gyalogösvény biztosítja.

Az ingatlanon értéket nem képviselő, önerdősült, vegyes korú, többnyire akácfa állomány található. A környezete elvadult, cserjékkel benőtt terület.

A szemle alkalmával több helyen illegális szemét elhelyezését rögzítettük.

Az összkép ennek megfelelően gyenge.

A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékoztunk.



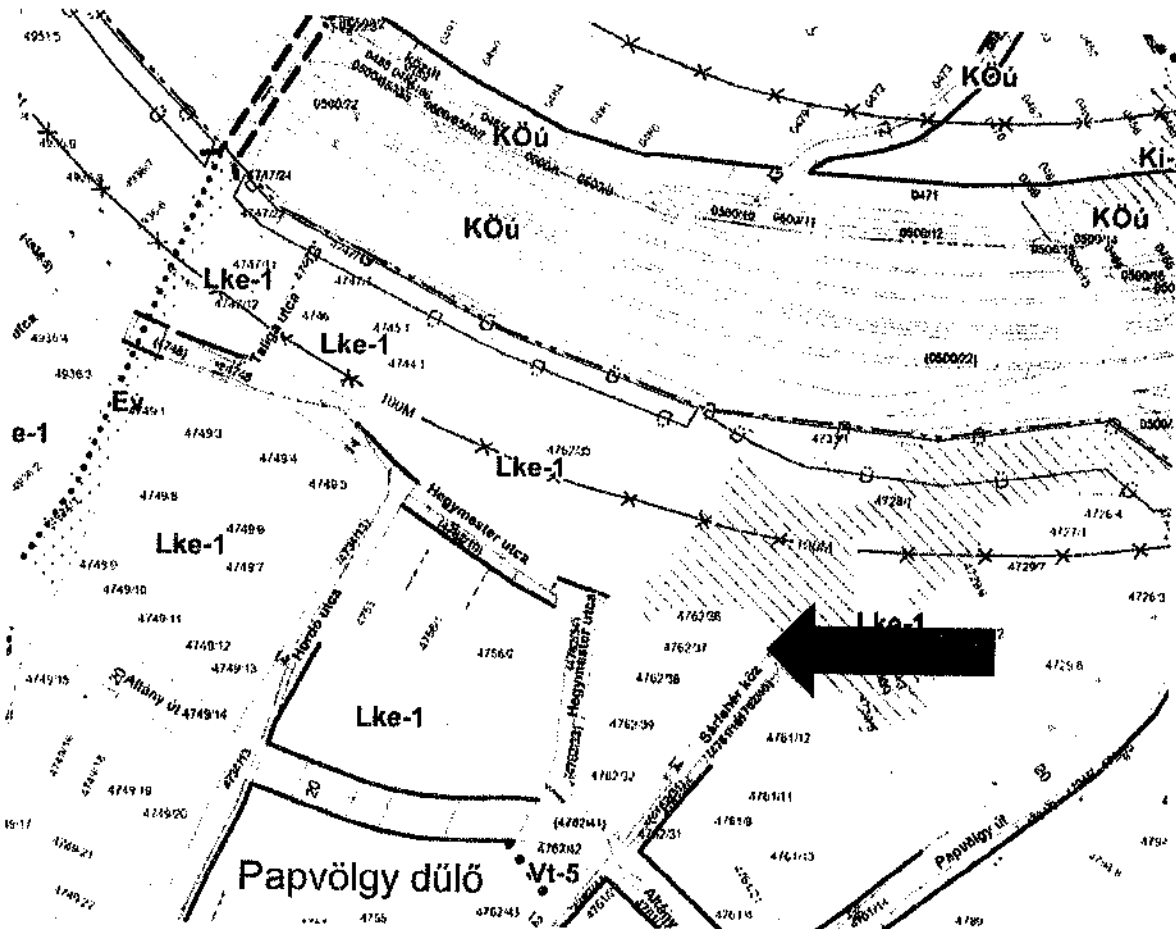
Forrás: e-közmű

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában kiépített közműhálózat: vízhálózat elérhető.	
Vzellátás:	Utcában - szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-
Elektromos energia:	-
Egyéb:	-

5

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Lke-1** – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépíttségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezetéhez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	Beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség (terület arány %)	A megengedett legnagyobb szelvényterület: m ² (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szelvényterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	hossza (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ.	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ.	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ.	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ.	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ.	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ.	900	22;35	40;30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	Beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség (terület arány %)	A megengedett legnagyobb szelvényterület: m ² (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szelvényterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	hossza (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ.	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ.	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

5)

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.2. 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.

5)

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
	Vác, hrsz: 4762/36	1. Vác, Hegymester utca	2. Vác, Mazsola utca	3. Vác, Akó utca	4. Vác, Akó utca
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
Időpontja					
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	1 423	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
egyéb megjegyzés	Kiépítetlen utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz az utcában	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 423				
Telek alakja, formája					
Domborzati viszonyok	lejtős telek	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	víz az utcában	-5%	-15%	-5%	-10%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság					
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-40%	-40%	-40%	-45%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 004	6 822	9 300	7 643	8 250
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					
8 000					

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltetteknél lényegesen kedvezőlenebb esztétikai állapotú, illetve az utcában lévő közművek csak korlátozottan elérhetők, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
Vác, hrsz: 4762/36	1423,00	8 000	80%	9 107 200 Ft
Összesen	1423,00			9 107 200 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				9 100 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, illetve a területen illegálisan elhelyezett szemet elhelyezését rögzítettük, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

5)

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4762/36 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	9 100 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerékké	9 100 000,- 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, 4762/36 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

9 100 000 Ft

azaz Kilencmillió – egyszázezer Forint

5)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/14267/2019

2019.03.25

VÁC
Balterület 4762/36 helyrajzi szám

Szektor : 53

		I.RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztál ter ha m2
. Kivett beépítetlen terület	0	1423	0,00	
		II.RÉSZ		

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43168/2006.08.25
 jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 37502/1991.11.19
 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
 jogállás: tulajdonos
 név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
 törzsszám: 15731302

Nem hiteles tulajdoni lap

ii lap

Vitő erővel nem rendelhető

III.RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI HÁNYAD

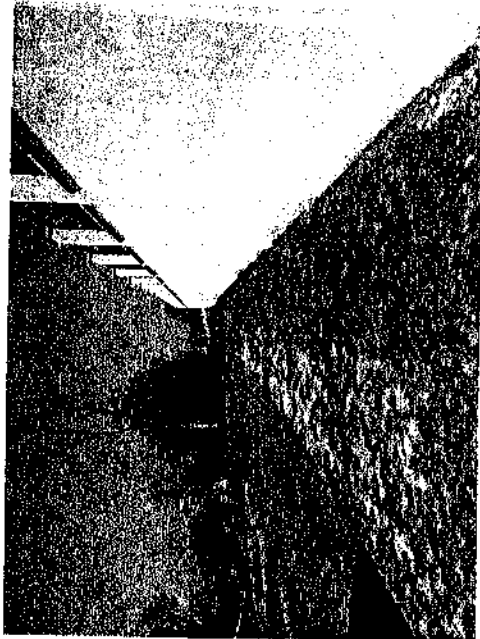
FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, belterület.

Hrsz: 4762/36

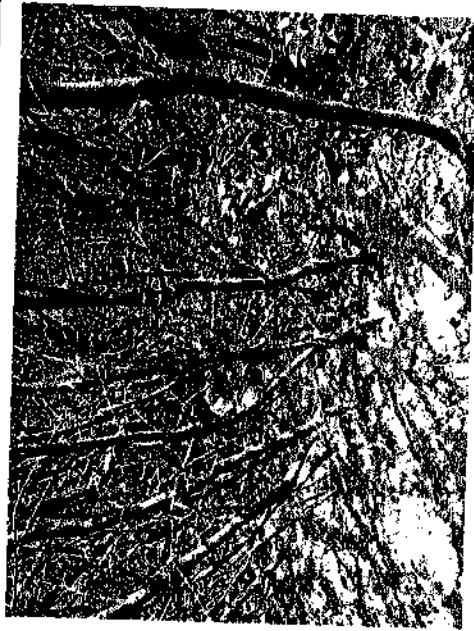
corvus



01 Az ingatlan megközelíthetősége a Hegymester utca irányából



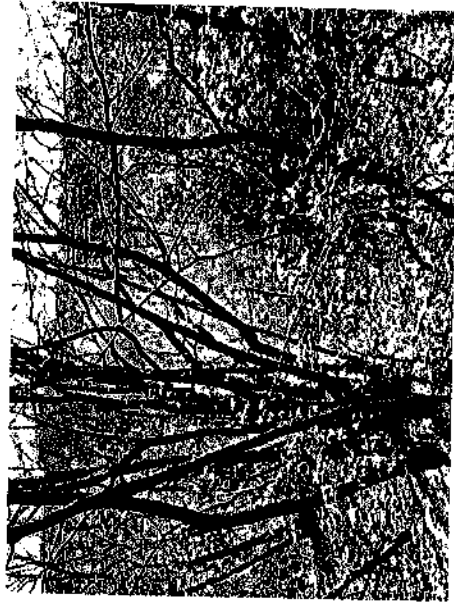
02 Az ingatlan környezete



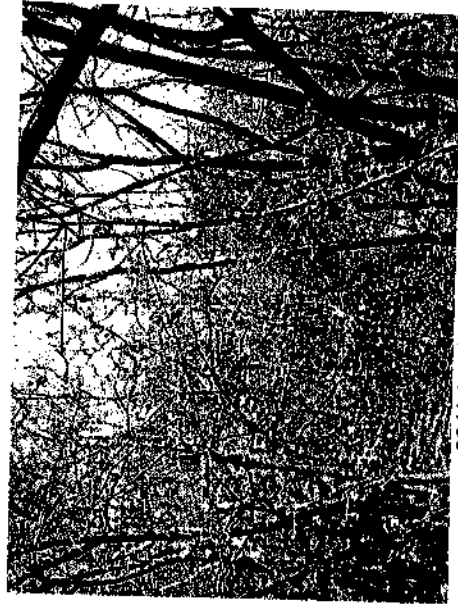
03 Kihelyezett szemét az ingatlanon



04 Kihelyezett szemét az ingatlanon



05 Helyszíni fényképfelvétel

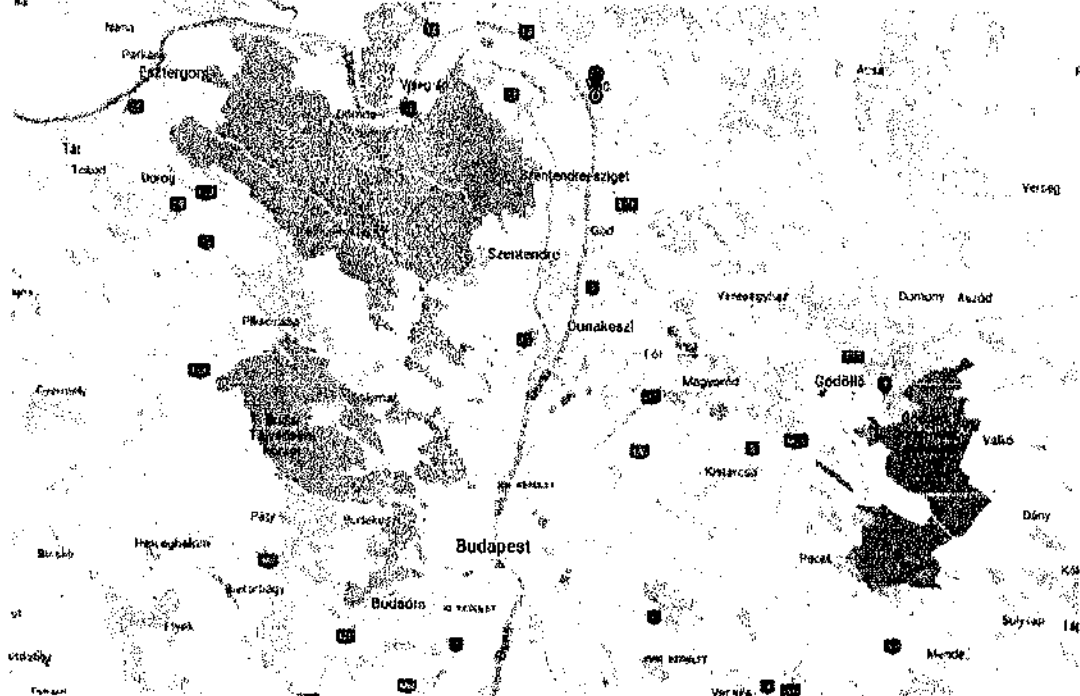


06 Helyszíni fényképfelvétel

5)

TÉRKÉPMELLÉKLET	corzus
2600 Vác, belterület Hrsz: 4762/36	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



5)



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 4762/37 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

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

5

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, 4762/37 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	8 600 000 Ft, azaz Nyolcmillió – hatszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

conzus

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

adószám: 25789502-2-41
cgj. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50526752-84511003

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

ph.

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

5)

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, 4762/37 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. április 2.-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzettekben, illetve a térképmásolaton rögzítettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. április 2.
- 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 adásvételrel 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, szolgálomak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	1348 m ²
Helyrajzi száma:	4762/37
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5)

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	32 728 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	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 üzemeiben is éjjel-nappal szerelik 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 cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

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

5)

Az ingatlan fekvése és környezete

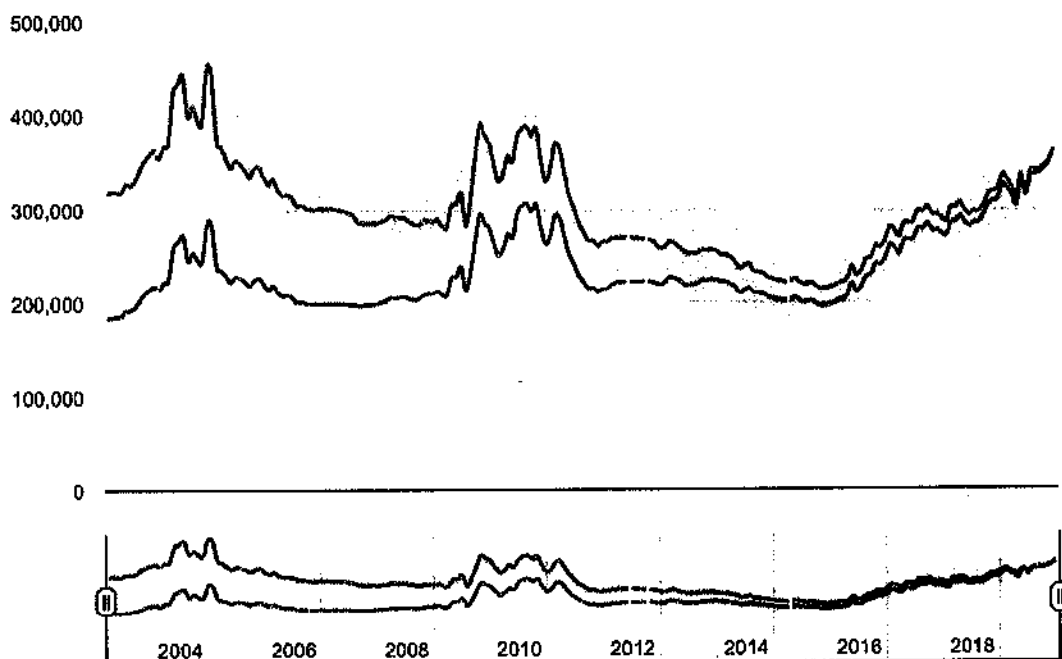
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályától déli irányban) helyezkedik el.

Az ingatlant a Hegymester utcából nyíló földúton lehet megközelíteni, azonban az ingatlan előtt kiépített és kiszabályozott út nem található.

A település ellátottsági és naturális adatai kedvezőek. A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosnak tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés).

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

5)

5.2. Az Ingatlan bemutatása

Az 1348 m² nagyságú telek szabálytalan sokszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, utcafrontjától befelé meredeken lejt.

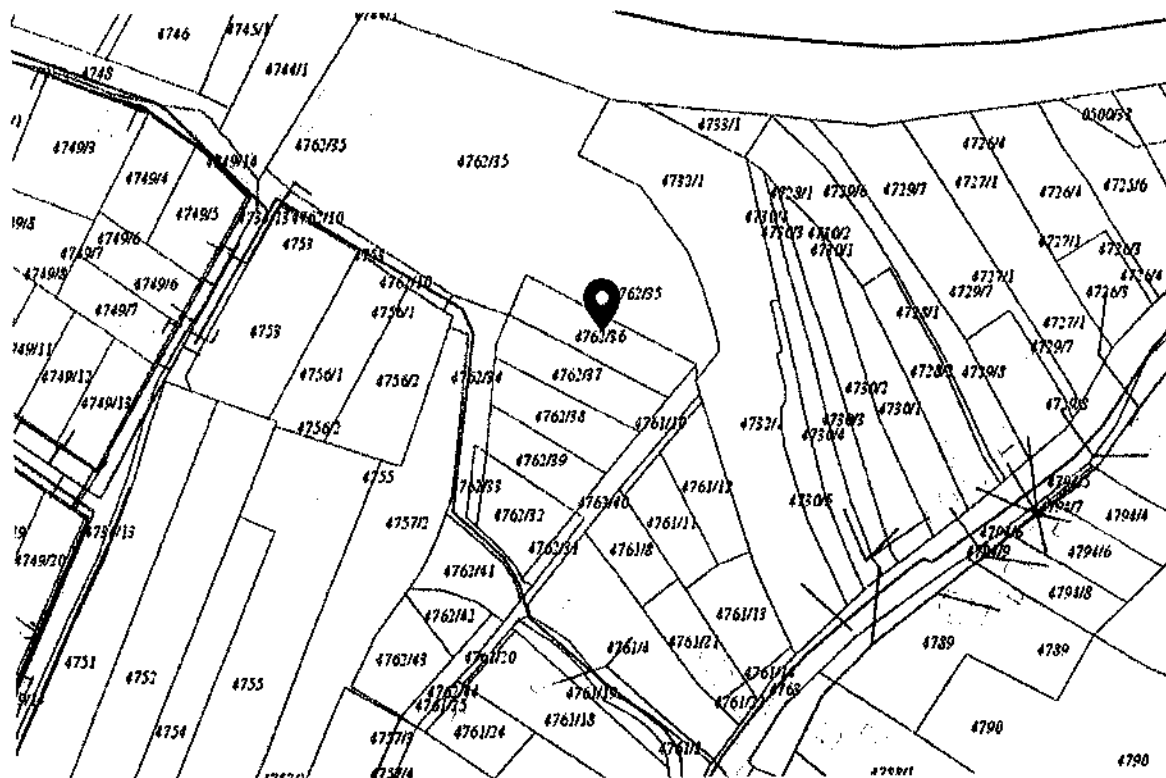
Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. Kerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és lakóházas ingatlanokkal szomszédos. A telek megközelíthetősége nehézkes, ugyanis a térképen jelölt utca a valóságban nincs kiépítve. A megközelítést a fotódokumentációban is látható gyalogösvény biztosítja.

