

## Kérelem

Érkezett: 2019 MAREC 13,
Iktatószám: VRF1424-1 R219
Melléklet: .....db
Előadó: Postani N. Judit
Iráttári tételszám: .....
Alapszám: .....

Tisztelt Cím!

Az általam bérelt, de az Önkormányzat tulajdonában lévő, Vác 15138/1 HRSZ ingatlant szeretném megvásárolni.  
A mellékelt értékbecslés alapján.

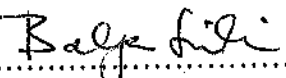
Név: Balga Szilvia

Tel: 7

Levelezési cím: 2

Bérelt ingatlan adatai: 2600 Vác Körtevényes dűlő. 15138/1 HRSZ.

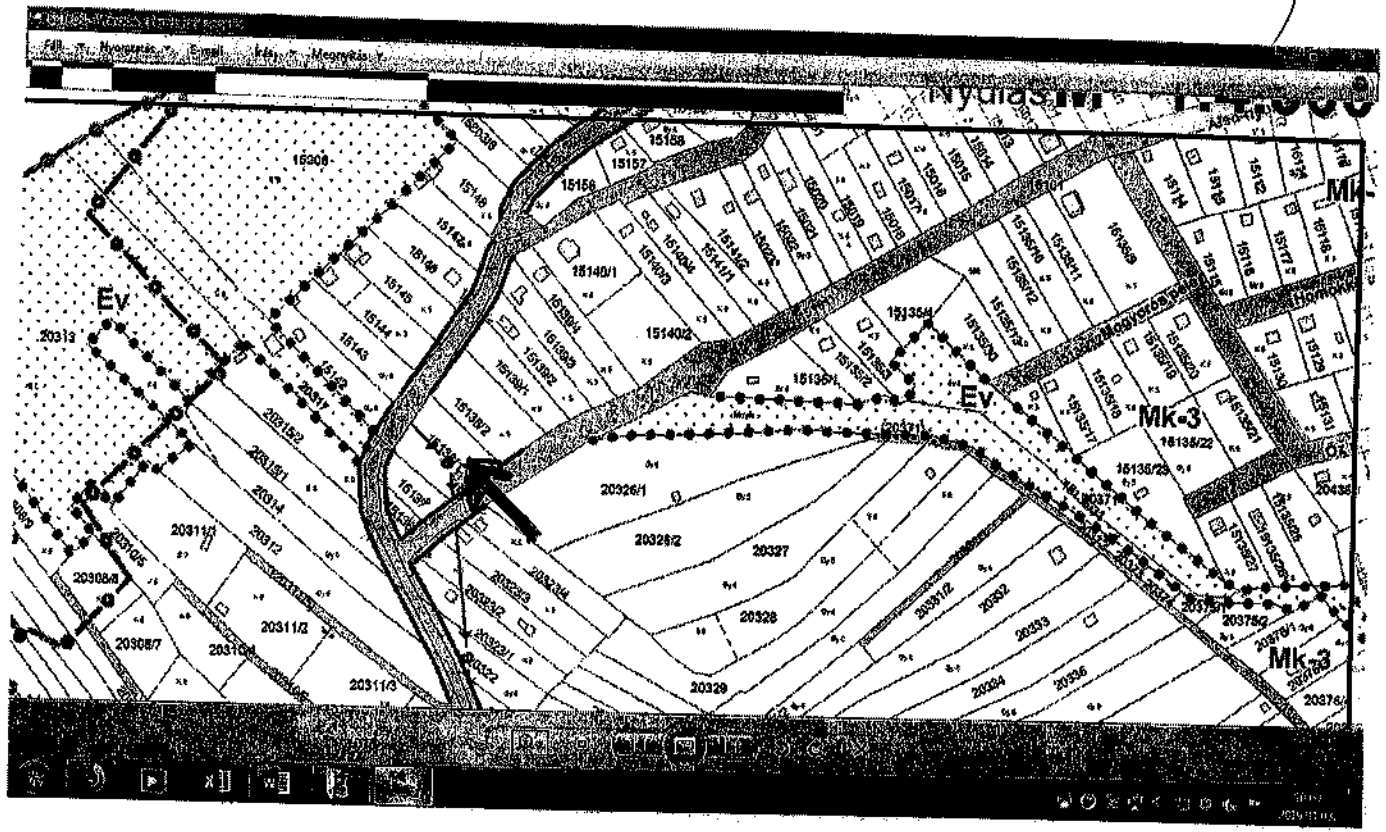
Köszönettel:

  
.....  
Balga Szilvia

Kelt: Vác. 2019-03-13



6



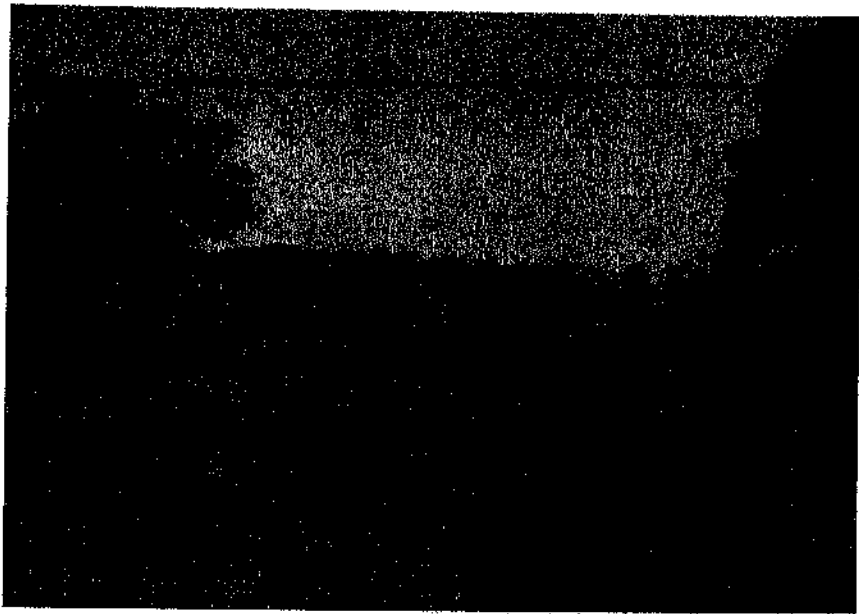
Nyulas

6)

Fedőlap			06-30-200-9907		Szuti - Ker Kft.
Az ingatlan címe:					
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:		
házzám:	em/bjtó:	hatsz.:	ing. nyilv. szám:		
			247/2019		

### Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása

Bátonyfalva Árpádszínház



Megrendelő:	Előfizető:
Értékelt tulajdoni hányad:	100%
Értékelő cég:	Szuti - Ker Kft.
Készítette:	Szuti Tamás
Az értékelés fordulónapja:	2019. március 28. keddi

- Készült 2 példányban:
- 1 példány megbízói
  - 1 példány irattári

[Redacted]

<b>Előzmények</b>			
szutorfomi@gmail.com		06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:			
megye:	ír.szám.:	helységnév:	utcanév:
	2600	Vác	Alsó
házaszám:	em/ajtó:	hrsz.:	
10.		15138/1	
			Ing. nyilv. szám:
			24 /2019

<b>1. Előzmények</b>	
	Balga Szilvia
Megbízás dátuma:	2019. március 12., kedd
Értékelendő tulajdoni hányad:	1/1
Értékbecslés célja:	Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározás
Helyszíni szemle időpontja:	2019. március 12., kedd
Helyszíni szemlén részt vett:	Balga Szilvia
Értékbecslés fordulónapja:	2019. március 12.
Készült	2019. március 12., kedd
Értékelő cég neve:	Szuti - Ker Kft.
Értékelő cég címe:	2635 Vámosmikola Ipolyvári u. 6.
Az értékbecslést készítette:	Szutor Tamás
Az értékbecslést ellenőrizte:	Szutor Tamás

Rendelkezésre bocsátott dokumentumok, mellékletek:	
fényképek	
térképrészlet az ingatlan környékéről	
tulajdoni lap	
hivatalos térképmásolat	

## 2. Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat a TEGOVA, valamint az EVS 2016 ajánlása alapján, különös tekintettel a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétéért.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában. Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, ha csak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással lennének tisztázhatóak.

Jelen vagyonértékelésben felhasznált, a földterület és építmények méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.

Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltuk semmiféle vízre, olajra, szénre vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat vagy feltételeket.

Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, leírtuk és számításba vettük ebben a jelentésben, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.

Továbbá feltételeztük, hogy a helyi és országos hatóságoktól illetve az érdekelt magánszemélyektől és társaságoktól minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói illetve adminisztratív felhatalmazást és jóváhagyást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint – vásárlóerőn alapul.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelőséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

### 3. Dokumentumkezelés, korlátozások

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki. Elemzésünk elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek pénzügyi és működési adatokat egyaránt tartalmaztak. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelőséget a mások által szolgáltatott és megbízhatóan tartott információkért.

### 4. Az értékelési módszerek ismertetése

**Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer:**

Az értékelés, a vizsgált ingatlanhoz hasonló földrajzi elhelyezkedésű, azonos típusú, ingatlanok már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának, a vizsgált esetre történő kiterjesztésével, összehasonlításával történik, az értékmodosító tényezők figyelembevételével. Az összehasonlítás alapjául szolgáló tényezők: megvalósult ügyletek, értékesítés időpontja, elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, nagyság, alternatív hasznosíthatóság, piaci megítélés.

**Költség alapú (nettó pótlási költség alapú) megközelítés:**

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer a legkevésbé fejezi ki a tényleges piaci viszonyokat. Ezért szükséges az így kapott érték kilgazítása a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás során először az ingatlan telkének üres állapotban való értékét határozzuk meg, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra, amelyet az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű ingatlanok, tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árnyújtványok, vagy költségnomativák alapulvételével közelítjük, illetve szakértői tapasztalatunkkal állapítjuk meg. A nettó pótlási értéket - ha szükséges - csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő avulással.

