conzus

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/3 HELYRAJZI SZÁM ALATTI INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ

Megrendelő: **Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala**
2600 Vác, Sziréna köz 7.

Készítette: **Conzus Group Igazságügyi Kft.**
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8

Budapest, 2023. szeptember 26.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK 2
1. ÉRTÉKELÉS 4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE 4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 6
5. INGATLANOK ISMERTETÉSE 7
5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete 7
6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA 15
6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége 15
6.2. Szabályozási helyzet 16
7. AZ ÉRTÉKELÉS 18
7.1. Az értékelés módszere 18
7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer 18
7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 18
7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása 18
8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 19
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték 19
8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték 20
8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke 22
9. ÖSSZEFOGLALÁS 23

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (e-hiteles)
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek
A helyszíni szemlén készített fotók
Az ingatlanon álló épület alaprajza

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala** 2600 Vác, Sziréna Köz 7.
Készítette:	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**47 800 000,- Ft** azaz **Negyvenhétmillió-nyolcszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

ph.

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Füstös Bálint
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Sziréna köz 7.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú 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 az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2016, 2020) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2023. szeptember 7.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentieken 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.: 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 ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2023. szeptember 7.
- jelen szakvélemény 3 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 ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása, további telkekre osztása megvalósítható.
- jelen szakvélemény nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

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

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

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2023. 08. 24.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan fölhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	**2600 Vác, Sziréna köz 7.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	253 m^2
Helyrajzi száma:	2709/3
Ingatlan megnevezése:	Kivett óvoda
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog
Széljegy tartalma:	A 2023.08.24-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Tulajdoni hányad: 1/1
III. RÉSZ:	III.1. Önálló szöveges bejegyzés gázvezetési szolgalmi jog a 2711, 2712 hrsz mindenkori tulajdonosa javára

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Váci járás székhelyén Vácott, a vasútállomás közelében a Sziréna köz 7. szám alatt található.

Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez.

A mai Pest vármegye területét a Szent István által 1009-ben kiadott adománylevélben megnevezett Visegrád vár ispánsága már magába foglalta. Visegrád lett az egyik első királyi székváros, Visegrád vármegye pedig a középkori Magyar Királyság központjává fejlődött. A székvárost környező Pilist szent helynek tekintették. Visegrád vármegye területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest vármegyét és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki később az új főváros, Buda.

A török hódoltság után a két vármegye egykori területén egységes új vármegyét szerveztek és Solt-széket is idecsatolták Fejér vármegye területétől. A 19. század első felében épült fel Pesten a vármegyeháza. 1876-ban a Kiskunság területét is a vármegyéhez csatolták. Így alakult ki az óriási területű Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye.

Pest vármegye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest megalakulásával jöttek létre, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést. A mai Pest vármegye lényegében a korábbi Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye északi részét és Hont vármegye Magyarországon maradt részét foglalja magában. Határait azonban néhány község átcsatolásával kiigazították Nógrád, Heves, Szolnok és Fejér vármegyék irányában is.

A Váci járás Pest vármegyéhez tartozó járás Magyarországon 2013-tól, székhelye Vác. Területe 362,19 km², 2013. július 15-én két város (Vác és Őrbottyán) és 16 község tartozott hozzá.

A Váci járás a járások 1983. évi megszüntetése előtt is létezett, ezen a néven a 19. század közepéig, majd ismét 1898-tól. Az 1950-es megyerendezésig Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez, azután pedig Pest megyéhez tartozott, székhelye végig Vác volt. Ezen a néven 1898-tól működött az addigi Váci felső járás átnevezése után, melynek állandó székhelye az állandó járási székhelyek kijelölése (1886) óta Vác volt.