Az ingatlanon értéket nem képviselő, önerdősült, vegyes korú, többnyire akácfa állomány található. A környezete elvadult, cserjékkel benőtt terület.

A szemle alkalmával több helyen illegális szemét elhelyezését rögzítettük.

Az összkép ennek megfelelően gyenge.

A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékozódunk.



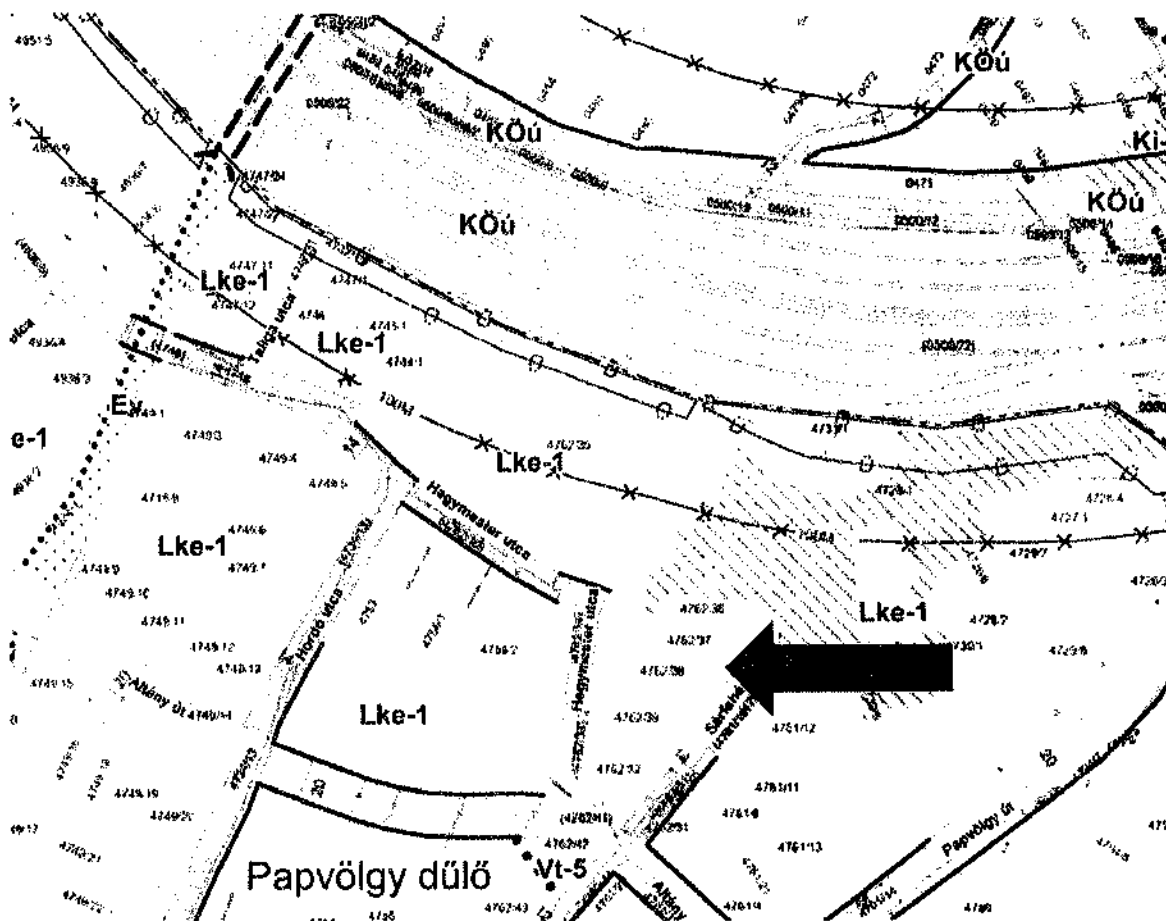
Forrás: e-közmű

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában kiépített közműhálózat: vízhálózat elérhető.	
Vízellátás:	Utcában - szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-
Elektromos energia:	-
Egyéb:	-

5

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Lke-1** – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- b.) Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvasalás helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- c.) Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési teltek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új teltek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítandó új teltek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke alatt %	A megengedett legnagyobb szennyezési terhelés (m ³ /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ.	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ.	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ.	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ.	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ.	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ.	900	22;35	40;30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési teltek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új teltek legkisebb területi értéke (m ²)	A kialakítandó új teltek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke alatt %	A megengedett legnagyobb szennyezési terhelés (m ³ /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ.	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ.	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

5)

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

6.2. 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.

5)

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt Ingatlan Vác, hrsz: 4762/37	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Hegymester utca	2 Vác, Mazsola utca	3 Vác, Akó utca	4 Vác, Akó utca
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		ingatlan.com 2019	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	1 348	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
egyéb megjegyzés	Kiépítetlen utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz az utcában	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 348				
Telek alakja, formája					
Domborzati viszonyok	lejtős telek	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	víz az utcában	-5%	-15%	-5%	-10%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság					
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-40%	-40%	-40%	-45%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 004	6 822	9 300	7 643	8 250
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					8 000

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltetettéknél lényegesen kedvezőtlenebb esztétikai állapotú, illetve az utcában lévő közművek csak korlátozottan elérhetők, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke	Forgalmi érték
Vác, hrsz: 4762/37	1348,00	8 000	80%	8 627 200 Ft
Összesen	1348,00			8 627 200 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				8 600 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, illetve a területen illegálisan elhelyezett szemét elhelyezését rögzítettük, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

5

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4762/37 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	8 600 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerekítve	8 600 000,- Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, belterület, 4762/37 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

8 600 000 Ft

azaz Nyolcmillió – hatszázezer Forint

5

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/14268/2019

2019.03.25

VÁC

Szektor : 53

Belterület 4762/37 helyrajzi szám

		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	aloktató
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.Fill.	ter
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2
. Kivett beépítetlen terület		0	1348	0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 43168/2006.08.25
 jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 37582/1991.11.19
 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
 jogállás: tulajdonos
 név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 2600 VÁC MÁRCIUS 15. TÉR 11.
 törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP MŰVE

Nem hiteles tulajdoni lap

i lap

Vitő erővel nem rendel

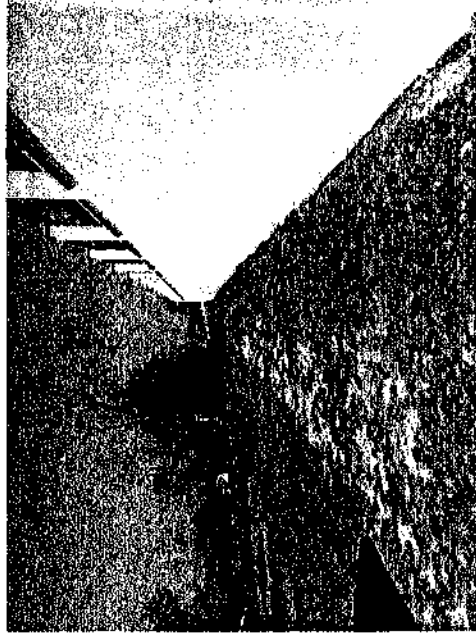
FOTÓMELLÉKLET:

Ingyatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, belterület.

Hrsz: 4762/37

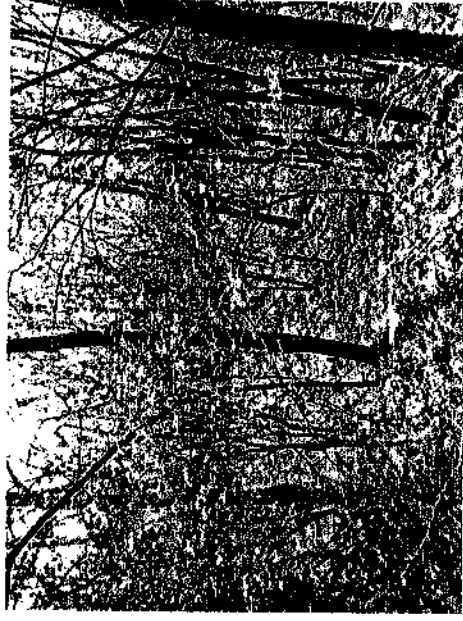
corZus



01 Az ingatlan megközelíthetősége a Hegymester utca irányából



02 Az ingatlan környezete



03 Helyszíni fényképfelvétel



04 Helyszíni fényképfelvétel



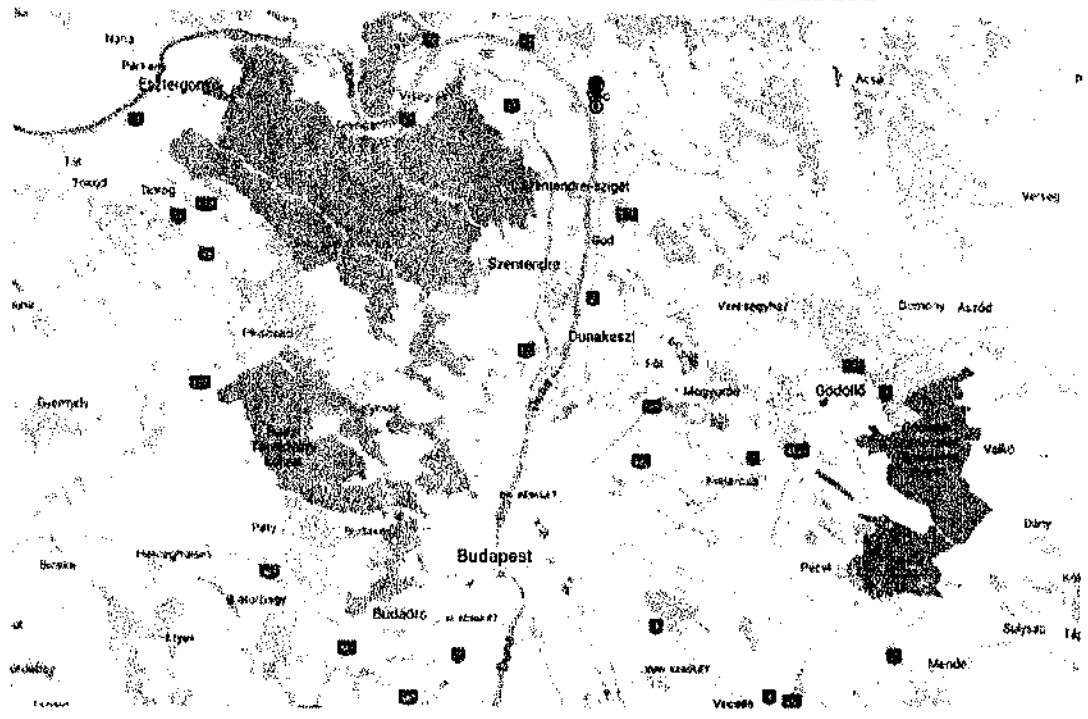
05 Helyszíni fényképfelvétel



06 Illegálisan kihelyezett szemét a területen

TÉRKÉPMELLÉKLET	conZus
2600 Vác, belterület Hrsz: 4762/37	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, belterület, 4762/38 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

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, 4762/38 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	8 200 000 Ft, azaz Nyolcmillió – kettőszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapokra vonatkozik.

conzus

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

adószám: 25789502-2-41

cgj. szám: 01-09-239206

nyilv. szám: 010725

sz. szám: 10403253-60526752-84511003

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

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

5

1. ÉRTÉKELÉS

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

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület, 4762/38 helyrajzi szám alatti 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 ingattal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. április 2.-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 mellékletben 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 befolyásolva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. április 2.
- 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.

5.)

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.

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:

ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	1277 m ²
Helyrajzi száma:	4762/38
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Napjainkban

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

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

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

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

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

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

Az ingatlan fekvése és környezete

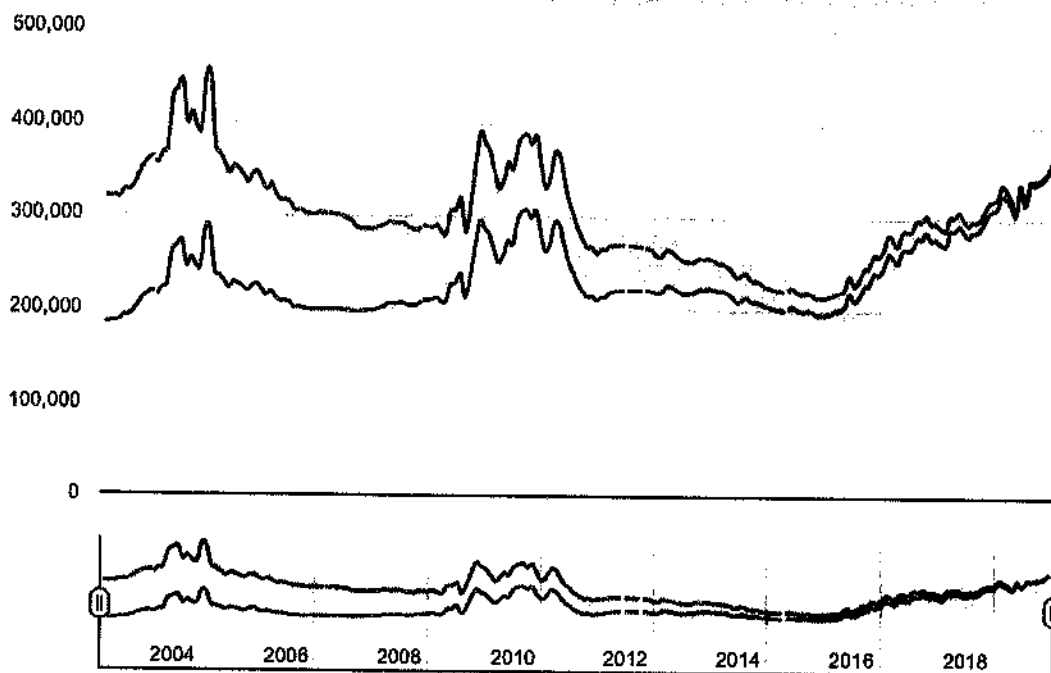
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályától déli irányban) helyezkedik el.

Az ingatlant a Hegymester utcából nyíló földúton lehet megközelíteni, azonban az ingatlan előtt kiépített és kiszabályozott út nem található.

A település ellátottsági és naturális adatai kedvezőek. A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosan tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés).

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

151

5.2. Az ingatlan bemutatása

Az 1277 m² nagyságú telek szabálytalan négyszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, utcafrontjától befelé meredeken lejt.

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. A belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és lakóházas ingatlanokkal szomszédos. A szemle alkalmával egy erősen avult állapotú, drótfonatos kerítést rögzítettünk az utcafronton, amely értéket nem képvisel.

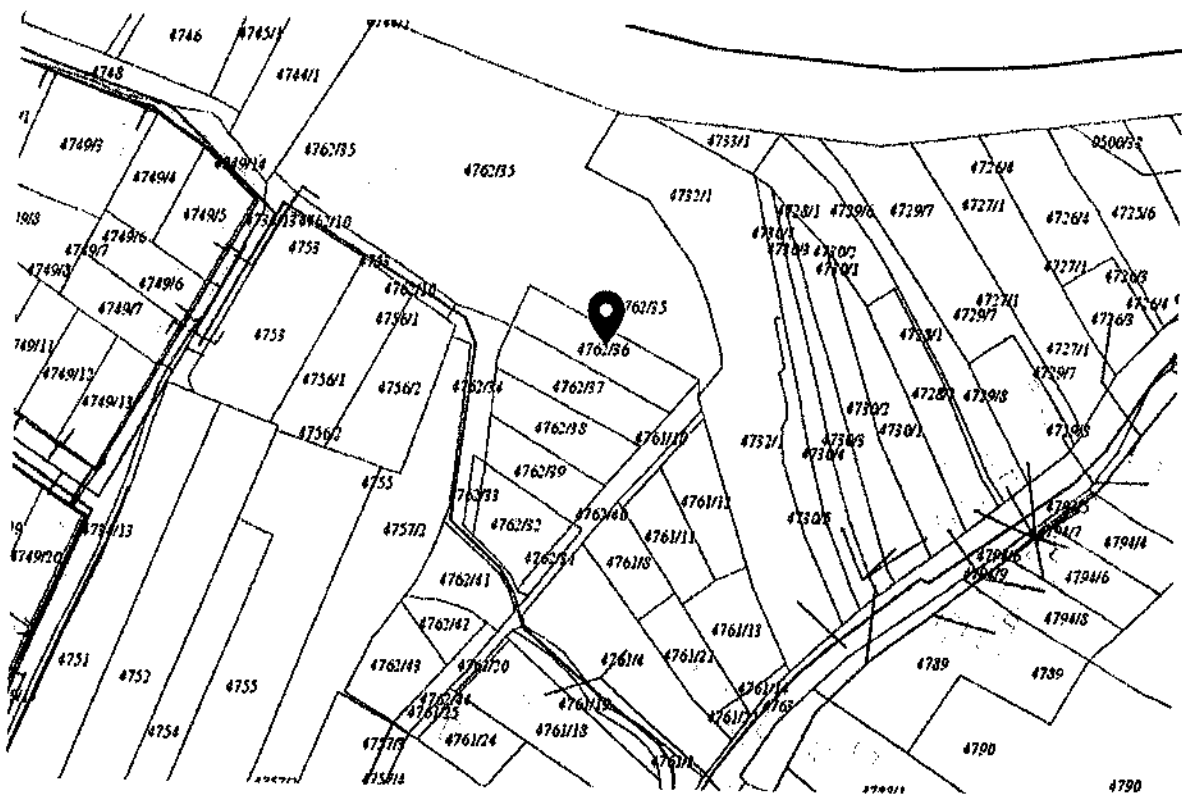
A telek megközelíthetősége nehézkes, ugyanis a térképen jelölt utca a valóságban nincs kiépítve. A megközelítést a fotódokumentációban is látható gyalogösvény biztosítja.