Az avultság az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai romlásra túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

Az avultság illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

**Hozamszámításon alapuló értékelés:**

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

### 5. Tanúsítvány

A fentieket tekintve a Szakértő az alábbiakat tanúsítja:

- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A ténybeli megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések, véleményalkotások és következtetések a Szakértő személyes, részrehajlástól mentes elemzése, véleményel és következtetéssel.
- Nincsenek sem jelenbeli, sem jövőbeni érdekeltségeink a jelentés tárgyát képező ingatlanban, nem vagyunk részrehajlóak, és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.
- Szakértő kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlan, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.
- Elemzéseink, és szakvéleményünk elkészítése a TEGOVA és az EVS 2016 irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

6)

<b>Fólap</b>			
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:			
megye:	ir.szám.:	helységnev.:	utcanév:
	2300	Vác	
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:	Ing. nyilv. szám:
		16138	

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a **piaci összehasonlító** módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőrizzük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	0,6 M Ft		0,6 M Ft
Hozamszámításán alapuló jelenérték			
Költségalapú érték			
Adásvételi szerződés szerinti érték			
<b>Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke</b>			<b>0,6 M Ft</b>

A hitelbiztosítéki érték meghatározása:

<b>Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:</b>
Forgalomképes.
Jelenleg beépítetlen zártkert megjelölésű az ingatlan.
Hosszú távon kismértékű reálérték-növekedést várunk az ingatlantól.
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.
Követelés - kényszerbefektetés kockázata.

Az ingatlan jellegére tekintettel 180 - 360 nap közötti értékesítési időszakosságot veszünk alapul.

Meghatározott piaci érték	600.000 Ft
Hosszútávú értékállóság kockázata	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	
Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	
Összes kockázati elem	30%
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	<b>400.000 Ft</b>

<b>Megjegyzés:</b>
Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a <b>piaci összehasonlító</b> adatok elemzésén alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket. Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjelentősebb, leginkább meghatározó.
A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ( tulajdonlap, térképmásolat ), és a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok alapján az ingatlan jogi helyzetét rendezettnek tekintjük. A tulajdoni lap III. része, jelzálog jog bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdonos: 1/1- ed arányban Vác Város Önkormányzat.
<b>Az Ingatlan Piaci Forgalmi Értéke 0,6 M Forint.</b>

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.  
 Az értékbecslés érvényességét 90 napban határozzuk meg.  
 Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Készült:	2019. március 12. kedd
Készítette:	Szuti Tamás

ellenőrizte:

**SZUTI-KER KFT.**  
 2635 Vámpusztóka, ipolyági u. 6.  
 Adósz. 12360404-2-13  
 MKB: 10300022360404-49020017  
 FELI: 1400261298  
**Ingatlan-értékbecslő-vagyoneértékels**

6)

<b>Ingyenjellemzése</b>			
szulortomi@gmail.com		06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:			
megye:	ír.szám.:	helységnév:	utcanév:
hátszám:	em/élfő:	hírsz.:	ing. nyilv. szám:

1. oldal

**1.1. Az ingatlan elhelyezkedése, fekvése, megközelíthetősége, környezete**

<p><b>Település területi elhelyezkedése</b></p> <p>Vác város Pest megyében, a Duna bal partján; a Váci járás székhelye. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vízözön közlekedési csomópont – egyrészt tízedfél évezéades történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely, a Váci egyházmegye központja.</p>
<p><b>Település megközelíthetősége</b></p> <p>Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvaról 25 perc alatt zónázó vonatokkal 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 – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.</p>
<p><b>Település jellemzése, infrastrukturális ellátottsága</b></p> <p>Infrastrukturális ellátottsága: teljes. Lakosáinak száma: 32.741 fő.</p>

<p><b>Ingyen településen belüli elhelyezkedése</b></p> <p>Az értékesítés tárgyát képező ingatlan Vácon a Nyulas városrészben az Alsó utcában helyezkedik el. Az ingatlan könnyen megközelíthető személygépkocsival szőrt köves úton.</p>
--

**1.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága**

<p><b>Kömyező ingatlanok jellemző hasznosítása</b></p> <p>zártkertek, közterület</p>
<p><b>Az ingatlan jelenlegi hasznosítása</b></p> <p>zártkertek, közterület</p>
<p><b>Szakértő szerinti legjobb hasznosítás</b></p> <p>megeévő</p>

**SZUTI-KER KFT.**  
 2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
 Adósz.: 23501564-2-13  
 MKB: 10300002-10547137-49020012  
 FELIR: AA0251299



6)

<b>Ingyenjellemzése</b>			
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:			
megye:	ir.szám.:	helységnev.:	utcanév.:
házszám:	em/ajtó:	hírsz.:	Ing. nyilv. szám.:

2. oldal

1.3. A terület ingatlanpiaci elemzése

A város ingatlanpiaci helyzetét is megszabja a régióban illetve a megyében való elhelyezkedése, valamint a nagyobb városok ( Dunakeszi, Budapest ) viszonylagos közelsége. Ez hatással van az ingatlanárakra is. Az értékelés tárgyával azonos típusú ingatlanok értékesítése hosszú idő alatt lehetséges.

Előreláthatóan az ingatlan értékét hosszú távon megtartja illetve kismértékű reálérték-növekedést várunk az ingatlantól.

<b>Építési övezet</b>	Lakó	<b>Építési övezet típusa</b>	Üdülőövezet
<b>Ingyenjellemzősége</b>	Szórt köves		
<b>Közlekedési eszközök</b>	Tömegközlekedéssel		
Vasúti megálló távolsága	3 000 m	Trolibusz megállójának távolsága	
Távolsági busz megállójának távolsága	1 500 m	Villamosmegálló távolsága	
Helyi busz megállójának távolsága		Metromegálló távolsága	
Hévíz megálló távolsága			

**Értéket jelentősen befolyásoló körülmények, egyéb megjegyzések**  
Nincs.

2.1. A telek leírása

<b>Telek kialakítása</b>	Egyéb		
<b>Telek alakja</b>	Szabálytalan sokszög alakú		
<b>Telek határai</b>			
<b>Telek kertettsége</b>	Kertéssel nem rendelkezik		
<b>Kertés típusa</b>			
<b>Beépítés módja</b>			
<b>Terület beépítettsége (%)</b>			
<b>Domborzati és lejtésvizonyok</b>	Lejt.	Lejtés mértéke (%)	5%
<b>Fekvés, tájolás</b>	ÉNY-DK		
<b>Fák, telepítvények</b>	Rendezett fákkal beültetett utca; lásd a csatolt fotókat.		

2.2. A telek közműellátottsága

<b>Összközmű</b>	
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Szennyvízelvezetés	Nincs
Gázellátás	Nincs
Csapadékvíz-vezetés	Nincs
Telefonvonal	Nincs
Kábeltevé	Nincs

6)

<b>Ingyen jellemzése</b>				SZUTI-KER KFT.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
házszám:	em/altó:	hírv.:	ing. nyilv. szám:	

3. oldal

**3.1. Az épület leírása**

Építés éve	Szuterén 1975-ben, földszinti rész 1986-ban épült.
Felújítás, korszerűsítés éve	
Felújítás, korszerűsítés leírása	
Bővítés éve	
Bővítés leírása	
Építészeti kialakítás	Jó
Könnyfokozat	Könnyforlos
Fizikai állapot (%)	80%
Átlagos készültségi fok (%)	95%
Épület szöveges jellemzése	1975-ben épült földszint, szuterén kialakítású kertés nyaraló. Műszaki állapota és igény szintje közepes.

**3.2. Az épület közműellátottsága**

Összközmű	
Elektromos energia	220V
Vízellátás	Hálózatos vízvezeték
Szennyvízelvezetés	Zárt szennyvíztároló
Gázellátás	Nincs

**3.3. Az épület szerkezeti leírása**

Építési mód	Hagyományos (tömör fal)
Kivitelezés minősége	Jó
Alapozás	Sávalap
Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	Van
Függőleges teherhordó szerkezetek	Tégla vagy egyéb falazóelem
Vízszintes teherhordó szerkezetek	Vasbeton födémplattó
Válaszfalak	Tégla
Vázszerkezet kitöltő falazat	Hagyományos
Kéménypillérek	kisméretű téglából rakott
Tető kialakítása, típusa	Nyeregfedő
Tetőszerkezet	Fémnyagú fedélszerkezet
Tetőfedés, héjfalás	Lindab (festett acéllemez)
Ablakok szerkezete	Fa ragasztott tok és szárnykeret
Ablakok üvegezése	Hőszigetelt üvegezés
Ajtószerkezetek	Fa szerkezetű
Külső felületképzés	vakolt, kőporozott
Belső felületképzés	festett falak
Burkolatok, állaguk	lásd: helyiséglista
Bádogszerkezetek, ereszcsonoma	felszerelt
Fűtési mód	Egyedi
Fűtési mód típusa	Hőtároló kályhas
Hőleadó felületek	Kandalló
Melegvízellátás	Villanybojler
Egyéb épületgépészeti berendezések	
Egyéb jelentős értékű berendezések	

**Megjegyzés**  
A berendezési tárgyak a helyszíni szemle időpontjában üzemképes állapotban voltak.

**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámosmikola, Ipolyvári u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AA0251299

Ingatlanjellemző			
szutonomi@gmail.com		08-30-200-9907	
Az ingatlan címe:			
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:
Békés	2600	Vásárosok	Albó
házsám:	em/altó:	hrsz.:	Ing. nyilv. szám:
107		157362	25-22010

4. oldal

#### 4.4. Műszaki paraméterek

Alapozás állapota	Megfelelő
Alapozási hiba leírása	
Szigetelés állapota	Megfelelő
Szigetelési hiba leírása	
Teherhordó szerkezet állapota	Megfelelő
Szerkezeti hiba leírása	
Hőtechnikai megfelelőség	Megfelelő
Hornokzatburkolat állapota	Közepes
Tetőszerkezet/tetőfedés állapota	Jó
Tetőszerkezet/tetőfedés jellemzése	Faszkerzetű nyeregtető, lemez fedéssel
Nyílászárók állapota	Jó
Nyílászárók jellemzése	faszkerzetű hőszigetelt ablakok
Padozatburkolat állapota	Közepes
Épületgépészet állapota	Közepes
Épületgépészet állapotának jellemzése	A hővégi ház fűtését kandalló és melegvíz ellátását villanybojler biztosítja.