A Váci felső járás Pest-Pilis-Solt vármegye egykori Váci járásának kettéosztásakor annak északnyugati részéből jött létre a 19. század közepén. (A délkeleti rész neve Váci alsó járás lett.) Az 1876-os megyerendezéstől mindkettő Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez tartozott, az állandó járási székhelyek kijelölésekor (1886) az előbbinek Vác, az utóbbinak Gödöllő lett a székhelye, 1898-tól pedig a székhelyük után Váci illetve Gödöllői járás lett az elnevezésük.

A Váci járáshoz tartozó települések: Vác, Őrbottyán, Acsa, Csörög, Csővár, Galgagyörk, Kisnémedi, Kosd, Penc, Püspökhatvan, Püspökszilágy, Rád, Sződ, Sződliget, Vácduka, Váchartyán, Váckisújfalu, Vácrátót.

A város:

Vác (szlovákul: Vacov, németül: Waitzen, latinul: Vacium, olaszul: Vaccia, szerbül: Вац) város Pest vármegyében, a Duna bal partján; a Váci járás székhelye. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest vármegye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt évezredes történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely, a Váci egyházmegye központja.

Település neve:	*Vác*
Teljes népesség:	*33 819 fő (2023. jan. 1. népességi adatok KSH)*
Területe:	*61,60 km²*
Régió:	*Közép – Magyarország*
Megye:	*Pest*
Járás:	*Váci*
Jogállás:	*város*

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály lábánál.

A Duna nagyban befolyásolja a város hangulatát. A belvárosi részen a parton parkosított területet alakítottak ki, a külváros partját pedig – a tilalom ellenére – strandolók százai töltik meg a meleg napokon.

Míg a szemközti parton a Pilis nyúlványai egészen a Budai-hegységig folytatódnak, a Naszály a Kárpátok Magyarországra átnyúló utolsó vonulatainak zárótagja, így Váctól északra hegyek, dél felé pedig sík táj képe fogadja az erre járót.

Történelmi településrészek

A város közel 1000 éves története okán több városrészre osztható és azokon belül is léteznek területek, melyeket külön elneveztek:

- Alsóváros: Luxemburg, Burgundia
- Belváros: Tabán
- Kisvác: Krakó, Limbus, Iskolaváros (Szérűskert), Kőhíd, Buki
- Deákvár: Lágyas, Kertváros, Törökhegy, Bácska, Papvölgy, Óváros, Lajostelep, Altány, Téglaház, Szentmihály
- Derecske: Liget, Csatamező, Kisderecske
- Hermány
- Mária-liget
- Sejce

A város nevének eredete

Ma a nyelvészek többsége személynévből származó helynévnek tartja a város nevét. A Bécsi Képes Krónikában leírt legenda szerint 1074-ben, amikor a közelben vívott, a magyar trónöröklési rendet meghatározó csata előtt Géza és László herceg itt járt, a területet erdőség borította, amelyben egy Vác nevezetű remete élt, és róla kapta volna a város a nevét. Más elmélet szerint egy székely-fehér hun(kony)uralkodó, vagy magyar törzsi névből (Vath) származik a név, de felmerült a „vác" szó mint fontosabb települést, központot jelentő szláv eredetű kifejezés is.

Kedvező adottságai miatt a terület évezredek óta lakott. A honfoglalás korában is település volt a mai Vác helyén. A Váccal kapcsolatos első írásos említés 1074-ből származik, mikor az alsó-szászországi Yburg város évkönyve Watzenburg néven szól a városról. 1075-ből való a Garamszentbenedeki apátság alapítólevele, ebben Wac civitas néven szerepel a város.

A Váci püspökség alapjait I. István király rakta le, a püspökséget mégis I. Géza alapításának tekintik. Ettől kezdve az egyház végig jelentős szerepet játszott a város életében. A mindenkori püspök volt a város földesura, a jelenlévő főpapi udvartartás révén a város építészetileg és kulturális szerepét tekintve a kezdetektől fontosnak számított.