Az ingatlanon értéket nem képviselő, önerdősült, vegyes korú, többnyire akácfa állomány található. A környezete elvadult, cserjékkel benőtt terület.

A szemle alkalmával több helyen illegális szemét elhelyezését rögzítettük a területen.

Az összkép ennek megfelelően gyenge.

A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékoztunk.



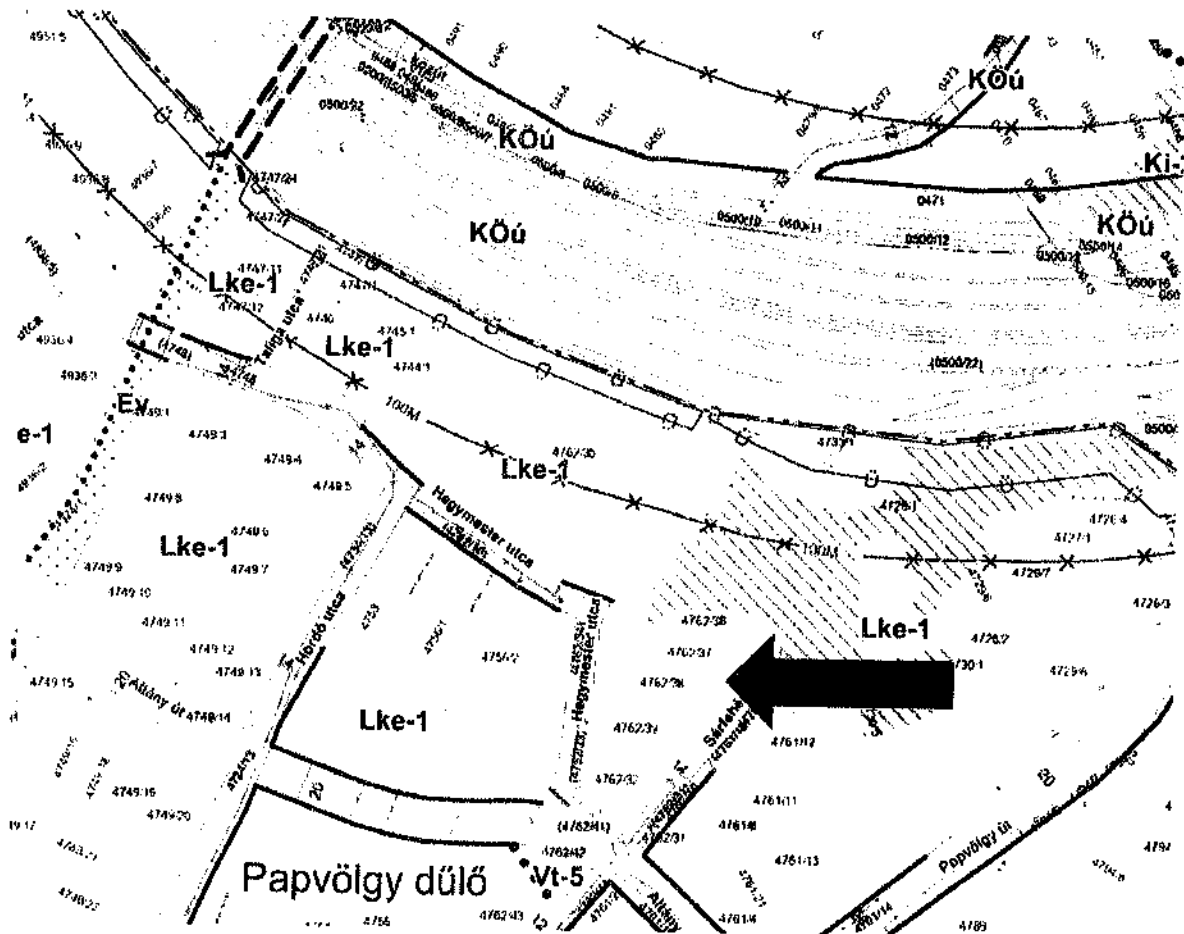
Forrás: e-közmű

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában kiépített közműhálózat: vízhálózat elérhető.	
Vízellátás:	Utcában - szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-
Elektromos energia:	-
Egyéb:	-

5

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint Lke-1 – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új telek legkisebb területterülete (m ²)	A kialakítandó új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség területen alatti %	A megengedett legnagyobb szomszédos telek területi mutatója (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szökőkút mélysége %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ.	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ.	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ.	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ.	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ.	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ.	900	22,35	40,30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új telek legkisebb területterülete (m ²)	A kialakítandó új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség területen alatti %	A megengedett legnagyobb szomszédos telek területi mutatója (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szökőkút mélysége %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ.	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ.	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

5

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiegészítéseket. 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.

6.2. 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.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt ingatlan Vác, hrsz: 4762/38	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Hegymester utca	2 Vác, Mazaola utca	3 Vác, Akó utca	4 Vác, Akó utca
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		ingatlan.com 2019	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	1 277	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
Egyéb megjegyzés	Kiépítetlen utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz az utcában	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 277				
Telek alakja, formája					
Domborzati viszonyok	lejtős telek	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	víz az utcában	-5%	-15%	-5%	-10%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság					
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-40%	-40%	-40%	-45%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 004	6 822	9 300	7 643	8 250
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					
8 000					

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltettknél lényegesen kedvezőtlenebb esztétikai állapotú, illetve az utcában lévő közművek csak korlátozottan elérhetők, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke %	Forgalmi érték
Vác, hrsz: 4762/38	1277,00	8 000	80%	8 172 800 Ft
Összesen	1277,00			8 172 800 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				8 200 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, illetve a területen illegálisan elhelyezett szemét elhelyezését rögzítettük, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

5

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4762/38 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	8 200 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerekítve	8 200 000,- 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, 4762/38 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

8 200 000 Ft

azaz Nyolcmillió – kettőszázezer Forint

5)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap • Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14269/2019

2019.03.25

VÁC

Szektor : 53

Belterület 4762/38 helyrajzi szám

I. RÉSZ		terület	kat.t.jöv.	alomból
1. Az ingatlan adatai:		ha m2	k.fill.	ter.
alrészlet adatok	min.o			ha m2
művelési ág/kivett megnevezés/				
. Kivett beépítetlen terület	0	1277	0.00	
II. RÉSZ				

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43168/2006.09.25

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 37502/1991.11.19

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAPVEGE

II. lap

Vitó erővel nem rendelhető

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, belterület

Hrsz: 4762/38

corzus



01 Az ingatlan megközelíthetősége a Hegymester utca irányából



02 Az ingatlan környezete



03 Az ingatlan megközelíthetősége



04 Helyszíni fényképfelvétel



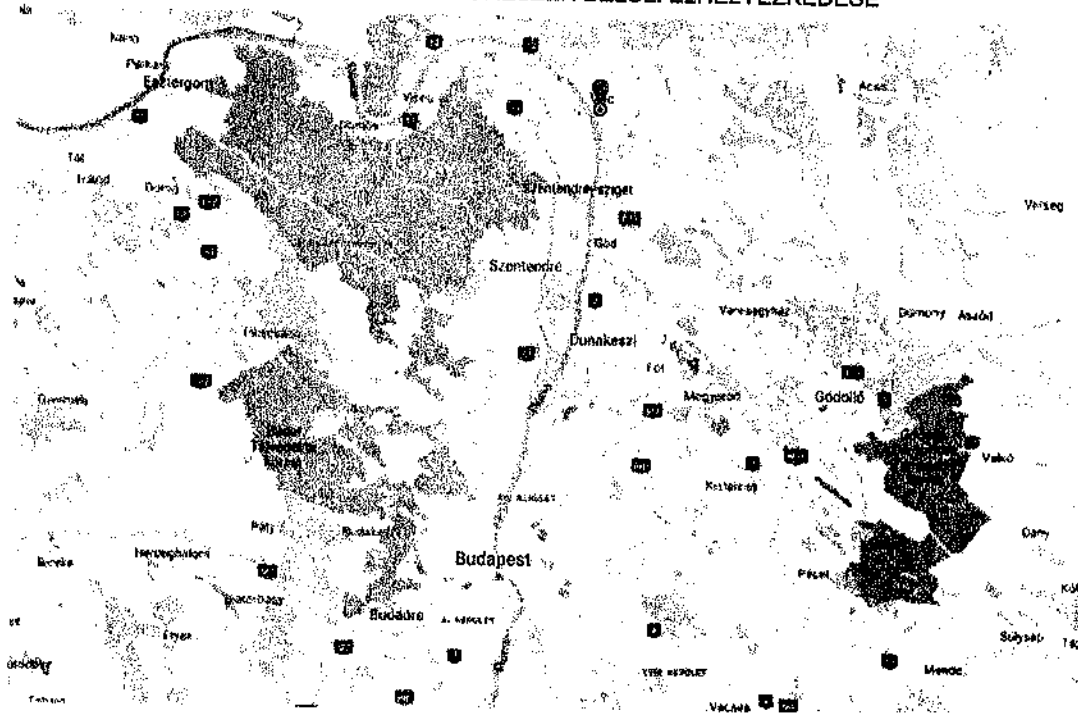
05 Helyszíni fényképfelvétel



06 Helyszíni fényképfelvétel

TÉRKÉPMELLÉKLET	comZus
2600 Vác, belterület Hrsz: 4762/38	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 Vác, belterület, 4762/39 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	12
6.1. Az értékelés módszere	12
6.1.1. Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	12
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	13
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	14
8. ÖSSZEFOGLALÁS	14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

5

SAKÉRTŐI 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, 4762/39 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingatlan forgalmi értéke:	6 400 000 Ft, azaz Hatmillió – négyszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

conzus

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

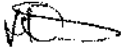
adószám: 25789502-2-41

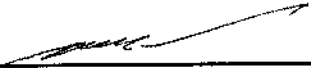
cgj. szám: 01-09-289206

nyilv. szám: 010725

sz. szám: 10103253-50526752-84511002

ph.


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, 4762/39 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2019. április 2.-i helyszíni szemle során az ingatlant és környezetét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, a helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztünk. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. április 2.
- 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 elhatározásából 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, szolgalmak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	1000 m ²
Helyrajzi száma:	4762/39
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5)

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Napjainkban

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

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

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az 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 útvonal elkerüli a várost.

5)

Az ingatlan fekvése és környezete

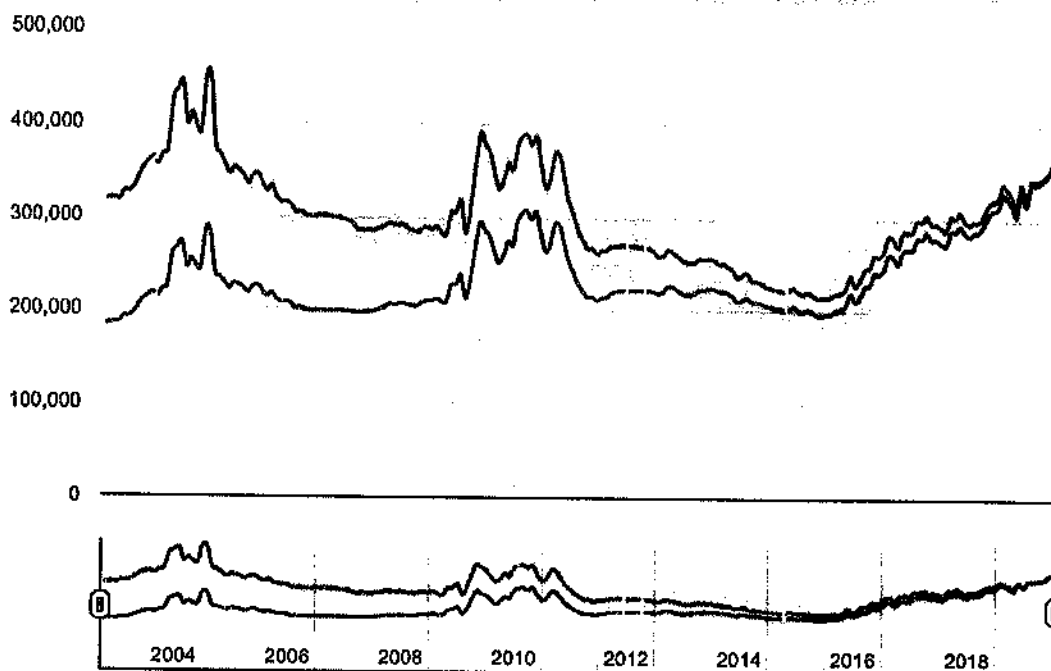
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályától déli irányban) helyezkedik el.

Az ingatlant a Hegymester utcából nyíló földúton lehet megközelíteni, azonban az ingatlan előtt kiépített és kiszabályozott út nem található.

A település ellátottsági és természetes adatai kedvezőek. A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosan tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés).

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonállal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	átlagos	erős

5

5.2. Az ingatlan bemutatása

Az 1000 m² nagyságú telek szabálytalan négyszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, utcafrontjától befelé meredeken lejt.

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. A belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és lakóházas ingatlanokkal szomszédos. A szemle alkalmával egy erősen avult állapotú, drótfonatos kerítést rögzítettünk az utcafronton, amely értéket nem képvisel.

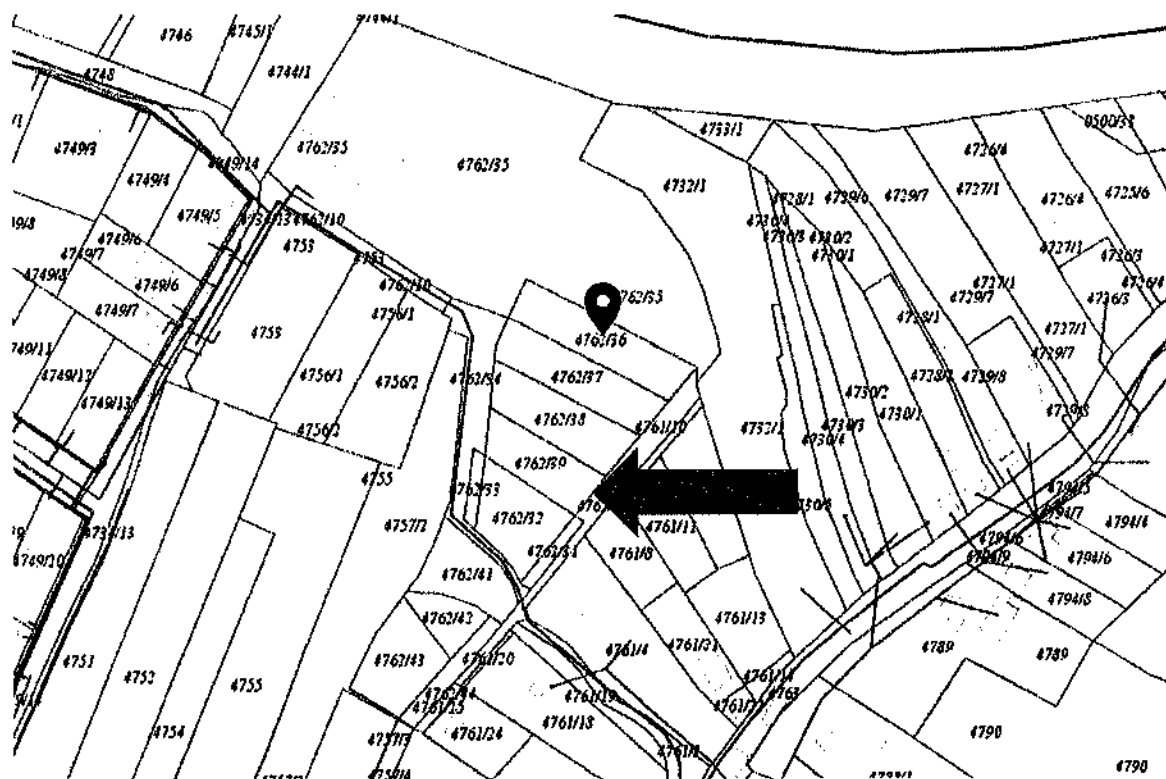
A telek megközelíthetősége nehézkes, ugyanis a térképen jelölt utca a valóságban nincs kiépítve. A megközelítést a fotódokumentációban is látható gyalogösvény biztosítja.

Az ingatlanon értéket nem képviselő, önerdősült, vegyes korú, többnyire akácfa állomány található. A környezete elvadult, cserjékkel benőtt terület.

A szemle alkalmával több helyen illegális szemét elhelyezését rögzítettük a területen.

Az összkép ennek megfelelően gyenge.

A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékoztunk.