#### 4.5. Összegzés

Igényszint	közepes
Fizikai állapot	95%
Megjegyzés	A lakóház folyamatosan karbantartott, közepes műszaki állapotban van.

6)

<b>Összehasonlító adatok elemzése teljes ingatlan esetén</b>				SZUTI-KER KFT.	
szutorfomi@gmail.com				06-30-200-9907	
<b>Az ingatlan címe:</b>					
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:		
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:		
			21/2019		

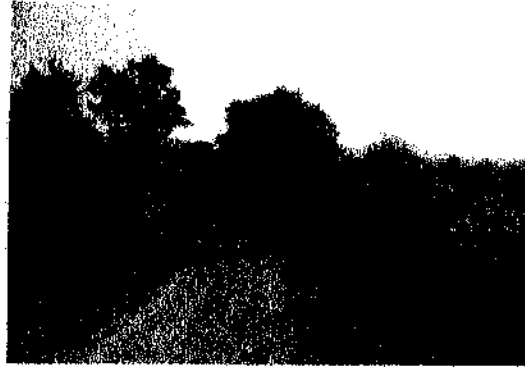
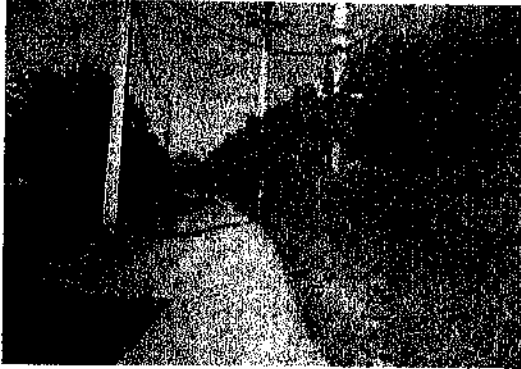
	Értékelt ingatlan	I. összehasonlító adat	II. összehasonlító adat	III. összehasonlító adat
Az ingatlan címe		Vác	Vác	Vác
Telek területe	1 284 m <sup>2</sup>	2 295 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	2 887 m <sup>2</sup>
Tranzakció típusa		Kínálat	Érdásvétel	Kínálat
Eladási ár				
Eladási/kínálati ár		2 000 000 Ft	700 000 Ft	2 450 000 Ft
Dátum		2019	2016	2019
Mióta van a piacon				
Adat forrása (forrás, név, telefon)		internet	illeték hivatal	internet
Fajlagos ár		874,48 Ft/m <sup>2</sup>	500,00 Ft/m <sup>2</sup>	848,63 Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ár kerekítve		900 Ft/m <sup>2</sup>	500 Ft/m <sup>2</sup>	800 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrekció tényezők</b>				
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítéstség, stb.)	közművel ellátott	közművel	közmű nélküli	közmű nélküli
	szortkővel	szortkővel	szortkővel	szortkővel
	nem bekerített	nem bekerített	nem bekerített	nem bekerített
%		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	külváros	külváros	külváros	külváros
	külföld	külföld	külföld	külföld
%		10%	0%	0%
Környezeti szempontok miatt		20%	10%	0%
Kínálati ár miatt		20%	10%	20%
Telek nagysága miatt		nagyobb	hasonló	nagyobb
%		10%	0%	-10%
Jogi szempontok	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
%		0%	0%	0%
Jelleg, funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
	közpark	zártkert	zártkert	zártkert
%		0%	0%	0%
Infláció/értékkorrekció		0%	0%	0%
%		0%	0%	0%
Egyéb				
%		0%	0%	0%
<b>Korrekció tényezők összesen</b>		40%	10%	30%
Korrekció		360 Ft/m <sup>2</sup>	50 Ft/m <sup>2</sup>	240 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos ár	539 Ft/m <sup>2</sup>	240 Ft/m <sup>2</sup>	500 Ft/m <sup>2</sup>	560 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos ár kerekítve	600 Ft/m <sup>2</sup>	600 Ft/m <sup>2</sup>	500 Ft/m <sup>2</sup>	600 Ft/m <sup>2</sup>
Becsült érték:	642 000 Ft	<b>Becsült érték kerekítve</b>		600 000 Ft

**SZUTI-KER KFT.**  
 2635 Vámosmikola, Ipolyági u. 6.  
 Adósz.: 23501564-2-13  
 MKB: 10300002-10547137-49020012  
 FELIR: AA0251299

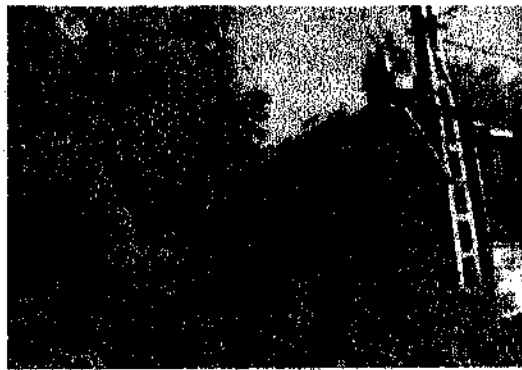
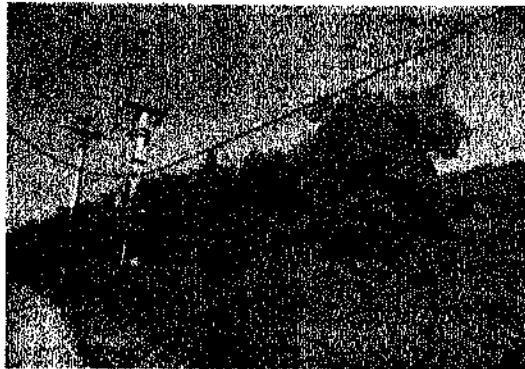
6

<b>Fényképmelléklet</b>			
szulortomi@gmail.com		06-30-200-9907	
<b>Az ingatlan címe:</b>			
megye:	ir.szám.:	helységnev.:	utcanév:
hészám:	em/ajtó:	hrsz.:	Ing. nyilv. szám:
		15138/1	24/2610

1. oldal  
Megközelíthetőség

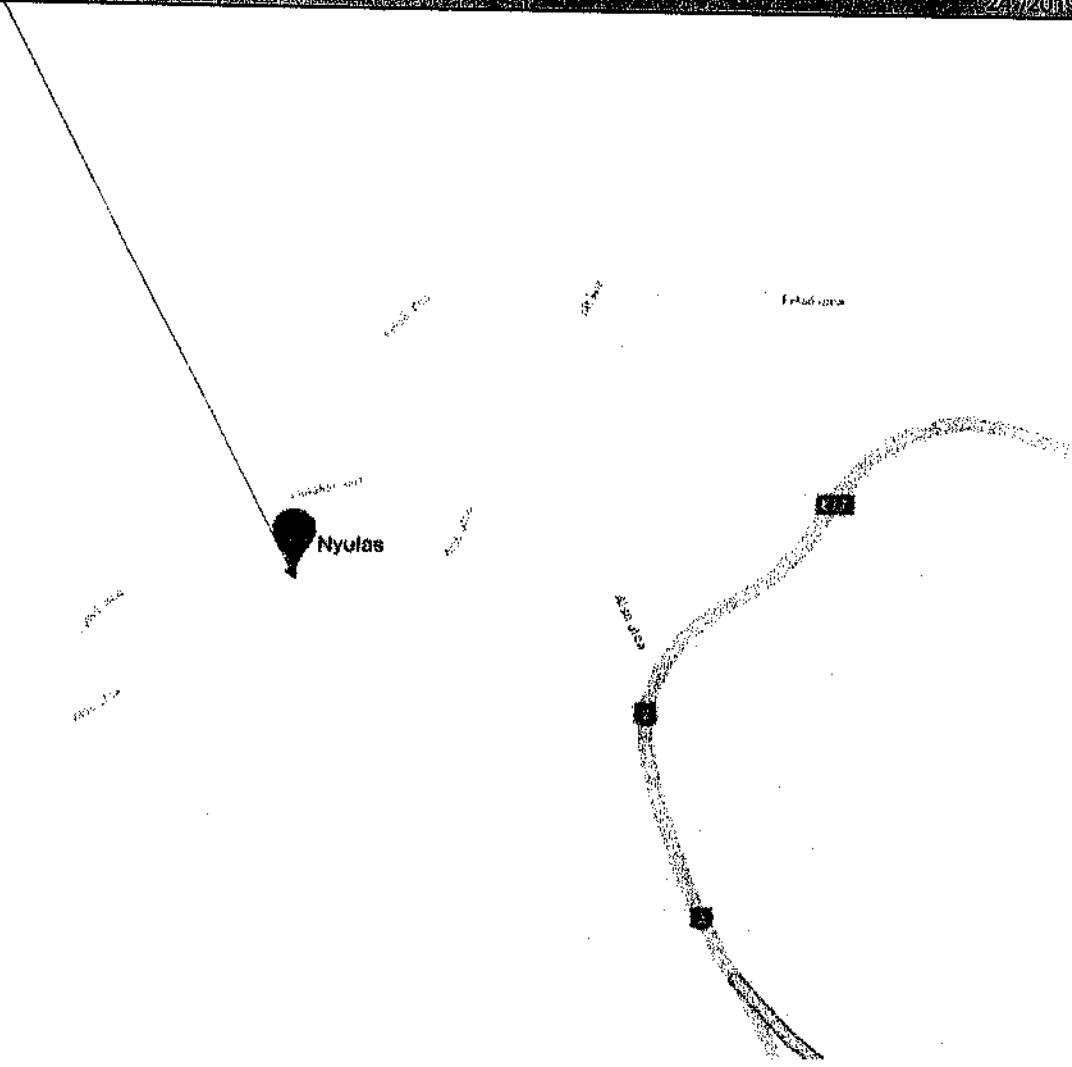


15138/1 hrsz. - ú telek



6)

<b>Térkép</b>				<b>Szuti Ker Kft.</b>
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
<b>Az ingatlan címe:</b>				
megye:	ir.szám.:	helységnev:	utcanév:	
Peal	2000	Vác	A50	
házsám:	em/ajtó:	hpsz.:	<b>ing. nyilv. szám:</b>	
10		15138/1	21/2019	



**SZUTI-KER KFT.**  
2635 Vámosmikola, Ipolysági u. 6.  
Adósz.: 23501564-2-13  
MKB: 10300002-10547137-49020012  
FELIR: AA0251299

7)

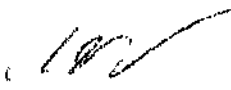
Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft!