A középkorban a vízpart mellett egy kiemelkedő részen megépült a váci vár. Szükség is volt rá, hiszen a város a történelmi Magyarország középpontjában volt, így a fontos hadi események mindig érintették. Így történt ez az 1241-es tatárjárás idején is, mikor a mongolok az ott biztonságot kereső lakossággal együtt felégették a vártemplomot és a püspöki udvartartás épületeit. A tatárok távozása után IV. Béla a délnémet vidékről hívott telepeseket az elnéptelenedett romok közé, akik az addigi központtól északabbra telepedtek le, a város mai főtere köré és itt építették fel saját hagyományaik szerint a Szent Mihály tiszteletére szentelt plébániatemplomot, intézményeiket, lakóházaikat.

A 14–15. században a nagy hírű humanista püspök, Báthory Miklós hozott békét a városnak: szobrászokat, festőket, építészeket hívott Vácra. A békés virágzásnak a törökdúlás vetett véget: a várost többször megostromolta mindkét fél, de végül török kézre jutott, bár 1595 és 1620 között keresztény kézen volt Vác, csak 1686-ban szabadult fel végleg. Az oszmán kézen lévő vár katonasága többségében bosnyák, a város lakossága végig magyar többségű és református vallású volt. A magyar lakosság túlélésében jelentős szerepet játszott Budai Bornemissza Bolgár Pál ügyvéd, a távol élő püspökök ügyvédje, veje felsővattai Wattay I. Pál a vármegye helyettes alispánja és unokája a felszabadításkor váci járás szolgabírája, majd a vármegye kuruc alispánja felsővattai Wattay János.

Újkor

A helyiek által gyakran csak „Kőkapu" néven emlegetett, Mária Terézia tiszteletére emelt diadalív

Az újjáépítést a Rákóczi-szabadságharc alatt a labanc-rác pusztítások és az 1731-es tűzvész is hátráltatta, így a mai barokk város csak a 18. század második felére alakulhatott ki. Az erőszakos ellenreformáció térhódításának hatására a 18. században a püspök megtiltotta a nem katolikusok szabad vallásgyakorlását, ami a református lakosság kitelepítéséhez vezetett: a református telepesek a ma már a város részét képező Kisvác néven alapítottak jobbágytelepet. A püspökök helyükre római katolikus német lakosságot, szláv papságot telepítettek.

Mindeközben a város élénk fejlődésnek indult: a 18. század második felének meghatározó püspökei (Migazzi Kristóf Antal és Althann Mihály) folyamatosan fejlesztették a várost. A '40-es évek elején pusztító pestisjárvány megállítására emelték a Szent Rókus Kápolnát, 1745-re befejeződtek a Piarista templom építési munkálatai, 1755-re pedig megépült a Domonkos rend temploma is, melyet – használóinak fehér öltözéke után – a nép Fehérek templomának nevezett el. 1764-ben Mária Terézia személyesen látogatott Vácra, akinek tiszteletére Vácott megépítették az ország máig egyetlen diadalívét. Az uralkodónő azonban gyanakodva fogadta az ajándékot, így látogatásakor nem mert áthajtani a Kőkapu alatt, kocsisával kikerültette. 1766-ra megépült a Vác kincsestárának is nevezett Ferences templom, 1772-re pedig befejeződött a mai püspöki palota építése is, Migazzi Kristóf nevét pedig bárki megtalálhatja a Váci székesegyház szentélyét kutatva.

A 19. században iparosodásnak indult a város, a céheket manufaktúrák, majd gyárak váltották fel. 1846-ban megnyílt a Vácot Pesttel összekötő első magyar vasútvonal, amiért azonban a váci kereskedők korántsem lelkesedtek annyira, mint mondjuk Petőfi, hisz a gyors összeköttetés a nagyvárossal a helyi kereskedelem visszaszorulását hozta.