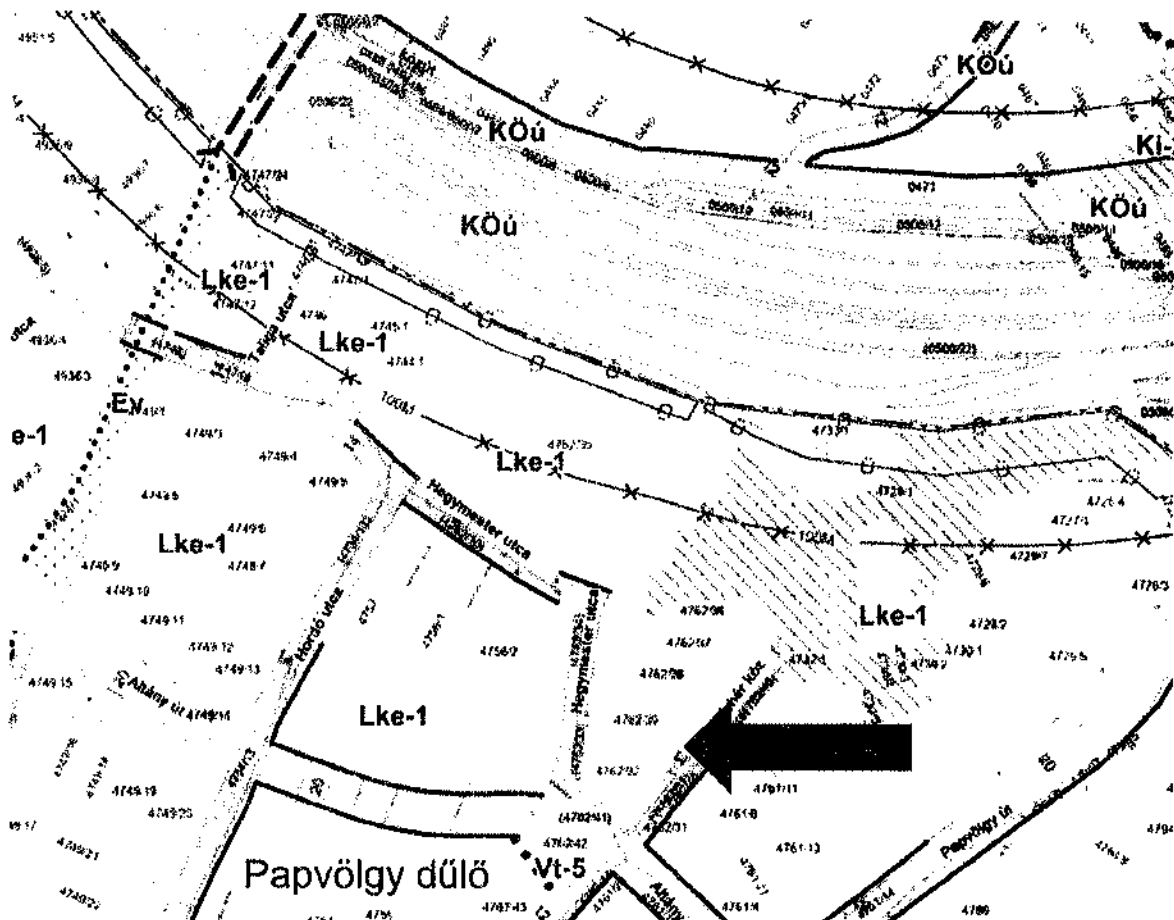
Forrás: e-közmű

Közművek:	
Az ingatlan előtt az utcában kiépített közműhálózat: vízhálózat elérhető.	
Vízellátás:	Utcában - szolgáltató a DMRV Zrt.
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-
Elektromos energia:	-
Egyéb:	-

5

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Lke-1** – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépíttségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- b.) Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- c.) Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5)

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	Beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség arányát alul %	A megengedett legnagyobb szennyezési mutatószám (mg/m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ.	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ.	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ.	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ.	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ.	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ.	900	22,35	40,30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség arányát alul %	A megengedett legnagyobb szennyezési mutatószám (mg/m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ.	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ.	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

5)

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.2. 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.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt ingatlan Vác, hrsz: 4762/39	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Hegymester utca	2 Vác, Mazsola utca	3 Vác, Akó utca	4 Vác, Akó utca
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása Időpontja		ingatlan.com 2019	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	1 000	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
Egyéb megjegyzés	Kiépítetlen utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekció tényezők					
Kínálattal korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	1 000				
Telek alakja, formája					
Domborzati viszonyok	lejtős telek	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	víz az utcában	-5%	-15%	-5%	-10%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság					
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-40%	-40%	-40%	-45%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 004	6 822	9 300	7 643	8 250
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					8 000

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltetettéknél lényegesen kedvezőlenebb esztétikai állapotú, illetve az utcában lévő közművek csak korlátozottan elérhetők, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetekben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Magnevezetés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke	Forgalmi érték
Vác, hrsz: 4762/39	1000,00	8 000	80%	6 400 000 Ft
Összesen	1000,00			6 400 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				6 400 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, illetve a területen illegálisan elhelyezett szemét elhelyezését rögzítettük, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

5)

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4762/39 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	6 400 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerekítve	6 400 000,- 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, 4762/39 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

6 400 000 Ft

azaz Hatmillió – négyszázezer Forint

5

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14270/2019

2019.03.25

VÁC
Belterület 4762/39 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ		terület	kat.t.jöv.	alosztál
1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.fill.	terület ha m2
. Kivett beépítetlen terület		0	1000	0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43168/2006.08.25
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 37582/1991.11.19
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

ai lap

Vitő erővel nem rendel

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, belterület Hrsz: 4762/39

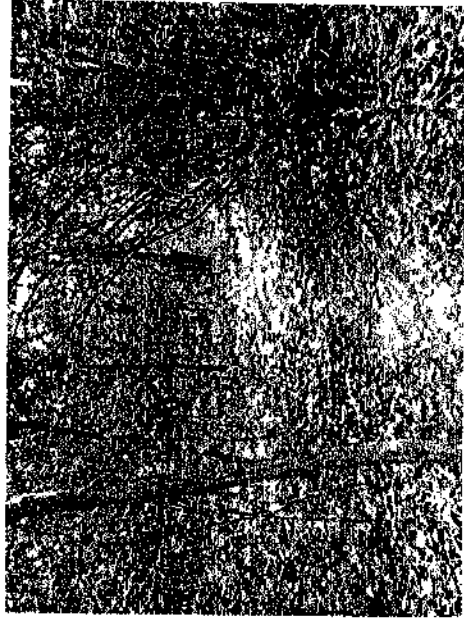
corvus



01 Az ingatlan megközelíthetősége a Hegymester utca irányából



02 Az ingatlan környezete



03 Az ingatlan megközelíthetősége



04 Helyszíni fényképfelvétel



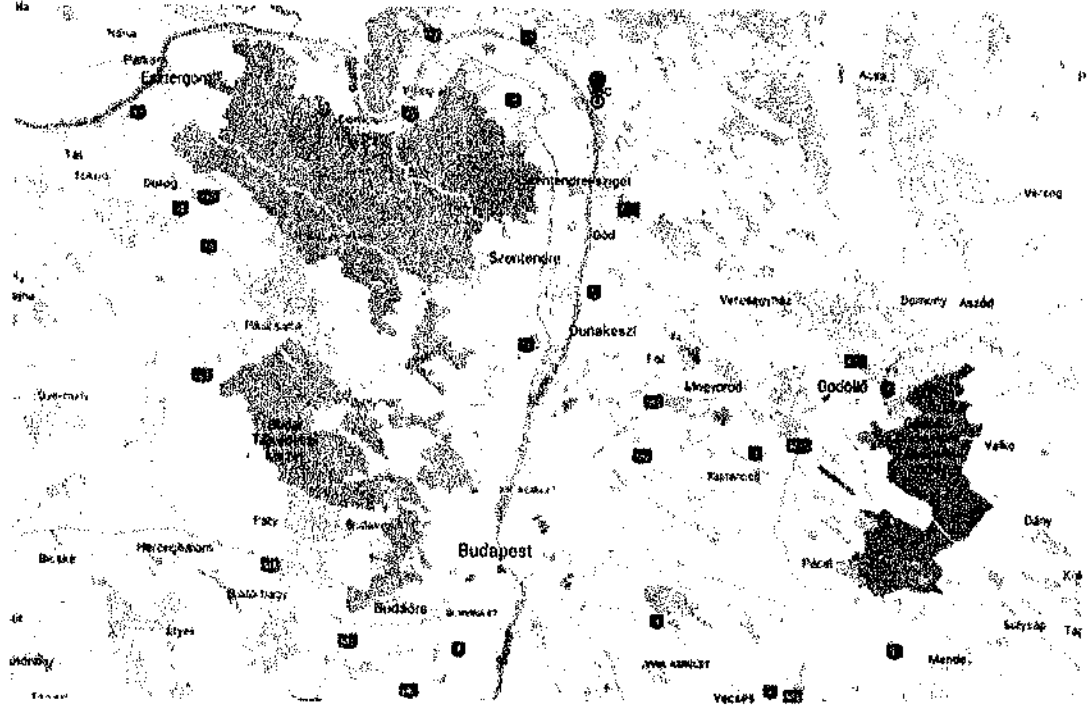
05 Helyszíni fényképfelvétel



06 Helyszíni fényképfelvétel

TÉRKÉPMELLÉKLET	corzus
2600 Vác, belterület Hrsz: 4762/39	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/13 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5)

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	13
6.1. Az értékelés módszere	13
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	13
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	14
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	15
8. ÖSSZEFOGLALÁS	15

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

5

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, Papvölgy dűlő, 4747/13 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingyenértékelési (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingyenértékelési érték:	600 000 Ft, azaz Hatszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

conzus

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

adószám: 26789502-2-11
cég. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010726
sz. szám: 10409253-60526752-84511003

ph.

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 vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az Ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatali előkészítése céljából a 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/13 helyrajzi szám alatti 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 ingatlanval kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. április 2.-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 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanval szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2019. április 2.
- 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 szerepeit 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 befolyásolja 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, szolgálomak stb.).

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Papvölgy dűlő
Tulajdoni lap szerinti területe:	144 m ²
Helyrajzi száma:	4747/13
Ingyen megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett.

Szakértői megjegyzés:

A Megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott, Vác Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának tájékoztatása szerint az ingatlan teljes területe a 2/A jelű autópályát védőtávolságán belül helyezkedik el, amelyre a helyi építési szabályzat kötelező zöldítést, beültetési kötelezettséget ír elő. Ennek megfelelően az ingatlan hasznosíthatósága erősen korlátozott, azt csak a szomszédos ingatlanok telek-egyesítésével lehetne optimálisan hasznosítani. Megrendelőnek kifejezetten javasoljuk ennek a lehetőségnek a megvizsgálását.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

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

Napjainkban

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

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

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

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

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

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

Az ingatlan fekvése és környezete

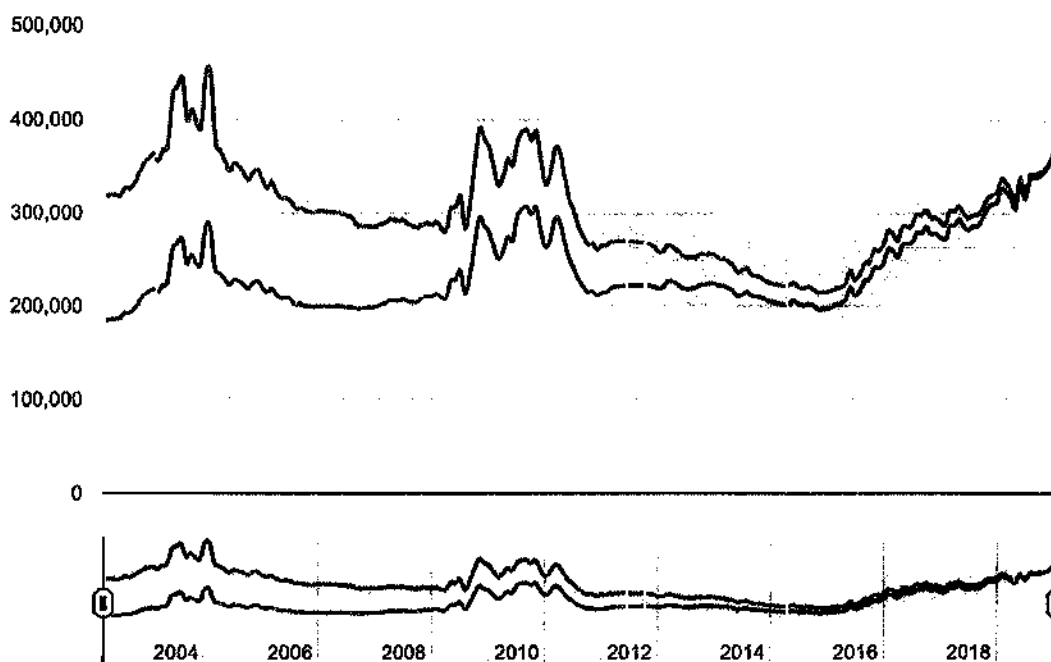
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autótút mellett) helyezkedik el.

Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A település ellátottsági és természetes adatai kedvezőek. A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosnak tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés). Az ingatlan előtti utca még földút (zúzott kőborítással), a műút távolsága kb. kb. 70-100 méter, járdakialakítása nincs. A csapadékvíz elvezetése felszíni.

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanplaci kereslet aktuális helyzete

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

5

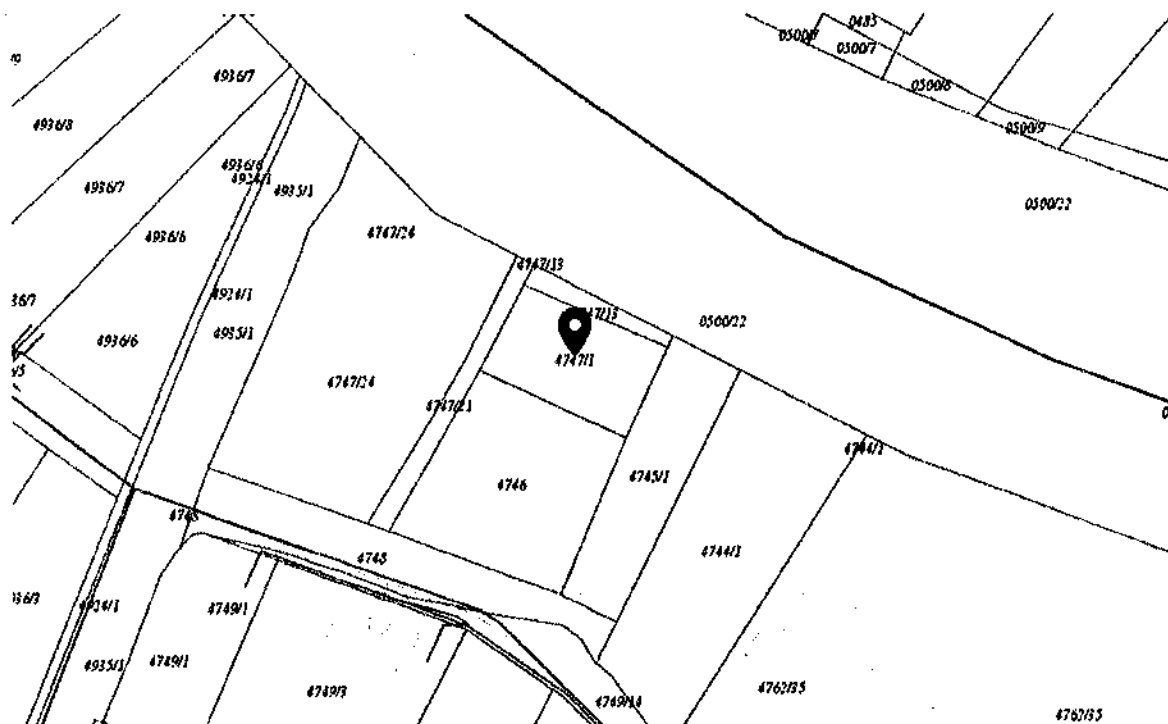
5.2. Az ingatlan bemutatása

A 144 m² nagyságú telek szabálytalan négyszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, közel sík felszínű. Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. Körbekerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és közút megnevezésű ingatlanokkal szomszédos.

Az ingatlan megközelíthetősége problematikus, hiszen a szabályozási terven jelölt Taliga utca egyelőre nincs kiépítve.

A szemle alkalmával az ingatlanon jellemzően akác, örökzöld (erdei fenyő), nyár- és juharfa elegyét találtuk. A növényzet a 2/A autótű védősávjában lévő kötelező zöldítés következtében került elültetésre. Az összkép gyenge.

A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján, a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékoztunk.

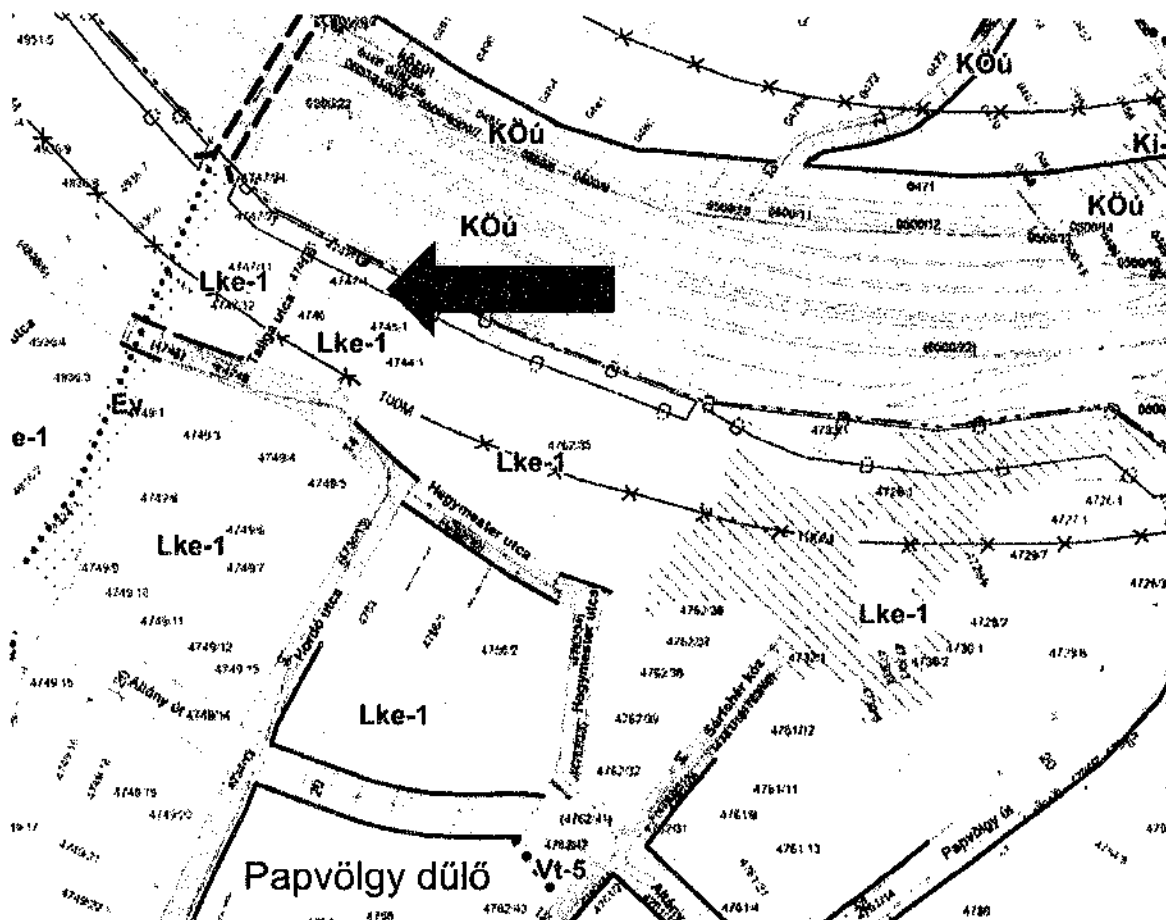


Forrás: e-közmű

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

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Lke-1** – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5)

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	Beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szomszédos távolság (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó terület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ.	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ.	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ.	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ.	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ.	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ.	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ.	900	22;35	40;30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területére (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szomszédos távolság (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó terület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ.	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ.	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

Előzmény

Megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta Váci Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának nyilatkozatát, amely szerint az értékelte ingatlan 100%-a beültetés köteles, ennek következtében a védőtávolságon belül területen épület nem helyezhető el.