Alulírott Urbán Csaba,  
21521 HRSZ-ú szántót.

szám alatti lakos szeretném megvásárolni a

Tisztelettel:



Urbán Csaba

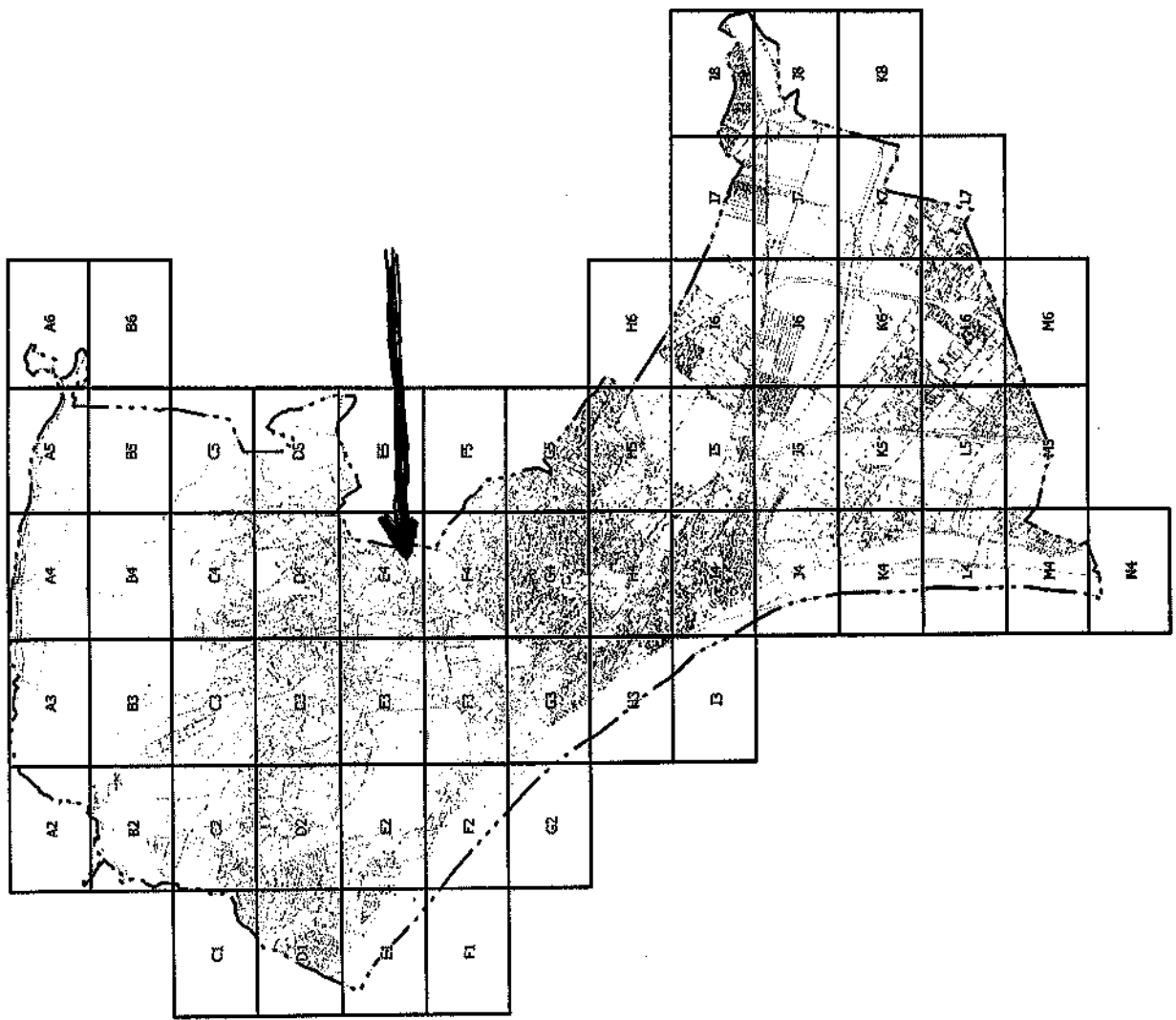


Érkezett: 2019 APR 03.
Iktatószám: WF, 526-1 p. 2
Melléklet: .....db
Előadó: Postai n. p. d. i.
Irattári tételszám: .....
Alapszám: .....

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szabályozási Terv-  
 Helyszínrajz: Helyszínrajz a 2023.07.10. (XII. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

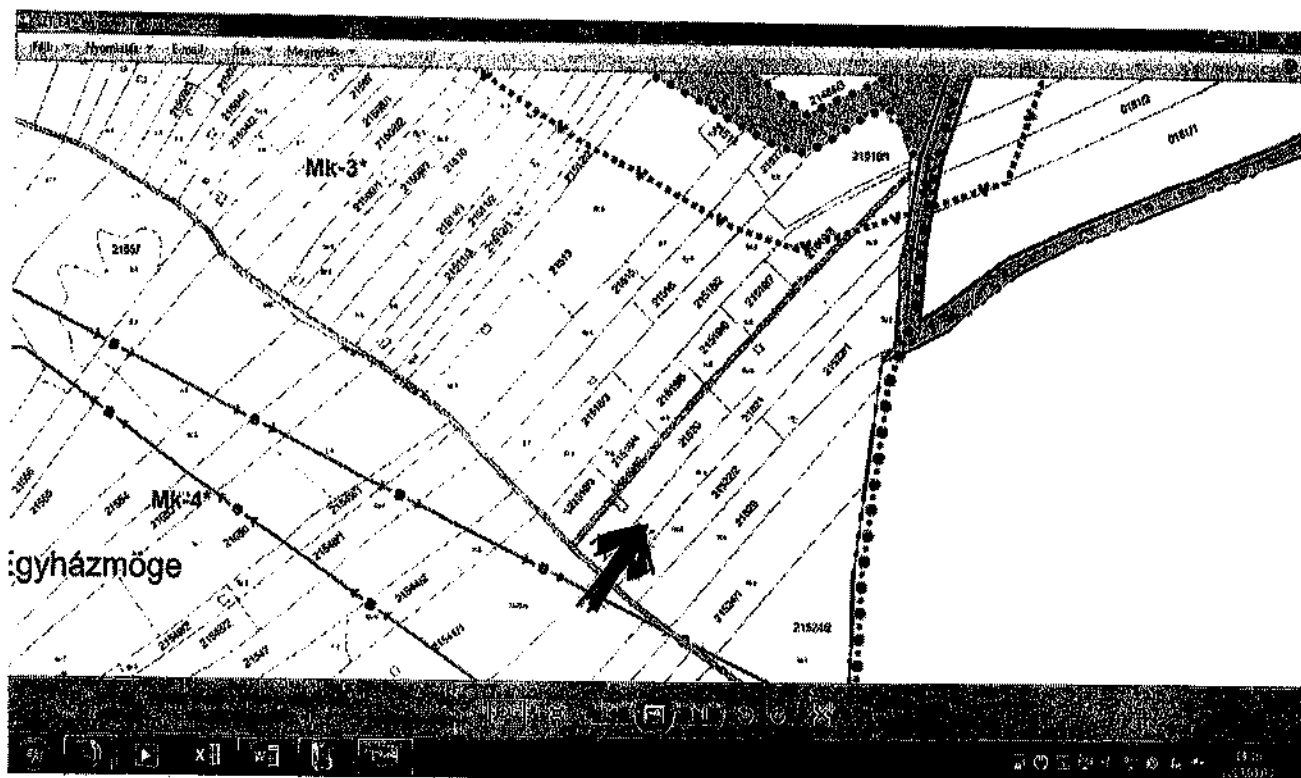
rajzszám: 2023/01

 <p><b>Vác Város Önkormányzat</b>          2600 Vác, Március 15. tér 11.</p>	
<p><b>Vác Város</b>          Településfejlesztési Konceptjának, és          Településrendezési eszközének felülvizsgálata</p>	
<p><b>Szabályozási terv</b></p>	
<p>Tervező Cégnév: SZT</p>	<p>Dátum: 2023. november 10.</p>
<p>Tervező Jelen: Helyszínrajz, a-rajzok</p>	
<p>Alaprajz szám: A2/00</p>	<p>A terv egy alaprajzra az általános szabványok szerinti méretarányban készült. A terv egy alaprajzra készült, amely a terv területét a terv területének méretarányában mutatja meg. A terv területének méretarányát a terv területének méretarányában mutatja meg.</p>
<p><b>PESTÉRTY</b></p> <p>1095 Budapest, Kőfaragó u. 9.</p>	
<p>Köznevelési: Művelődési Központ, Könyvtár, Sportcsarnok, Művelődési központ</p>	<p><i>Nyitányi Zoltán</i></p>
<p>Tranzit: Kőfaragó u. 9.</p>	<p><i>Viktor Károly</i></p>
<p>Előzetes: Kőfaragó u. 9.</p>	<p><i>Emőke</i></p>
<p>Előzetes: Kőfaragó u. 9.</p>	<p><i>Illés</i></p>
<p>Előzetes: Kőfaragó u. 9.</p>	<p><i>Székely</i></p>
<p>Előzetes: Kőfaragó u. 9.</p>	<p><i>Székely</i></p>





7)



Egyházmöge dűlő<sup>H</sup>

7)

**SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ IRODA**

2600 VÁC SZÉCHENYI U.8.  
MOB: + 36 20 9 420 896  
www.sarokhazvacingatlanok.hu  
E-mai: ivanyicenter@gmail.hu  
Cg. 13-09-079686

**ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY**

2600 Vác  
21 521.hrsz.-ú ingatlanról

Készítette : Iványi Károly

Ingatlanközvetítő és értékbecslő  
Névjegyzékszám: 938

Készült : 3 példányban

A szakértői vélemény 10 . lapot tartalmaz.