Váci Polgármesteri Hivatal Építési Osztály

Ikt. száma: 2/1674-1/2017

ÉTDR az:

ÉTDR irattaz:

Ügyintézőjük: Postáné Márta Judit

Előadó: Dilongné Bacsa Szilvia

Telefon: 27/513-498

Tárgy: Váci Városfejlesztő Kft., Vác, 4747/1.
és 4747/13. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó
nyilatkozat

Melléklet: HÉSZ kivonat és GISPÁN
térképkivonat

Váci Városfejlesztő Kft.

dr. Varga Borbála
vagyonhasznosítási
részlegvezető részére

Vác
Közútáság út 34.
2600

Építési Osztály	2017.12.17.
Bejelentés szám:	2/1674-1/2017
Működési	
Előadó	Dilongné Bacsa Szilvia
Irattáz	
Alapanyag	

Tisztelt dr. Varga Borbála!

2017. november 29-én érkezett meg az osztályomhoz Vác, 4747/1. és 4747/13. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó megkeresése, miszerint nyilatkozzuk le a nevezett ingatlanok beépíthetőségét.

Vác Város képviselő-testülete által hozott többször módosított 15/2003. (IV.29.) Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló önkormányzati rendelet szerint az ingatlanok Lke-1 jelű (kertvárosias lakó) helyezkednek el, azonban mindkét ingatlan a 2/A autótű 100 méteres védőtávolságon belül található. A szabályozási terv szerint a 4747/13. hrsz-ú ingatlan teljes egészében, a 4747/1. hrsz-ú ingatlan kb. 40%-a beültetés köteles, mellékelt HÉSZ kivonat alapján. Tekintettel a fent felsoroltakra az ingatlanok nem beépíthetőek.

Kérem titeiek szives tudomásulvételét.

Vác, 2017. december 1.



Melléklet:

GISPÁN térképkivonat
HÉSZ kivonat

5)

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd eivégzi 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.

6.2. 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 ingatlanplaci 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.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt Ingatlan Vác, Papvölgy dűlő	Összehasonlításnál használt ingatlanok			
		1 Vác, Hegymester utca	2 Vác, Mazsola utca	3 Vác, Akó utca	4 Vác, Akó utca
ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása Időpontja		ingatlan.com 2019	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	144	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
egyéb megjegyzés	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Összközmű az utcában	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	144	15%	15%	15%	15%
Telek alakja, formája	keskeny utcafront	-10%	-10%	-10%	-10%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	összközmű az utcában		-10%		-5%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság	védősáv hatása	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-35%	-35%	-35%	-40%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 687	7 391	10 075	8 280	9 000
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²					8 700

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltetettéknél lényegesen kedvezőlenebb esztétikai állapotú, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz: 4747/1	144,00	8 700	50%	626 400 Ft
Összesen	144,00			626 400 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				600 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, továbbá a létesíthető felépítmény telken belüli elhelyezkedése a 2/A autótűt védőtávolsága miatt nem valósítható meg, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4747/13 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	600 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerekítve	600 000,- Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/13 hrsz. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

600 000 Ft

azaz Hatszázezer Forint

5)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mogorncsítás száma: 30005/14271/2019

2019.03.25

Szektor : 53

VÁC

Belterület 4747/13 helyrajzi szám

2600 VÁC Papvölgy dőlő 4747/13 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alomtál

ha m2 k.fill

ha m2

. Kivett beépítetlen terület

0

144

0.00

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.28

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

jogcím: kivajáritás tulajdoni hányad: 0/1 44748/1997.10.11

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ii lap

Vitő erővel nem rendel

FOTÓMELLÉKLET:

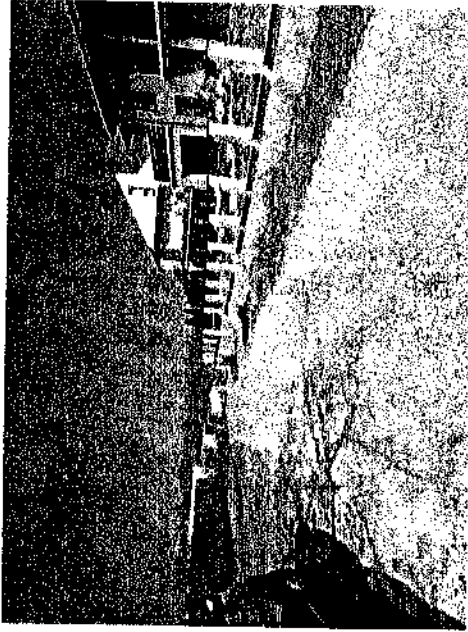
Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/13

corZus



01 Jellemző utcakép



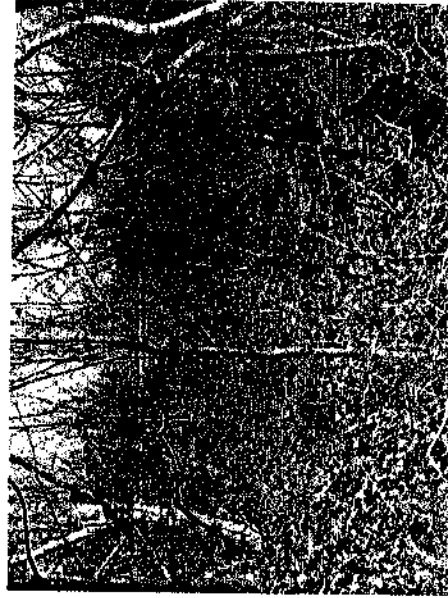
02 Jellemző utcakép



03 Helyszíni fényképfelvétel



04 Helyszíni fényképfelvétel



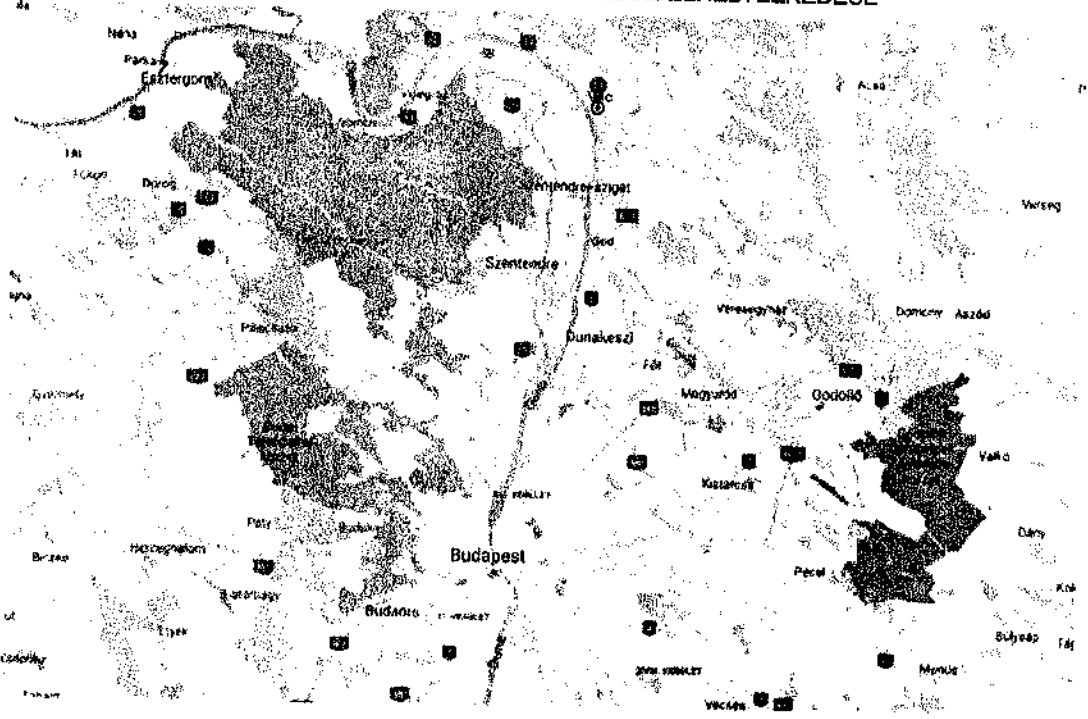
05 Helyszíni fényképfelvétel



06 Helyszíni fényképfelvétel

TÉRKÉPMELLÉKLET	corzus
2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/13	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

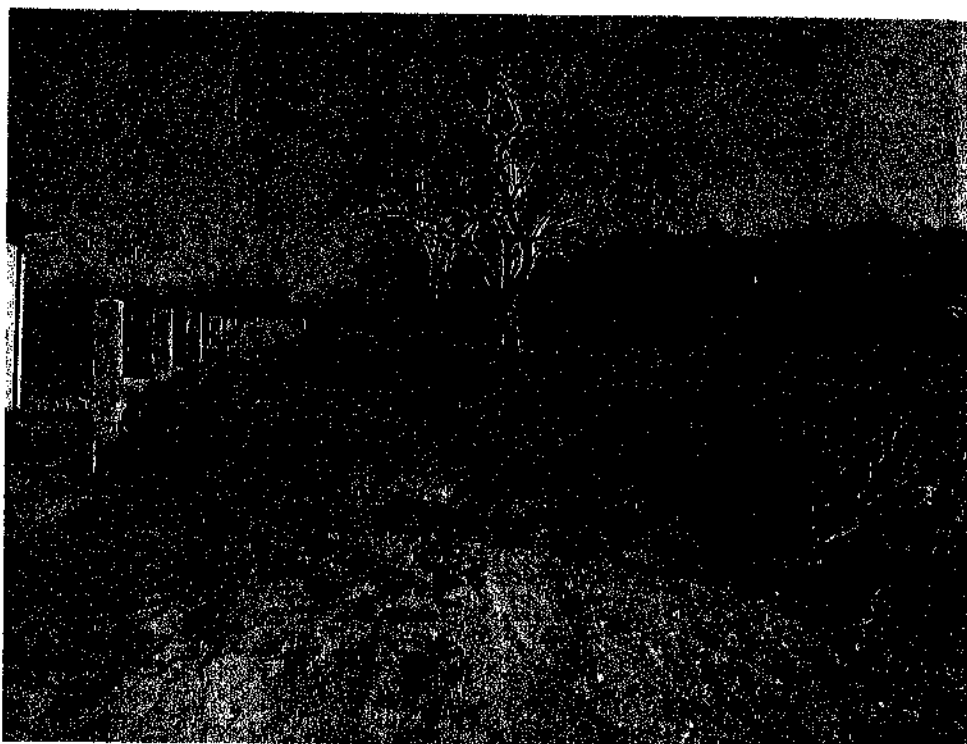


AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/1 hrsz. alatti
ingatlan forgalmi értékéről**



Megrendelő:

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

Készítette:

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

Budapest, 2019. április 4.

5

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. Az ingatlan bemutatása	9
5.3. Szabályozási helyzet	10
6. AZ ÉRTÉKELÉS	13
6.1. Az értékelés módszere	13
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	13
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	14
7.2. Az ingatlan forgalmi értéke	15
8. ÖSSZEFOGLALÁS	15

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

5)

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, Papvölgy dűlő, 4747/1 hrsz. szám alatti található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2019. április 2.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingyenértékbecslés:	5 100 000 Ft, azaz Ötmillió – egyszázezer Forint
Alapelvek:	A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

conzus

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

adószám: 25730502-2-41
cég. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010735
sz. szám: 10403253-80526752-84611003

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

ph.

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

5)

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, Papvölgy dűlő, 4747/1 helyrajzi szám alatti 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 ingattal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2019. április 2.-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 tényezőkhöz (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 értékelni kívánt 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. április 2.
- 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 elhatározásából 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 tulajdon 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, szolgálomok stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Papvölgy dűlő
Tulajdoni lap szerinti területe:	815 m ²
Helyrajzi száma:	4747/1
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

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

III. RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5)

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

Település neve	Vác
Teljes népesség	32 728 fő (2018. Jan. 1.)
Territória	61,60 km ²
Régió	Közép-Magyarország
Megeye	Pest
Járás	Váci
Jogállás	Város

Napjainkban

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

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

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

Forrás: www.wikipedia.org

Megközelíthetőség

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

5)

Az ingatlan fekvése és környezete

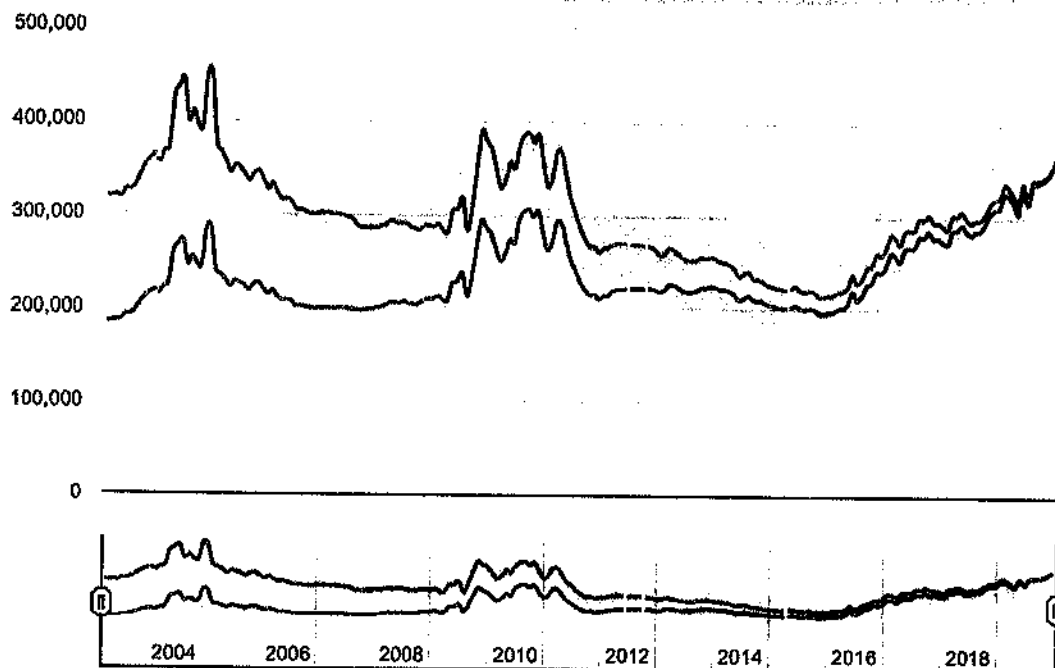
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 33 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A-jelű autópályát mellett) helyezkedik el.

Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A település ellátottsági és természetes adatai kedvezőek. A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosnak tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés). Az ingatlan előtti utca még földút (zúzott kőborítással), a műút távolsága kb. kb. 70-100 méter, járdakialakítása nincs. A csapadékvíz elvezetése felszíni.

A város ingatlanpiaca



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

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

5.2. Az Ingatlan bemutatása

A 815 m² nagyságú telek szabálytalan négyszög alakú, gondozatlan, elhanyagolt, utcafrontjától befelé enyhe emelkedésű.

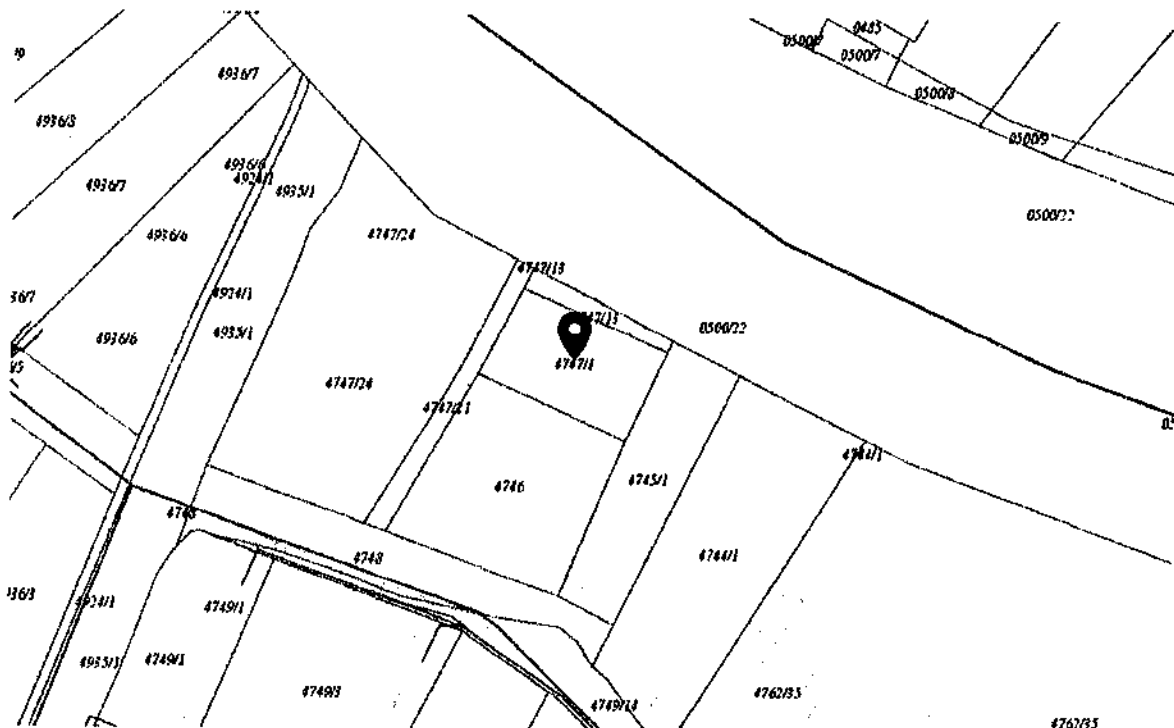
Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. Körbekerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és közút megnevezésű ingatlanokkal szomszédos.