Vác 2019-04-02

**SAROKHÁZ KFT.**  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-50526581-70681006



7)

## ÉRTÉKLAP

**2600 Vác  
21 521 hrsz.-ú ingatlan  
becsült piaci, forgalmi értéke**

**482 850.-Ft  
azaz négyszáznyolcvankétezernyolcszázötven Ft.**

**Az érték megállapítás részletezését, indoklását a tanulmány tartalmazza.**

**Az értéklapon szereplő összeg becsült piaci forgalmi érték.**

**Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.**

**Az érték féléves időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.**

**Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott adatok és információk tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valódiságát feltételezve lett az érték meghatározva.**

**SAROKHÁZ KFT.**  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-50526581-70681006

**Vác 2019-04-02**

  
**Iványi Károly**

7)

## Értékbecslői szakvélemény

**Értékelő társaság:** Sarokház Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda  
2600 Vác Széchenyi u 8.

**Szakértő neve:** Iványi Károly

**Nyilvántartási száma:** 938

**Vizsgálat célja:** a Megbízó az értékbecslést követően dönt az ingatlan további hasznosításáról.

**Megbízó neve:** Urbán Csaba

### Összefoglaló tábla

**Az ingatlan címe, helyrajzi száma:** 2600 hrsz. 21 521

**Az ingatlan megnevezése:** zártkert

**Az ingatlan területe:** 3 219 nm.

**Tulajdonos:** lásd.tulajdoni lap

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége: átlagos.

Felelősséget kizáró körülmény nincs.

Helyszíni szemle időpontja: 2019-03-30

A

7)

## Az ingatlan általános bemutatás

**Az ingatlan címe:** 2600 Vác

**Az ingatlan hrsz:** 21 521

**Az ingatlan területe:** 3 219nm

**Az ingatlan formája:** sokszög

**Az ingatlan kerítettsége:**kerítetlen.

**Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:**Vác közigazgatási területének Ék. része.

**Domborzati viszonyok:** kisebb lejtők

**A terület beépítettsége, nyitottsága:** beépítetlen.

**Az ingatlanon jelenleg található:** a tulajdonos bérbe műveli, zöld takarmányt termel

**A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:**hasonló

**A lakott településen kívüli elhelyezkedés:**nehezen megközelíthető

**Megközelíthetősége:**gépjármű, gyalog.

**Közművesítettsége:** nincs.

**Besorolási övezet:** Mk-3

### Szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan Vác város közigazgatási területének észak-keleti területén, az úgynevezett Egyházmöge, Kosd település felé eső részén található. A terület a Helyi Építési Szabályzat alapján az Mk-3-as építési övezetbe tartozik. Ez a rész kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskert művelés és a rekreációs terület használat. A telkek legkisebb mérete 800.nm, a legnagyobb 10 000 nm. A felépítmény beépítési lehetőség 3.%. Az ingatlant bérlő saját költségén tette rendbe a területet.

### Értékbecslés

Az ingatlan forgalmi értékét a fennálló jogszabályok alapján és a kialakult gyakorlat szerint a forgalmi érték szerint kell megállapítani.

A forgalmi értéket a település jellege, ezen belül a fekvés, közművesítettsége, a közlekedési viszonyok, valamint a piaci, forgalmi értékek, figyelembevétele, a kereslet-kínálat mérlegelése alapján lehet és kell megállapítani úgy, hogy az ingatlan becsült értéken eladható illetve megvásárolható legyen. Célszerű figyelembe venni és értékelni azokat a tényezőket is, amelyek az ingatlan értékét

A!

7)

az összehasonlításul szolgáló ingatlanokhoz képest növelik vagy csökkentik. A szakmai ajánlás alapján a közel múltban értékesített hat ingatlan fajlagos árát kell alapul venni a vizsgált ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembe vételével.

A területen hasonló jellegű ingatlanok jelenlegi piaci értéke 100-200.Ft/nm között mozog. Figyelembe véve az ingatlan korábban felsorolt paramétereit és helyét, az értékét **150.-Ft/nm.** lehet megállapítani.

$$3\ 219\ \text{nm} \quad \times \quad 150.\text{-Ft/nm} \quad = \quad 482\ 850.\text{-Ft}$$

**Az ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke: 482 850.-Ft**

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Vác 2019-04-02

  
Iványi Károly

**SAROKHÁZ KFT.**  
2800 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyi.center@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-50526581-70881006

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 552748/6/2019  
2019.04.01

VÁC  
Zártkert 21521 helyrajzi szám

Szektor: 53

Földrészlet területe változás előtt:		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		3271 (m2) törölő határozat: 37433/2006.05.12			
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
		6	3219	4.47	

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

I R É S Z

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

III R É S Z

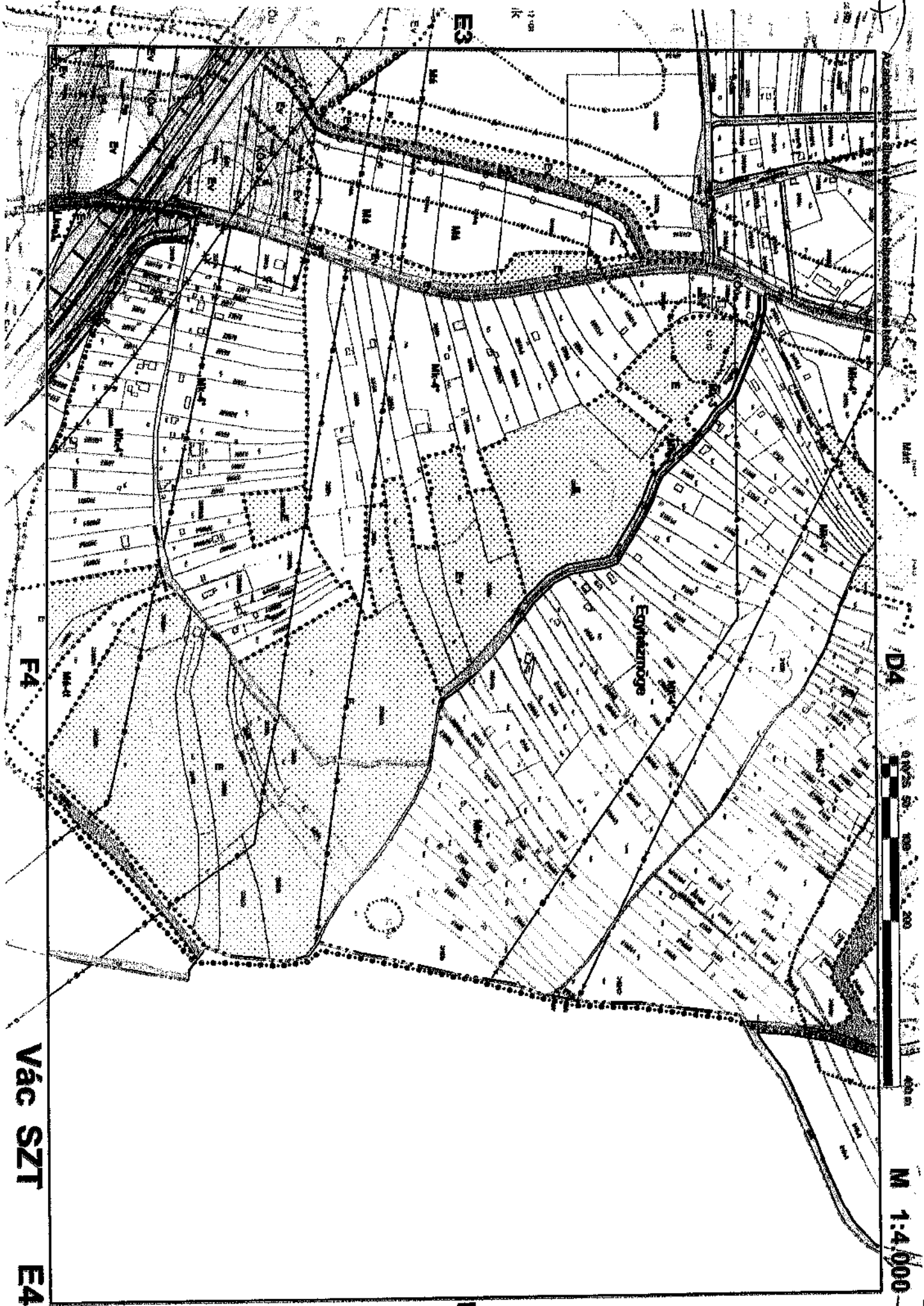
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43937/2011.08.22  
Vezetékjog  
VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 15 m2 területnagyságra.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