Az ingatlan megközelíthetősége problematikus, hiszen a szabályozási terven jelölt Taliga utca egyelőre nincs kiépítve.

A telek növényzetileg gazos, cserjés, többnyire akácfaakkal, örökzöldekkel benőtt, amelyet az értékeléskor az esztétikai állapotra való hivatkozással értékcsökkentő tényezőként vettünk figyelembe. A telken egy épület bontásából származó törmelékot találtunk, amely nagyban rontja az ingatlan összképét.

Az összkép ennek megfelelően gyenge.

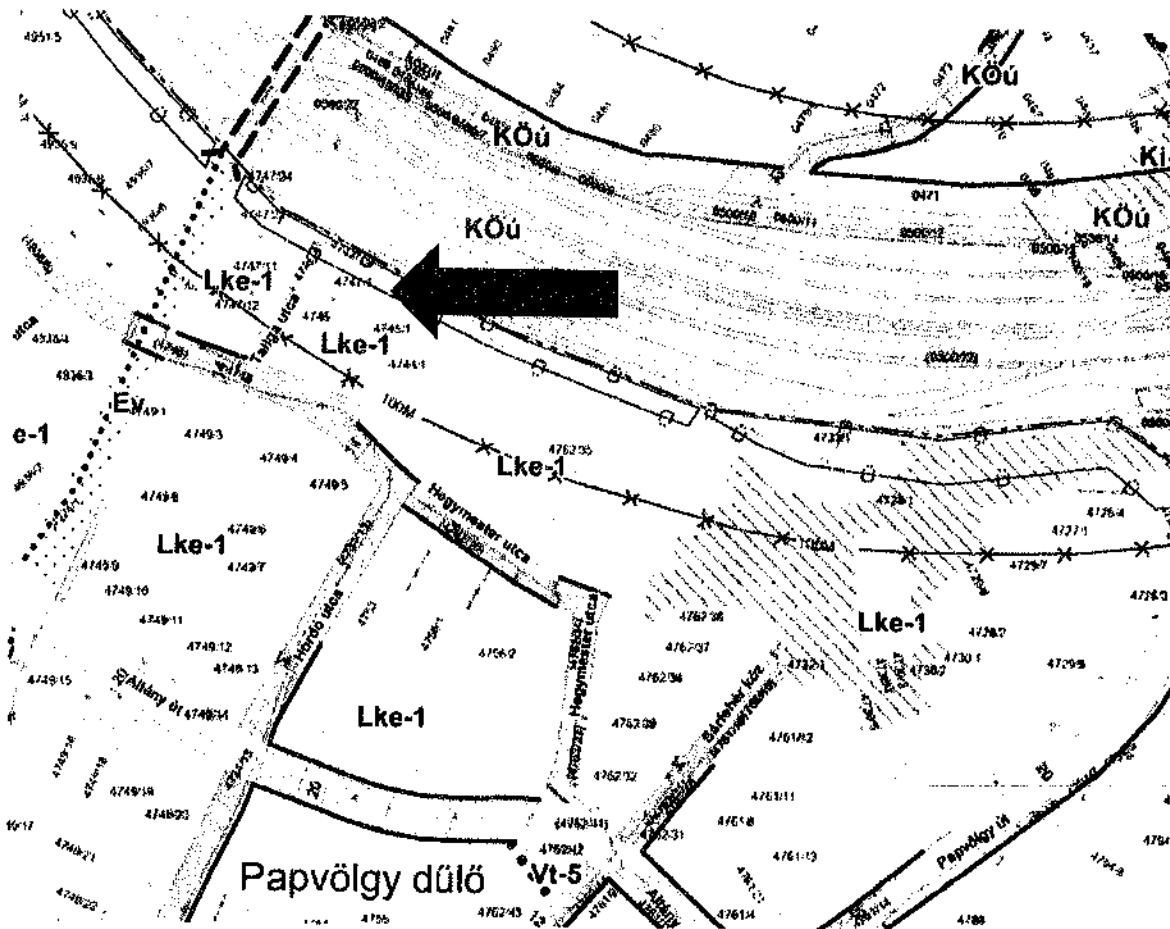
A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján, a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművekre vonatkozóan az e-közmű oldalról tájékoztódtunk.



5)

5.3. Szabályozási helyzet

Az értékelt ingatlan a hatályos helyi építési szabályozás szerint **Lke-1** – kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt.



Az övezetre vonatkozó előírások:

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- b.) Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- c.) Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

5)

3.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	Beépítés módja	A kialakítandó új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítandó új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség területarány %	A megengedett legnagyobb szomszédterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szökőkútterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-1	SZ	1000	20	50	20	20	0,4	75	3,0	5,0
Lke-2	SZ	900	18	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-2a	O	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5
Lke-3	SZ	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-4aK	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-5a	O	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ	900	22,35	40,30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítandó új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítandó új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség területarány %	A megengedett legnagyobb szomszédterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó szökőkútterület %	Épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Lke-9	O	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0

5)

Előzmény

Megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta Váci Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának nyilatkozatát, amely szerint az értékelt ingatlan 40%-a beültetés köteles, ennek következtében a védőtávolságon belüli területen épület nem helyezhető el.

Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály
Váci Várostejesztő Kft.
Váci Várostejesztő Kft.



Váci Polgármesteri Hivatal Építési Osztály

Ikt. szám: 7/1674-1/2017
ÉTDR az:
ÉTDR irataza:
Ügyintézőjük: Postiné Mánva Judit
Előadó: Dikongné Bacsa Szilvia
Telefon: 27/513-498

Tárgy: Váci Várostejesztő Kft., Vác, 4747/1,
és 4747/13. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó
nyilatkozat
Melléklet: HÉSZ kivonat és GISPÁN
térképvonat

Váci Várostejesztő Kft.

dr. Varga Borbála
vagyonhasznosítási
részlegvezető részére

Vác
Köztársaság út 34.
2600

Előadó	2017. 12. 01.
Küldő	2017. 12. 01.
Melléklet	2 db
Érték	2017. 12. 01.
Hasznosítás	
Alapanyag	

Tisztelt dr. Varga Borbála!

2017. november 29-én érkezett le az osztályom Vác, 4747/1. és 4747/13. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó megkeresése, miszerint nyilatkozunk le a nevezett ingatlanok beépíthetőségét.

Vác Város képviselő-testülete által hozott többször módosított 15/2003. (IV.29.) Vác Városi Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló önkormányzati rendelet szerint az ingatlanok I.ké-1 jelű (kertvárosias lakó) helyezkednek el, azonban mindkét ingatlan a 2/A autópálya 100 méteres védőtávolságán belül található. A szabályozási terv szerint a 4747/13. hrsz-ú ingatlan teljes egészében, a 4747/1. hrsz-ú ingatlan kb. 40%-a beültetés köteles, mellékel HÉSZ kivonat alapján. Tekintettel a fent felsoroltakra az ingatlanok nem beépíthetőek.

Kérem tenniük szíves tudomásulvételét.

Vác, 2017. december 1.



Melléklet:
- GISPÁN térképvonat
- HÉSZ kivonat

5

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 kiegészítéseket. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.2. 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.

5)

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt Ingatlan Vác, Papvölgy dűlő	Összehasonlításnál használt Ingatlanok			
		1 Vác, Hegymester utca	2 Vác, Mazsola utca	3 Vác, Akó utca	4 Vác, Akó utca
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása		ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019	ingatlan.com 2019
Időpontja					
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	815	1 583	1 800	1 413	1 000
Forgalmi érték Ft		18 000 000 Ft	27 900 000 Ft	18 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		11 371	15 500	12 739	15 000
egyéb megjegyzés	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek, öszközmű az utcában	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany, gáz a telken.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Közmű az utcában.	Földes utcában lévő, 20%-ban beépíthető, Lke-1 övezetbe sorolt telek. Víz, villany a telken.
Értékmódosító korrekciós tényezők					
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	815	10%	10%	10%	
Telek alakja, formája					
Földrajzi elhelyezkedés	Vác				
Közművek	öszközmű az utcában		-10%		-5%
Közművek	közművek távolsága	-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	20%				
Övezet/hasznosíthatóság	Lke-1				
Megközelíthetőség	kialakított utca hiánya*				
Hasznosíthatóság	védősáv hatása	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyéb megjegyzés	telek esztétikai állapota	-10%		-10%	-10%
Összes korrekció		-30%	-30%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	8 994	7 960	10 850	8 917	8 250
Korrigált fajlagos ár kerekítve Ft/m²					9 000

Tárgyi ingatlan az összehasonlításban szerepeltetteknél lényegesen kedvezőlenebb esztétikai állapotú, ezért az összesített korrekciók mértéke egyes esetben meghaladja a szakma által általánosságban alkalmazott 30%-os mértéket.

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
hrsz: 4747/1	815,00	9 000	70%	5 134 500 Ft
Összesen	815,00			5 134 500 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve:				5 100 000 Ft

* Az ingatlan kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, továbbá a létesíthető felépítmény alaprajzi elrendezése és telken belüli elhelyezkedése a 2/A autótűt védőtávolsága miatt rendkívül korlátozott, így a meghatározott fajlagos alapárát a beszámítás mértékével tovább korrigáljuk.

7.2. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. 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.

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

HRSZ 4747/1 SZÁM ALATTI INGATLAN	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 100 000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték kerekítve	5 100 000,- 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, Papvölgy dűlő, 4747/1 hrsz. szám alatt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

5 100 000 Ft

azaz Ötmillió – egyszázezer Forint

5)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata

Fotók

Térképek

5)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem I

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/14272/2019

2019.03.25

VÁC

Szektor : 53

Belterület 4747/1 helyrajzi szám

2600 VÁC Papvölgy dőlő 4747/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fíll.alrészlet
terület
ha m2

. Kivett beépítetlen terület

0

815

0.00

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ü lap

Érvénytelen

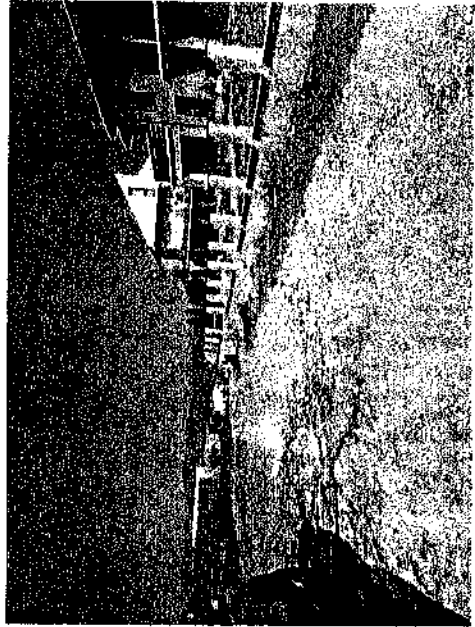
FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/1

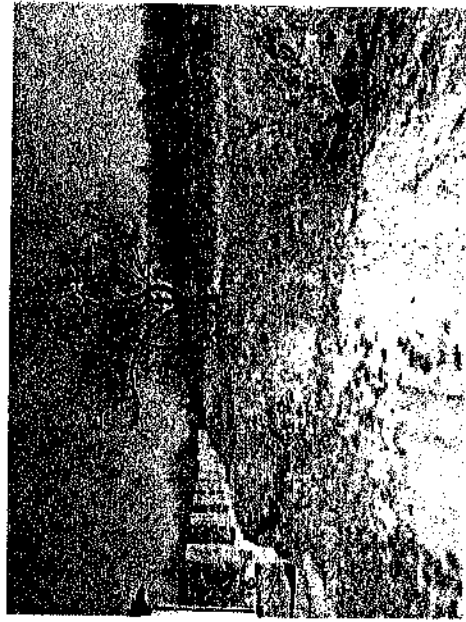
corZus



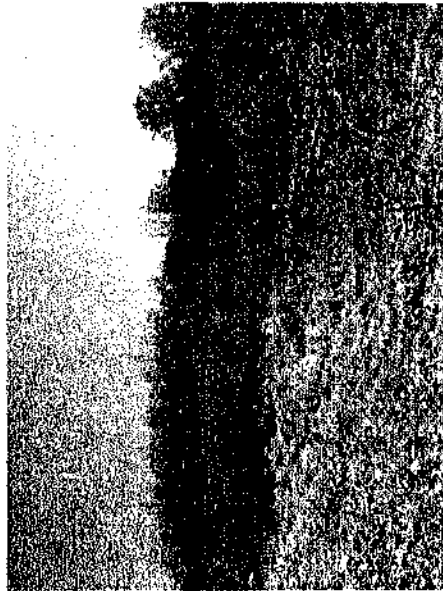
01 Az ingatlan környezete



02 Jellemző utcakép



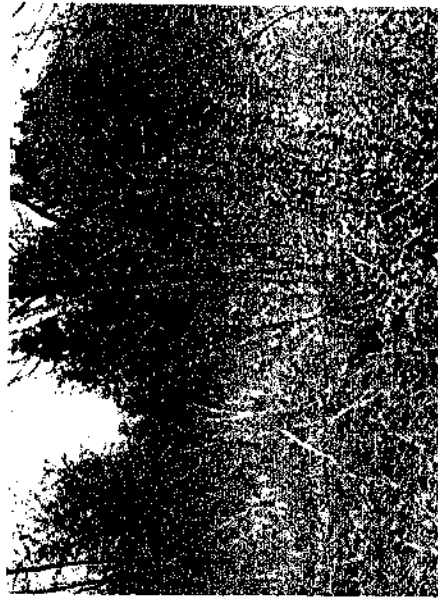
03 A Taliga utca felvétele



04 Az ingatlanról készített fényképfelvétel



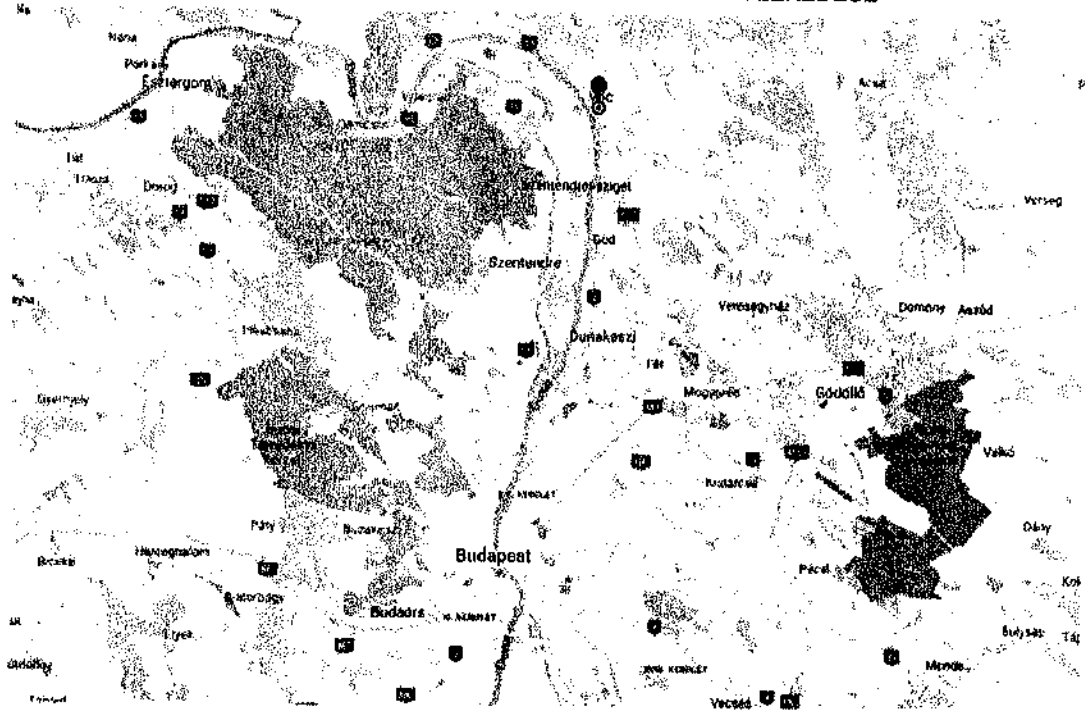
05 Helyszíni fényképfelvétel



06 Helyszíni fényképfelvétel

5

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



Sztopa Zsolt

Feladó: Kettler András [
Küldve: 2019. április 24. 9:52
Címzett: Fördös Attila
Tárgy: Kérelem

Fonyó B. B. L. [
Kérelem [
2019. 04. 24. [

6

Tisztelt Fördös Attila Polgármester Úr!

Szeretném vételi szándékomat jelezni az Önkormányzat tulajdonában lévő, 2600 Vác, Tabán u. 46. sz. alatti telekre (helyrajzi sz.: 2888), mivel a mellette lévő telek (2600 Vác, Tabán u. 48.) az én tulajdonomban van.


Válaszát tisztelettel várom: Kettler András (2.

 Mentés a vírusoktól. www.avast.com

Érkezett:	2019 APR 29.
Iktatószám:	VVF, 645 - 1 / 2019
Melléklet:	0 db
Előadó:	Földes Attila
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Helyszín: Vác Város Önkormányzat Környezetvédelmi és Szabályozási Terve
 felülvizsgálata a 30/2017. (II. 24.) Sz. Önkormányzati rendelettel egyetemben.

polgármester _____
 helyettes _____

Helyszín:  **Vác Város Önkormányzat**
 2600 Vác, Március 15. tér 11.