A

27



E3

E5

F4

D4

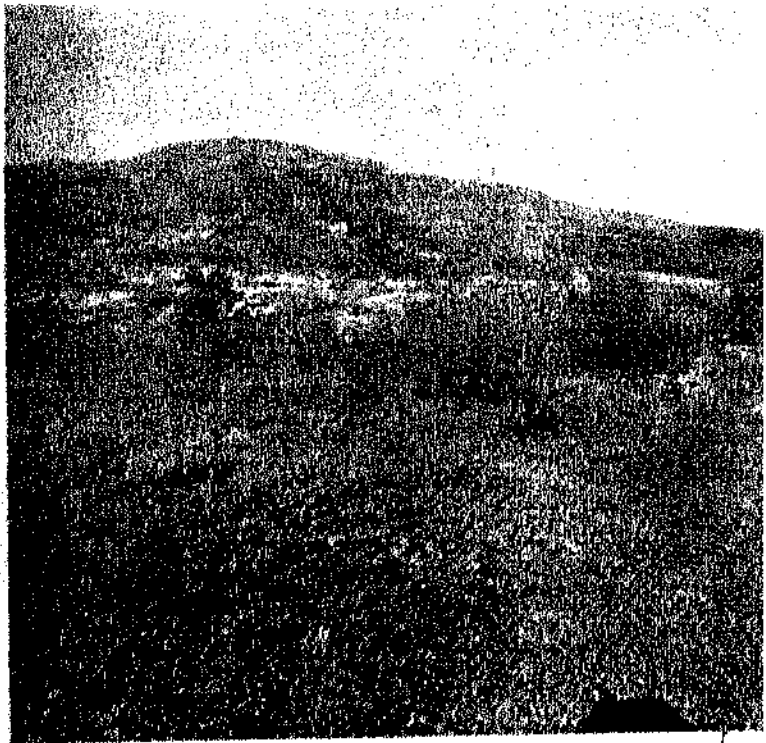
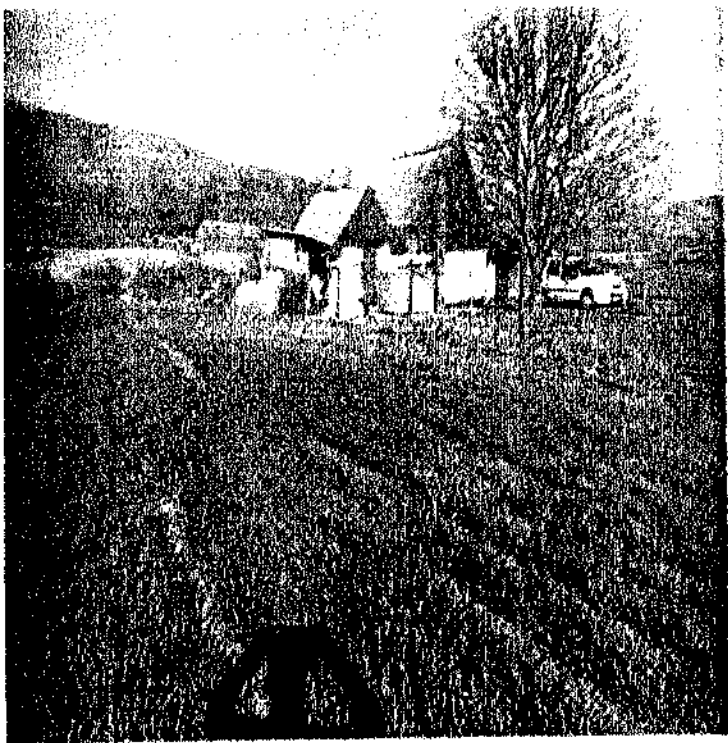
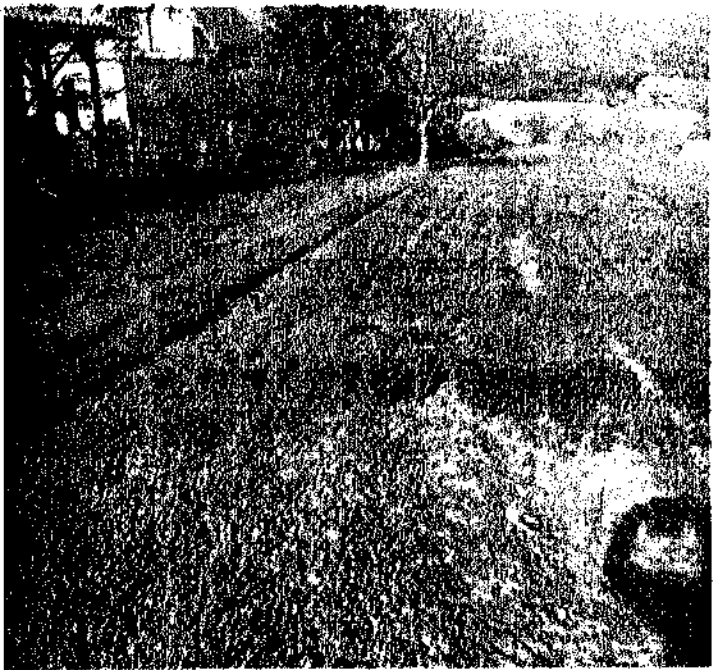
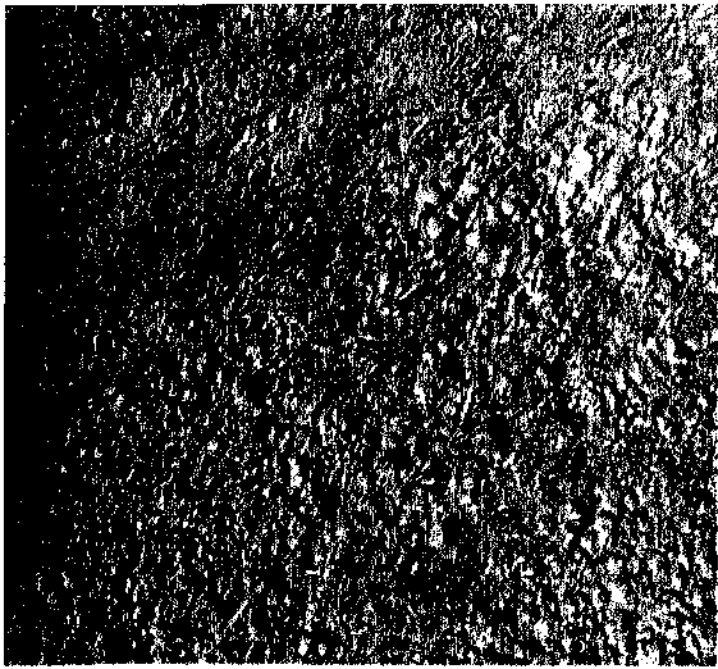
Vác SZT

E4

M 1:4,000







Handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



A Hasznos Tudás Háza



Alapítva: 1993-ban

**AKKREDITÁLT FELNŐTTKÉPZÉSI INTÉZMÉNY**  
Intézmény-akkreditációs lajstromszám: 0005  
OKÉV-nyilvántartási szám: 07-0097-02  
A Felnőttképzési Vállalkozások Szövetsége minősített tagja

Dátum:  
Hely:  
Cím:

## IGAZOLÁS

Jelen igazolást a PTI 313440 számú Ingatlanközvetítő (OKJ: 52343902) Szakképesítést igazoló bizonyítvány betétlapjaként adtam ki;


Név: ...**IVÁNYI KÁROLY**...

Született: ...**Nagybánhegyes, 1950.07.27**...

Törzslap száma: ...**124/2003**...

**Az ingatlanközvetítő szakképesítés, a 8/1995.  
(V.25.) sz. BM rendelet alapján a közvetítésre és az  
ezzel összefüggő értébecslésre jogosít.**

Budapest, 2003. szeptember 26.

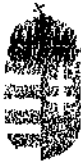
  
.....  
a szakmai vizsgát szervező  
intézmény vezetője  
**Ringwald Péter üv.ig.**



RND Stúdió - Oktatási, Kereskedelmi és Ügynöki Betéti Társaság

1074 Budapest, Vörösmarty u. 12/B. \* Telefon: 342-8978 \* Tel./Fax: 342-4363 \* Tel./Uz.r. 342-9173  
E-mail: rndstud@axelero.hu Internet: http://www.rnd.hu

A



**Monor Városi Polgármesteri Hivatal**  
**Jegyzője**  
**2200 Monor, Kossuth L. u. 78-80.**  
**Telefon: (29) 413-119**

Szám: 6487/2003.  
Ea.: Petrányiné

**Iványi Károly**  
(szül.: Nagybánhegyes, 1950. 07. 27. an.: Krisztóf Ilona)

**2600. Vác**  
Bauer M. u. 32.

Az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X.7.) MT. sz. rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII.27.) ÉVM. sz. rendelet 4. §. (2) bekezdésének a.) pontjában foglaltak alapján – figyelemmel a 8/1993. (V.2.) BM rendeletre – a Monor Városi Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodáján vezetett

### INGATLANKÖZVETÍTŐI NÉVJEGYZÉKBE

938. sorszám

alatt felvettem.

A névjegyzékbe történt felvétel alapján jogosult a jogszabályban körülírt ingatlanközvetítői és értékbecselői tevékenység gyakorlására.

Monor, 2003. szeptember 29.



Erről értesül:  
1./ Cimzett  
2./ Irattár.

A

Tisztelt Városfejlesztő §)

KH+

Alulírott Misek Gábor (.....) az  
előző szerződés jelenül vásárlási  
szándékát a 2600 Vác 20284/6  
ny.sz. számú ingatlanral kapcsolatban.  
Egyúttal csatolnám az értékesítési  
szerveleményt is.