Munka megnevezése: **Vác Város Településfejlesztési Konceptjainak, és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata**

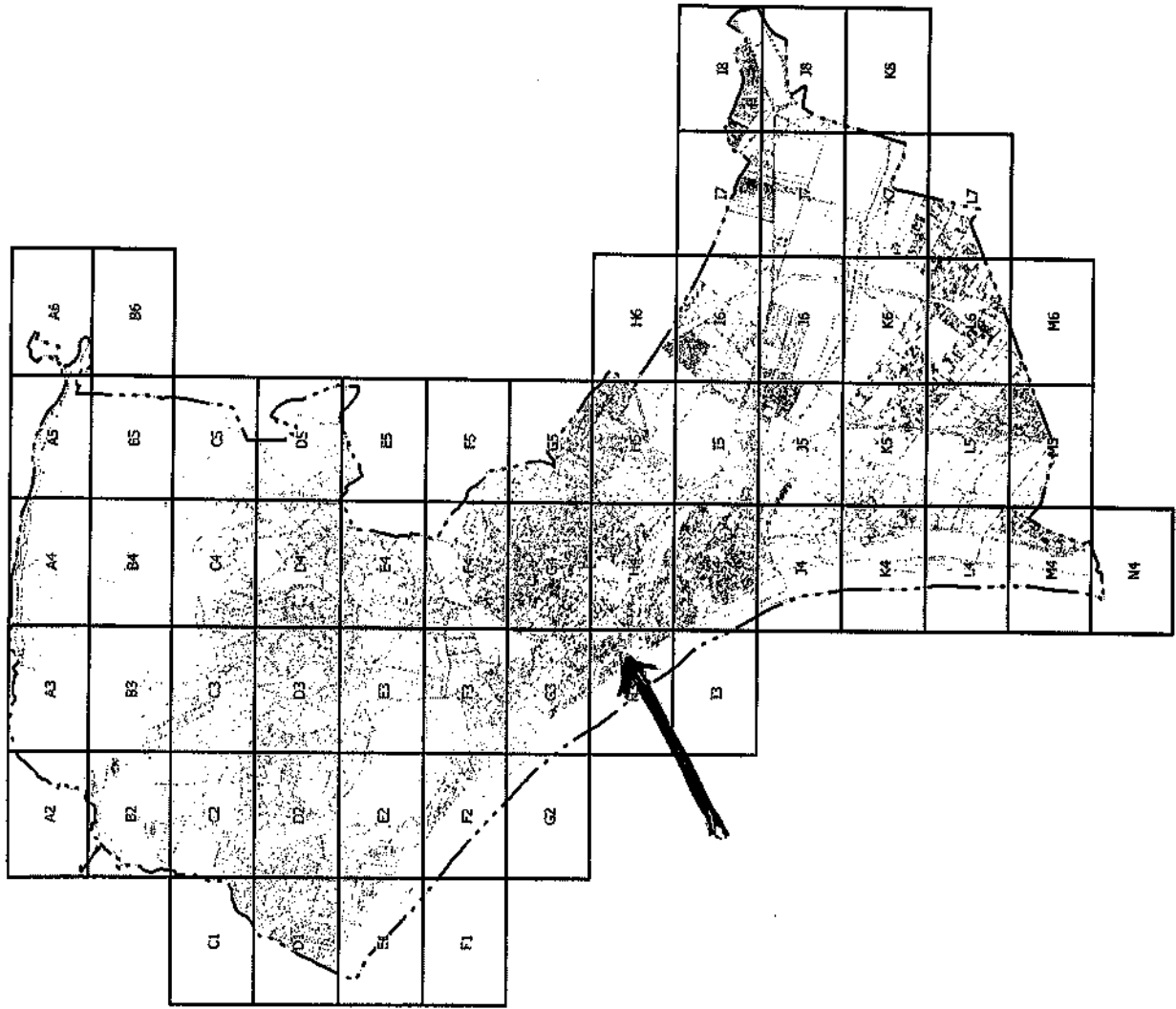
Tervep címe: **Szabályozási terv**

Tervep jelle: SZTY
Hozzájárulási mód: AZ-44 szabvány szerinti
 Dátum: 2017. november 16.

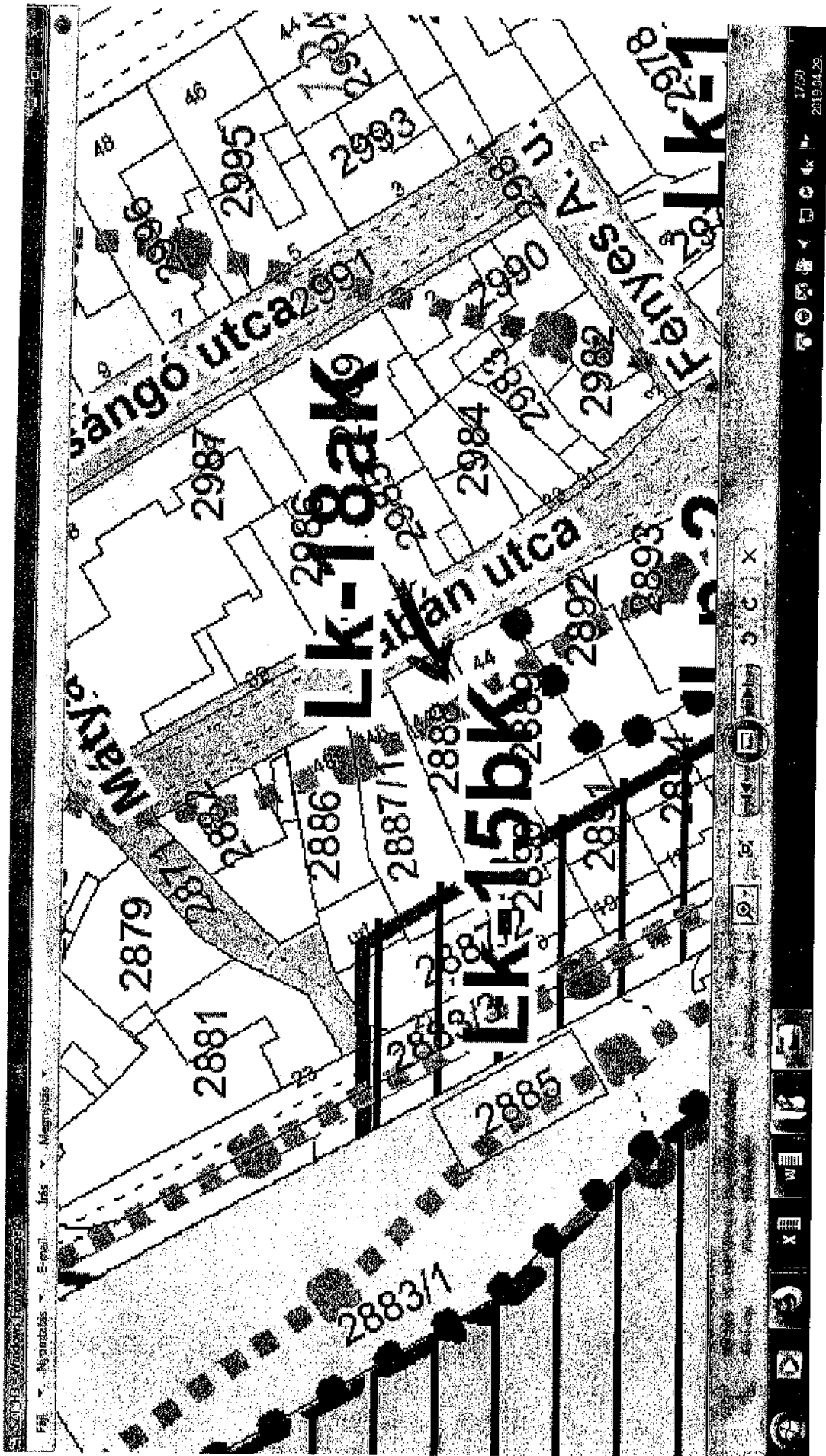
Megjegyzés:
 A tervben szereplő szabványok felhívásai közzétételük napján érvényben voltak. A tervben előírt műszaki követelmények és szabványok a mellékletben találhatók meg.

Tervező:
PESTÉRT
 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Közműgazdálkodás: *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Építész: *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Településrendezési tervrajz készítő: *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Közműgazdálkodás (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Közműgazdálkodás (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Építész (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Építész (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Építész (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*
Építész (T/11-01-0003): *Magyar Áramszolgáltató Rt.*



6



VÉTELI SZÁNDÉKMILATKOZAT

7)

Az ajánlattevő neve: GELLÉRTI ÁGNES

Született:

Levelezési cím:

Adóazonosító jel:

Személyazonosító igazolvány szám:

Az ajánlat címezettje:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT. VAGYONHASZNOSÍTÁSI
Cím: 2600 VÁC, KÖZTÁRSASÁG ÚT 39. RÉSZLEGE

a továbbiakban eladó.

A fentebb leírt Ajánlattevő, benyújtotta vételi szándéknyilatkozatát a 20261/3 helyszíni szemlénél megtekintett mélygarázsos földterületre, a Díszvilág dűlő telepítésében az Alanya utcában található ingatlanhoz vonatkozóan.



Kelt: 2019. április. 29.

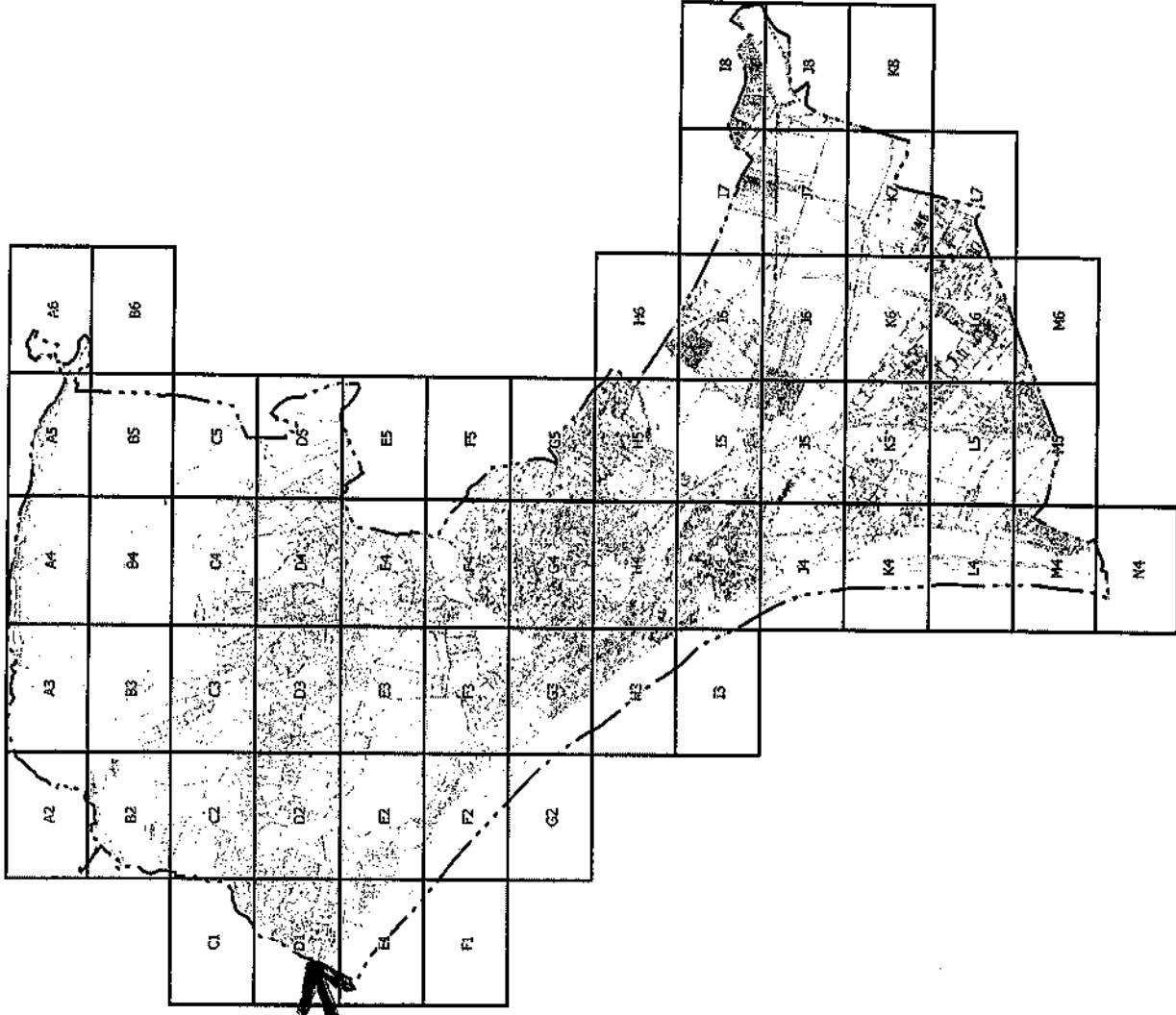
GELLÉRTI ÁGNES

Érkezett: 2019 APR 29.
Iktatószám: WF 1696 - 1 2019
Melléklet: 0 db
Előadó: Postane A. Jelit
Iráttári tételszám:
Alapszám:

Helyesbítés: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Tervről
 határozata, a 30/2017. (XII.26.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

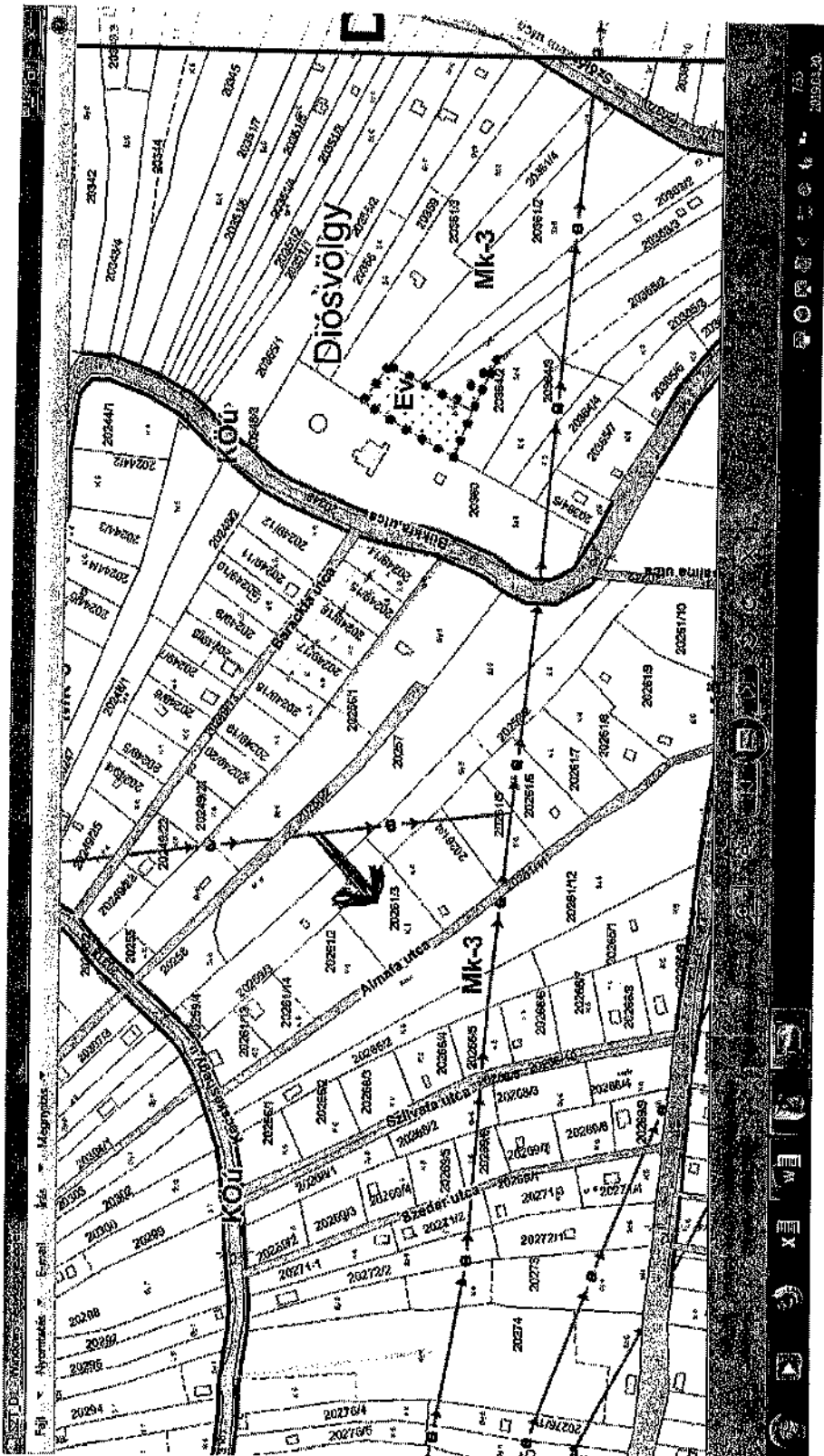
polgármester _____
 jegyző _____

 <p>Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.</p>
<p>Vác Város Településfejlesztési koncepciójának, és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata</p>
<p>Szabályozási terv</p>
<p>Tervező cég: SZT Dátum: 2017. november 14.</p>
<p>Méretarány, mértékegység: 1:1000</p> 
<p>Megjegyzés: A terület ábrázolása az általános szabványok, előírásainak megfelelően készült. Csak településrendezési célra használható. A tervvel együtt elkészült a területi és a területrendezési terv mellékletekkel, melyek a terv részét képezik.</p>
<p>Tervező: PESTTERV</p> <p>1082 Budapest, Köfarságó u. 9.</p>
<p>Közreműködők: Földmérési és Távérzékelési Intézet Művelődésügyi és Sportreferátus Művelődésügyi és Sportreferátus (177) 07-4963 Pócsai Károly (TITU-4924) Gábori Gábor (TITU-76; 102 80-5046) Rónay Ákos (01-3137 716) Döm János (106-43-2338 76, 7617) Gyöngyösi Péter (01-48-5046) Pócsai Károly Rónay Ákos Döm János Gyöngyösi Péter Pócsai Károly Rónay Ákos</p>