Érkezett:	2019 MÁRC. 06.
Iktatószám:	WF 1386-1/2019
Melléklet:	0 db
Előadó:	Földművelésügyi min.
Irattári tételszám:	.....
Alapszám:	.....

Kelt: Vác, 2019.03.06

.....

Tel: .....  
e-mail: .....

Helyszín: Vác Város Önkormányzat Művelődési és Sportközpontja a Szabályozási Terv területén, a 3/2017. (II. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel fogadta el.

\_\_\_\_\_  
pályamunkás

\_\_\_\_\_  
főnök

Helyszín: 

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

Helyi megnevezés:

Vác Város  
Településtervezési koncepciójának, és  
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Tervezés címe:

Szabályozási terv

További adatok:

SZT 2017. november 16

Mennyiségjelölés:

Az H-1 eszközök - 2-es



Megjegyzések:


A terv hatálya kiterjed a terület egészére, a határolásról a területrendezési tervben.  
A terület előző rendezési (művelődési) eszközökkel rendelkező területére a módosított terv hatályosul.

Tervező:

**PESTÉRY**

10815 Budapest, Kőfaragó u. 9.

Kommunikáció:

Helyszín:   
Helyi megnevezés: Vác Város  
Településtervezési koncepciójának, és  
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata  
(117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

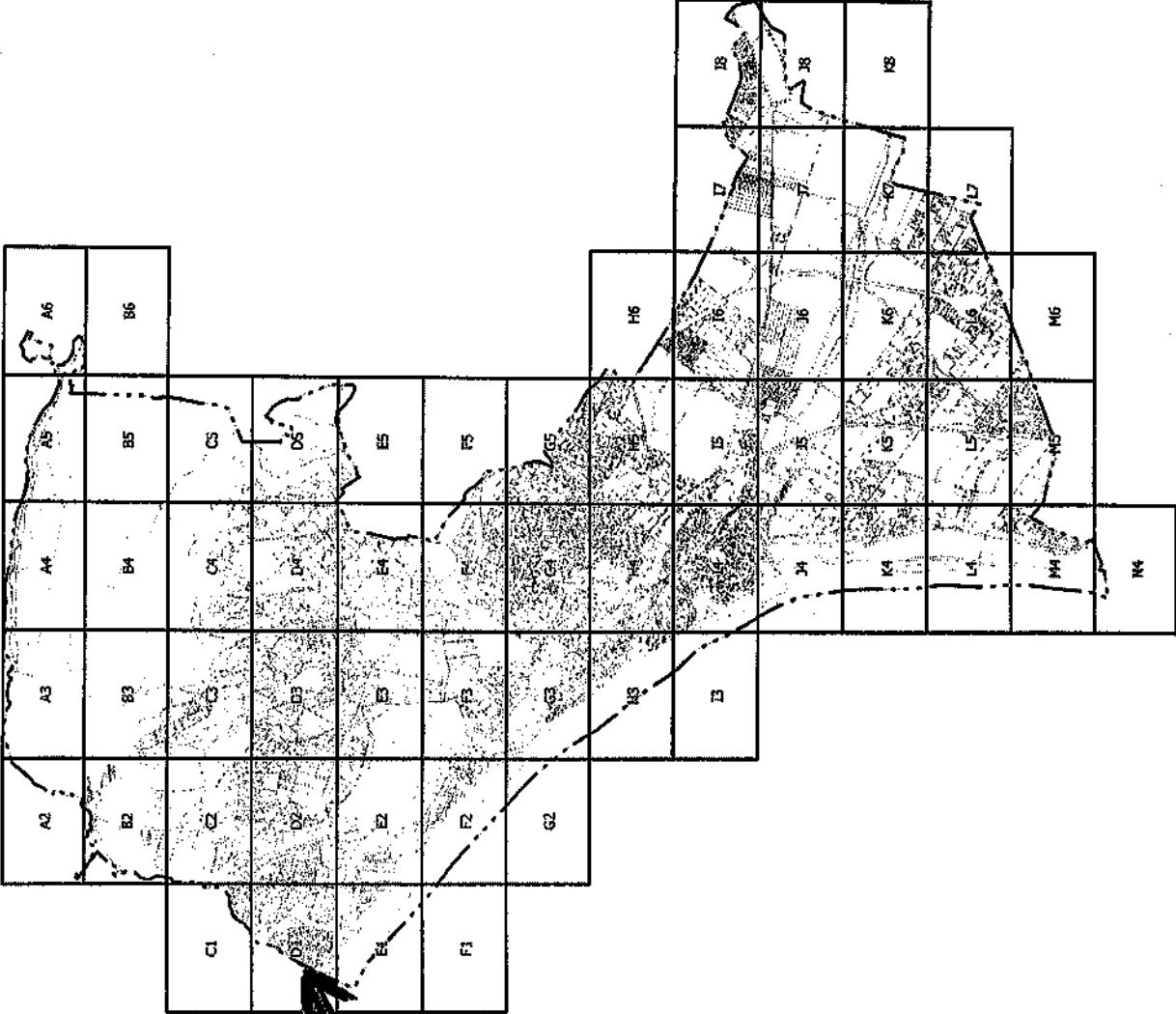
Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

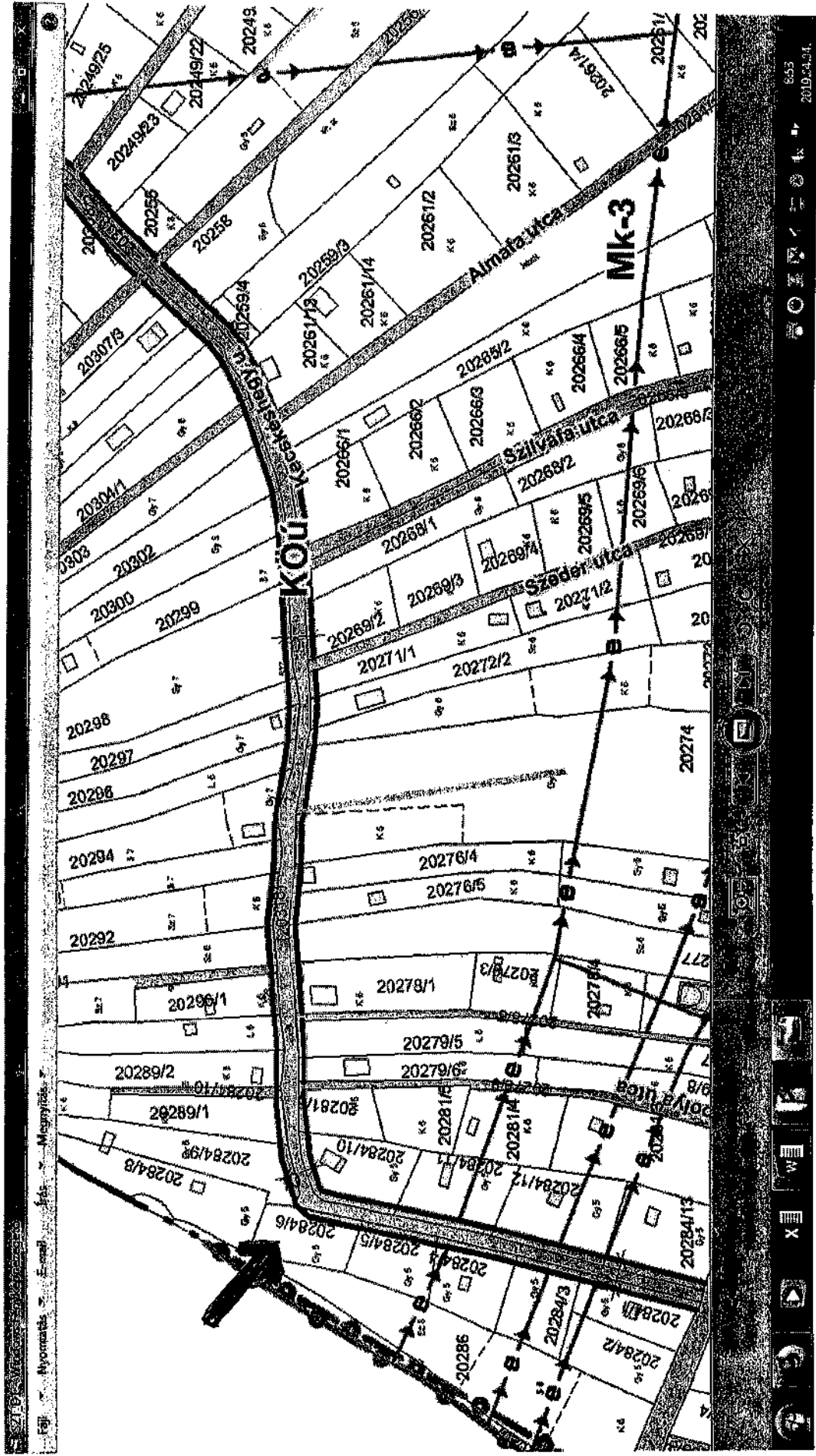
Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)

Helyszín: Vác Város (117/2017-08-23)





Dios völgy

80

**SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ IRODA**

2600 VÁC SZÉCHENYI U.8.  
MOB: + 36 20 9 420 896  
www.sarokhazvac.ingatlanok.hu  
E-mai: ivanyicenter@gmail.hu  
Cg. 13-09-079686

**ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY**

2600 Vác  
20 284/6.hrsz.-ú ingatlanról

Készítette : Iványi Károly

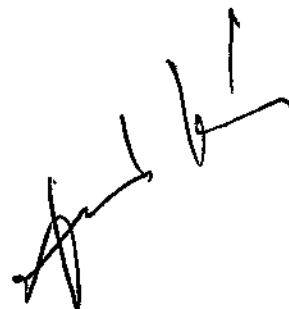
Ingatlanközvetítő és értékbecslő  
Névjegyzékszám: 938

**SAROKHÁZ KFT.**  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
KSH 10401103-50526581-70681006

Készült : 3 példányban

A szakértői vélemény 9. lapot tartalmaz.

Vác 2019-02-28



## ÉRTÉKLAP

2600 Vác  
20 284/6 hrsz.-ú ingatlan  
becsült piaci, forgalmi értéke

207 000.-Ft  
azaz kettőszázhétezer Ft.

**Az érték megállapítás részletezését, indoklását a tanulmány tartalmazza.**

**Az értéklapon szereplő összeg becsült piaci forgalmi érték.**

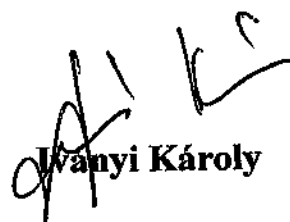
**Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.**

**Az érték féléves időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.**

**Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott adatok és információk tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valódiságát feltételezve lett az érték meghatározva.**

SAROKHÁZ KFT.  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-898  
lvanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-60588881-70881008

Vác 2019-02-28

  
Iványi Károly



8)

## Értékbecslői szakvélemény

<b>Értékelő társaság:</b> Sarokház Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda 2600 Vác Széchenyi u 8.
<b>Szakértő neve:</b> Iványi Károly
<b>Nyilvántartási száma:</b> 938
<b>Vizsgálat célja:</b> a Megbízó az értékbecslést követően dönt az ingatlan további hasznosításáról.
<b>Megbízó neve:</b> Misek Gábor

### Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan címe, helyrajzi száma:</b> 2600 Vác hrsz: 20 284/6 zártkert
<b>Az ingatlan megnevezése:</b> művelés alól kivett terület
<b>Az ingatlan területe :</b> 690 nm.
<b>Tulajdonos:</b> lásd.tulajdoni lap

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége: átlagos.

Felelősséget kizáró körülmény nincs.

Helyszíni szemle időpontja: 2019-02-27

A

## Az ingatlan általános bemutatás

**Az ingatlan címe:** 2600 Vác

**Az ingatlan hrsz:** 20 284/6

**Az ingatlan területe:** 690nm

**Az ingatlan formája:** sokszög

**Az ingatlan kerítettsége:** kerítetlen.

**Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:** Vác közigazgatási területének ÉNY. része.

**Domborzati viszonyok:** meredeken emelkedő

**A terület beépítettsége, nyitottsága:** beépítetlen.

**Az ingatlanon jelenleg található:** füves-gazos - cserjés

**A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:** hasonló

**A lakott településen kívüli elhelyezkedés:** nehezen megközelíthető

**Megközelíthetősége:** gépjármű, gyalog.

**Közművesítettsége:** nincs.

### Szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan Vác Város közigazgatási területének É-Nyugati részén, a Vác-Szob vasútvonal és az M2 autópálya közötti területen helyezkedik el, a közúttól kb. 1200 méter távolságra. Az ingatlan gazos, gyomos, elhanyagolt, nincs művelve. A terület domborzati viszonyai miatt nehezen művelhető. Az utóbbi időben egyre gyakrabban használják, ismeretlen személyek szemét lerakó helynek. A vizsgált ingatlan területén halad át egy 100 cm. átmérőjű optikai kábel.

### Értékbecslés

Az ingatlan forgalmi értékét a fennálló jogszabályok alapján és a kialakult gyakorlat szerint a forgalmi érték szerint kell megállapítani.

A forgalmi értéket a település jellege, ezen belül a fekvés, közművesítettsége, a közlekedési viszonyok, valamint a piaci, forgalmi értékek, figyelembevétele, a kereslet-kínálat mérlegelése alapján lehet és kell megállapítani úgy, hogy az ingatlan becsült értéken eladható illetve megvásárolható legyen. Célszerű figyelembe venni és értékelni azokat a tényezőket is, amelyek az ingatlan értékét az összehasonlításul szolgáló ingatlanokhoz képest növelik vagy csökkentik. A szakmai ajánlás alapján a közel múltban értékesített hat ingatlan fajlagos árát kell alapul venni a vizsgált ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembe vételével.

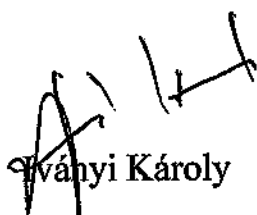
A területen hasonló jellegű ingatlanok jelenlegi piaci értéke 200-500.Ft/nm között mozog. Figyelembe véve az ingatlan korábban felsorolt paramétereit és helyét, az értékét **300.-Ft/nm.** lehet megállapítani.

$$690 \text{ nm} \quad \times \quad 300.\text{-Ft/nm} \quad = \quad 207 \text{ 000.-Ft}$$

**Az ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke: 207 000.-Ft**

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Vác 2019-02-28

  
Iványi Károly

**SAROKHÁZ KFT.**  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-50526581-70681008

**E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat**

Megrendelés szám:371220/6/2019

2019.02.28

**VÁC**  
**Zártkert**                      **20284/6 helyrajzi szám**

Szektor: 53

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 777 (m2) tör.lő határozat:37433/2006.05.12  
Földrészlet területe változás előtt: 690 (m2) tör.lő határozat:44150/2015.12.28

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett zártkertí művelés alól kivett terület      0                      690                      0.00

1. bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37582/1991.11.19

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

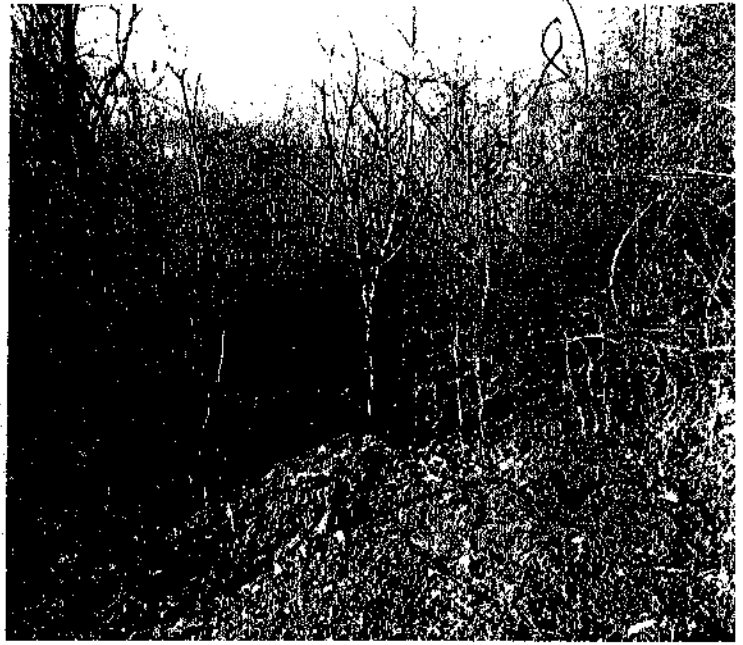
**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

AI



Ai



A Hasznos Tudás Háza



Alapítva: 1993-ban

**AKKREDITÁLT FELNŐTTKÉPZÉSI INTÉZMÉNY**  
Intézmény-akkreditációs lajstromszám: 0005  
OKÉV-nyilvántartási szám: 07-0097-02  
A Felnőttképzési Vállalkozások Szövetsége minősített tagja

Dátum:  
Ht.:  
Cím:

## IGAZOLÁS

Jelen igazolást a **PTI 313440** számú **Ingyatlanközvetítő (OKJ: 52343902)** Szakképesítést igazoló bizonyítvány betétlapjaként adtam ki;

Név: **...IVÁNYI KÁROLY...**

Született: **...Nagybánhegyes, 1950.07.27...**

Törzslap száma: **...124/2003...**

**Az ingatlanközvetítő szakképesítés, a 8/1995.  
(V.25.) sz. BM rendelet alapján a közvetítésre és az  
ezzel összefüggő értékbecslésre jogosít.**

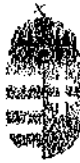
Budapest, 2003. szeptember 26.

a szakmai vizsgát szervező  
intézmény vezetője  
**Ringwald Péter üv.ig.**



RND Stúdió • Oktatási, Kereskedelmi és Ügynöki Betéti Társaság

1074 Budapest, Vörösmarty u. 12/B. \* Telefon: 342-8976 \* Tel./Fax: 342-4353 \* Tel./Uz.r. 342-9173  
E-mail: rmdstud@axelero.hu Internet: http://www.rnd.hu



**Monor Városi Polgármesteri Hivatal**  
**Jegyzője**  
**2200 Monor, Kossuth L. u. 78-80.**  
**Telefon: (29) 413-119**

Szám: 6487/2003.  
Ea.: Petrányiné

**Iványi Károly**  
(szül.: Nagybánhegyes, 1950. 07. 27. an.: Krisztóf Ilona)

2600. Vác  
Bauer M. u. 32.

Az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X.7.) MT. sz. rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII.27.) ÉVM. sz. rendelet 4. §. (2) bekezdésének a.) pontjában foglaltak alapján – figyelemmel a 8/1995. (V.2.) BM rendeletre – a Monor Városi Polgármesteri Hivatal Hátóságai Irodáján vezetett

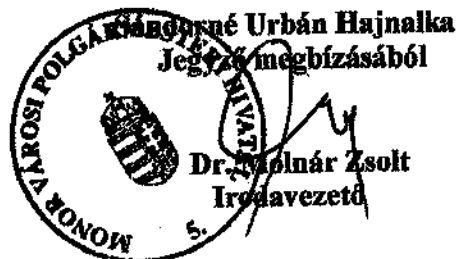
### INGATLANKÖZVETÍTŐI NÉVJEGYZÉKBE

938. sorszám

alatt felvettem.

A névjegyzékbe történt felvétel alapján jogosult a jogszabályban körülírt ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenység gyakorlására.

Monor, 2003. szeptember 29.



Erről értesül:  
1/ Címzett  
2/ Irattár.