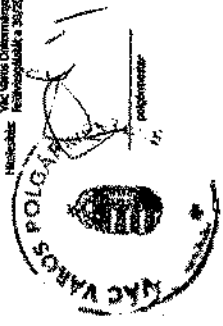


16

7)

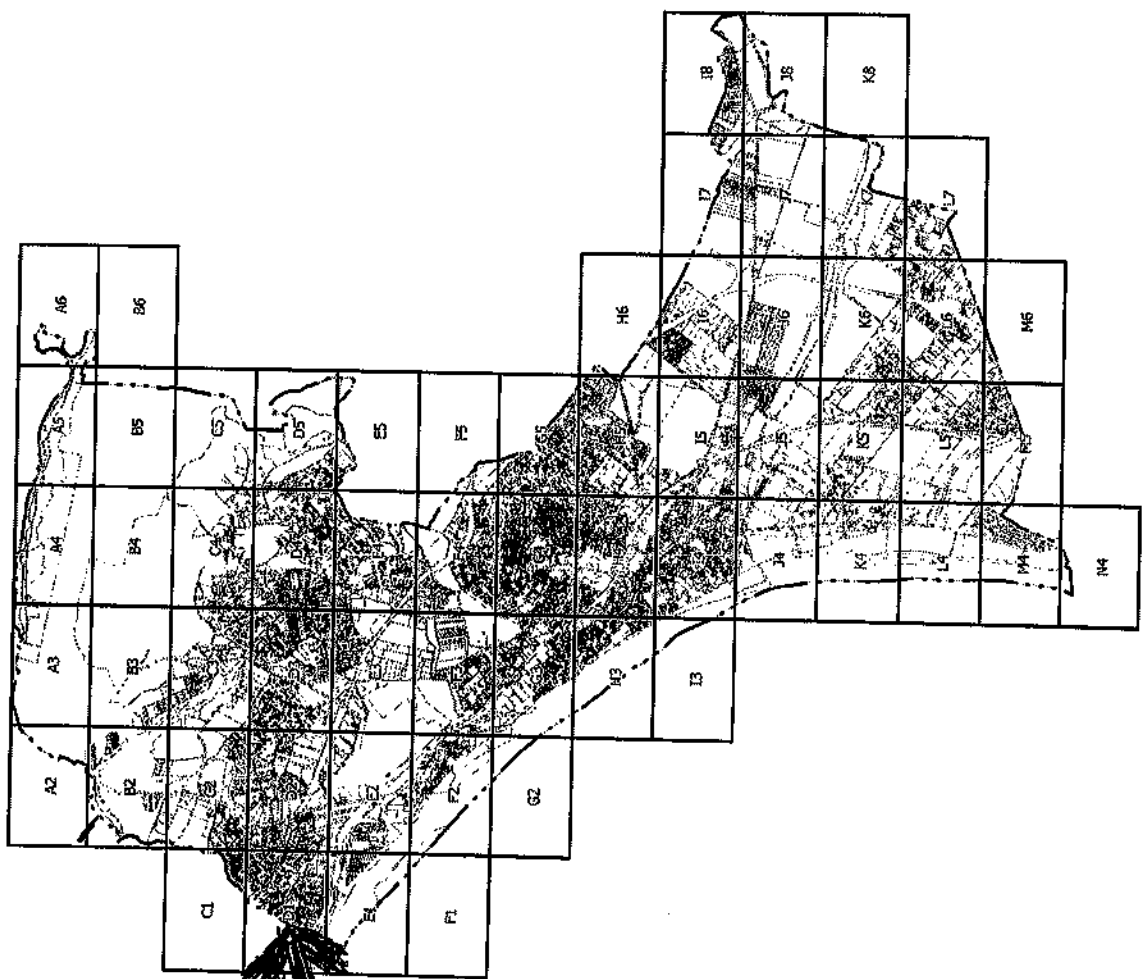


Megnevezés: Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Tervei Felhatalmazásáról szóló 36/2017. (III. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.



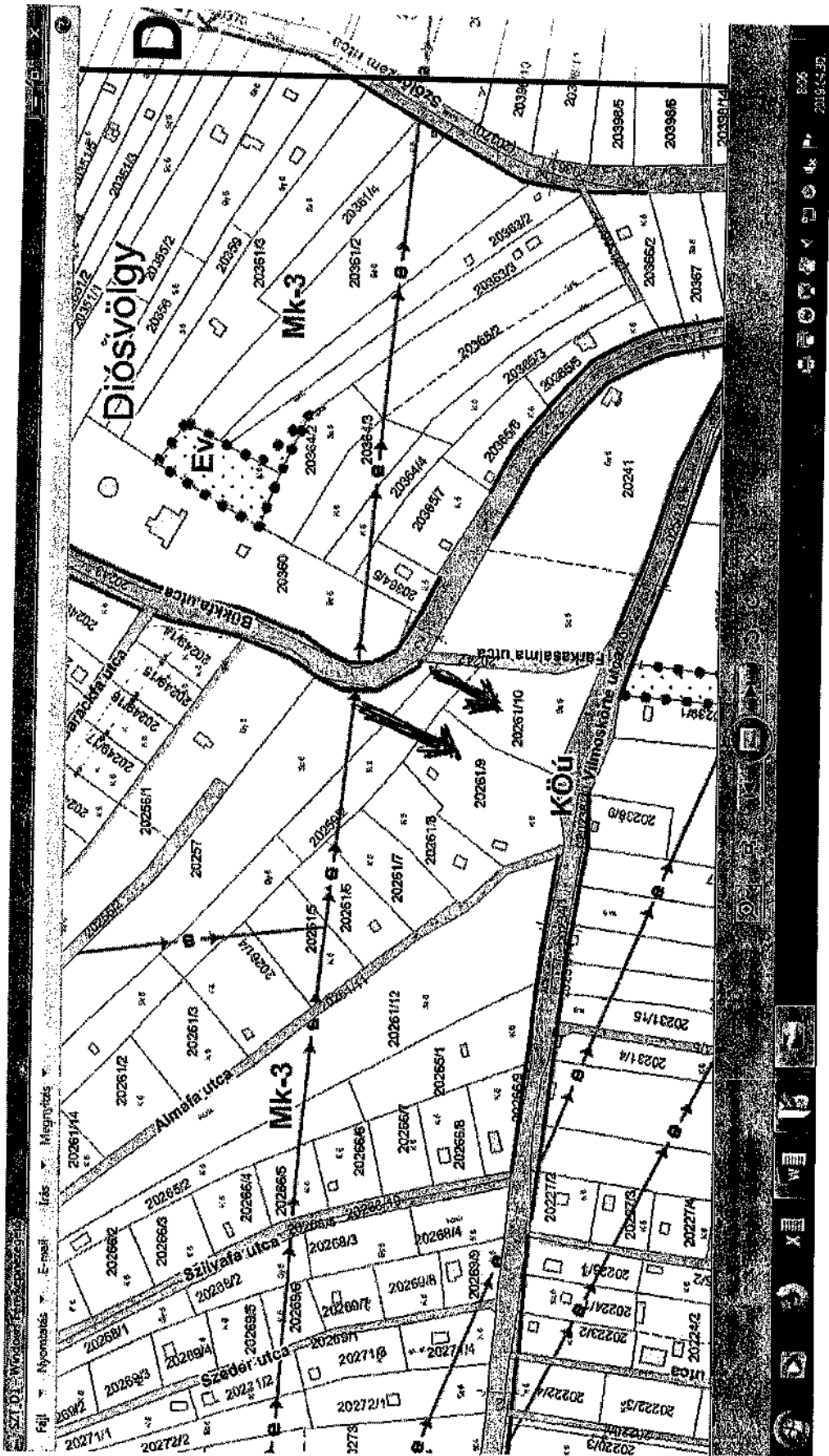
[Handwritten signature]
polgármester

<p>Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.</p>	
<p>Nemzeti aranyrezegek: Vác Város Településképfeljlesztési Kompozíciójának, és Településszervezési eszközrendszerének feltöltéséről</p>	
<p>Tervezőcsoport: Szabályozási terv</p>	
<p>Tervezői kód: Nemzetközi, német nyelvű: A2-M4 szabványok 4:1000</p>	<p>Dátum: 2017. november 14</p>
<p>Megjegyzés: A terv vázlatjelölésbe szűkített területeket, feltüntetéseivel készült. Csak településrendezési célú használatra! A terv a területi rendszerezési és településrendezési feladatok megvalósítására szolgál, a területi rendszerezési feladatok megvalósítására szolgál.</p>	
<p>Tervező: PESTTÉRY 1085 Budapest, Köfűfű utca 9.</p>	
<p>Központ: Vác Város Önkormányzat, Köfűfű utca 9. Településrendezési osztály</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Településrendezési osztály vezetője: Dr. János Székely 071/51-1465</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>
<p>Központ és elosztó osztály vezetője: Balogh Csaba (01-3167 1104)</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i> Köfűfű utca 9.</p>



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



Érkezett: 2019 APR 25.
Iktatószám: WF 1633-1/2019
Melléklet:db
Előadó: Postane' H. Judit
Irártári tételezszám:
Alapszám:



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
VÁCI JÁRÁSI HIVATAL

Post Megyei Kormányhivatal
Váci Járási Hivatala
Földhivatali Osztály

2019 APR 15



.....nap

2019 APR 15 nap

.....Ügyintéző

Ügyiratszám: 800.174/2019.
Ügyintéző: Földesi Anita Tünde
Telefon: 2640 mellék

Tárgy: Vác Város Önkormányzat kérelmére, Vác Város 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú földrészetek telekalakítása

Határozat

Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) kérelmére a – 200/2019. szám alatt záradékolt, ingatlanrendező Bt. (2600 Vác, Kosdi u. 18.) által készített G-04/2019. munkaszámú változási vázrajz alapján Vác Város 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú földrészetek

telekalakítását az alábbiak szerint engedélyezem.

Változás előtt:			
hrsz.	műv.ág.		terület (ha)
1620/29	beépítetlen terület		6.4557
1620/30	helyi közút		1.0072
Összesen:			7.4629 ha

Változás után:			
hrsz.	műv.ág.		terület (ha)
1620/29	beépítetlen terület		6.4499
1620/30	helyi közút		1.0130
Összesen:			7.4629 ha

Szakhatósági állásfoglalásában a Váci Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya 7/324-2/2019. számon a Vác 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú földrészetek – Ingatlanrendező Bt. által készített G-04/2019. munkaszámú változási vázrajz szerinti – telekalakításához a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából hozzájárult.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütögyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.) PE-06/UT/45-2/2019. számon adott szakvéleményében, a megküldött változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz (Ingatlanrendező Bt. - munkaszám: G-04/2019.) szerinti telekalakítással kapcsolatban a földhivatali eljárásokról szóló 384/2016. sz. Korm. rendelet alapján hatásköre hiányát állapította meg.

A telekalakítási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válás napjától számított 1 évig hatályos.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a jogerős telekalakítási engedély alapján az engedélyezett változtatás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott alakí és tartalmi követelményeknek megfelelő bejegyzési okirat (29.-32. §) és a változással érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosai által aláírt – földhivatali által záradékolt – vázrajz is szükséges. E jogszabályi feltételek teljesülése hiányában a változás átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet a földhivatal további intézkedés nélkül elutasítja.

Határozatom ellen az érdekeltek a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Pest Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztályához címzett, de a Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál benyújtandó fellebbezéssel élhetnek. A fellebbezés díja 30.000 Ft, amelyet benyújtáskor a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály pénztárába történő készpénz befizetéssel, készpénz átutalási megbízással (csekken), vagy átutalási megbízással kell megfizetni az 10023002-00302247-00000000 számlaszámra. Fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) a Vác 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa telekalakítási kérelemmel fordult hatóságomhoz, melyben a Vác 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú ingatlanok telek-határrendezését kérte.

Szakhatósági állásfoglalásában a Váci Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya 7/324-2/2019. számon a Vác 1620/29 és a 1620/30 hrsz.-ú földrészletek – ingatlanrendező Bt. által készített G-04/2019. munkaszámú változási vázrajz szerinti – telekalakításához a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából hozzájárult.

A szakhatóság indokolása: "A kérelmezett telekalakítás megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23-24.§-ban, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 1-4.§-ban, valamint a 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Vác Város Helyi Építési Szabályzatában foglaltaknak.

A szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55.§ alapján adtam ki."

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.) PE-06/UT/45-2/2019. számon adott szakvéleményében, a megküldött változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz (Ingatlanrendező Bt. - munkaszám: G-04/2019.) szerinti telekalakítással kapcsolatban a földhivatali eljárásokról szóló 384/2016. sz. Korm. rendelet alapján hatásköre hiányát állapította meg: „A telekalakítás közlekedési érdeket nem sért. Új közúti kapcsolat nem jön létre.”

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben kiadott szakhatósági állásfoglalás, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.

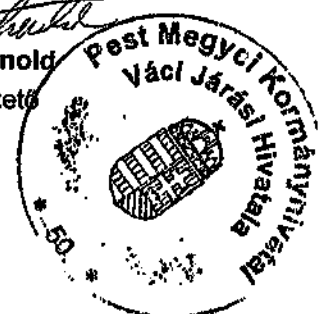
A határozattal szembeni fellebbezési lehetőséget az Ákr. 116.§ (1) bekezdés alapján biztosítottam. A fellebbezési díj mértékét a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009 FVM. rendelet 1.§ (3) alapján állapítottam meg. A Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály hatáskörét a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 53.§ (1) bekezdés, illetékességét a Kormányrendelet 3.§ (3)c) pontja és 1. számú melléklete állapítja meg.

Vác, 2019. március 25.

Dr. Maruszkó Gábor járási hivatalvezető

nevében és megbízásából:

Dr. Kiss Arnold
Dr. Kiss Arnold
osztályvezető



Határozatot kapják:

1. Vác Város Önkormányzat

2600 Vác, Március 15 tér 11.

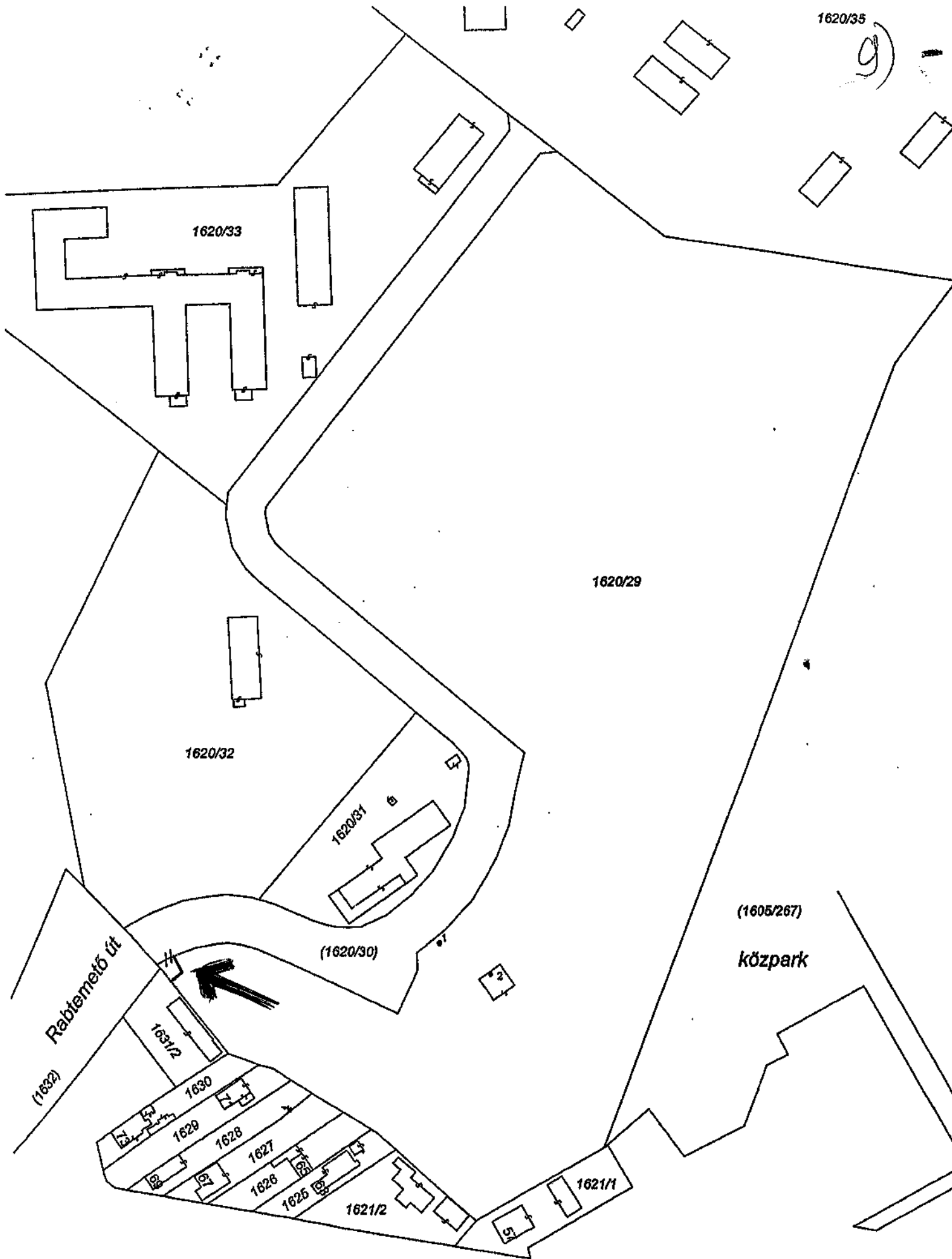
Tájékoztatásul:

2. Vác Város Önkormányzat Építési Osztály

2600 Vác, Március 15 tér 11.

PMKH Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.) PE-06/UT/745-2/2019. elektronikus levél

3. Irattár



1620/35

1620/33

1620/29

1620/32

1620/31

(1620/30)

(1605/267)

közpark

Rabtemető út

(1632)

1631/2

1630

1629

1628

1627

1626

1625

1621/2

1621/1