Az 1848–49-es szabadságharc két nagy csatája zajlott Vácon, melyeknek a város déli kapujánál, a Hétkápolna közelében állítottak emléket. A kiegyezést követően a századfordulóra megindult a polgárosodás, sportklubok, önképző körök és virágzó helyi sajtó jellemezte a várost.

20. század

1939-ben, Lengyelország megszállása után több mint százezer lengyel menekült érkezett Magyarországra, közülük sokan Vácra is. A városban lengyel árvaház működött, és számos lengyel zsidó felnőtt és gyerek is menedékre lelt itt.[4] A második világháború végén Vác súlyos károkat szenvedett, 1944. december 8-án foglalta el a szovjet hadsereg.

A 20. század két világháborúja után, az 1950-es évekre megváltozott a város szerkezete: a város addig gerincét képző egyházi intézményrendszert az állam erőszakkal háttérbe szorította, a főbb intézmények irányítását átvette. A felduzzadó lakosság (munkások érkeztek az újonnan alapított bányába) kiszolgálására lakótelepeket építettek. Vác Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye része volt 1950-ig, amikor is a vármegyéket megyékké alakították.

A rendszerváltás óta az egyház szerepe ismét nő. Az ipar leépítése miatt megszűnt munkahelyek lehetőséget adtak a város visszaalakulására. Az egyház révén ismét megjelent a felsőoktatás, és felújították az egyházi tulajdonba visszakerült ingatlanokat is.

A megújuló főtér

Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak némelyike életében (feltételezések szerint génmutáció révén) rezisztens volt különböző halálos betegségekre.

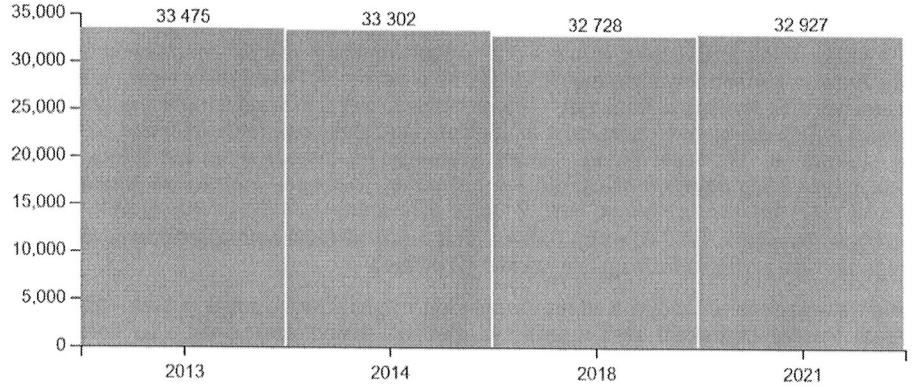
2006-ban átadták az átépített, megszépült Március 15. teret.

Népesség

A település népességének változása:

Népesség [szerkesztés]

A település népességének változása:



Gazdaság

Az egykori kereskedőváros életében a vasút megépülése jelentős átalakulást hozott. A helyi kereskedelem a közeli pesti piac miatt háttérbe szorult, míg a helyi ipar a vasút megjelenésével hangsúlyosabb szerephez jutott.

Ma is működő büntetés-végrehajtási intézete (Váci Fegyház és Börtön) – ahol a fogvatartottakat a kezdeti időktől termelőmunkával foglalkoztatják – 1855-ben létesült.

A kommunista hatalomátvétel után az országban zajló iparosítási hullám még inkább iparvárossá tette Vácot: Dunai Cementmű (DCM) néven alakult meg a Naszályban bányászott mészből cementet készítő vállalat, a vasút szárazföld felőli oldalán öntöde alakult, a pesti városvégénél pedig gumigyárat, fotokémiai gyárat (FORTE), hajógyárat és házgyárat hoztak létre és ezzel együtt megkezdődött a panel-lakótelepek építése is.

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzeten 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 idő változás 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, amely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autóúton és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–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 (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autóút), a Budapest–Ipolyság–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

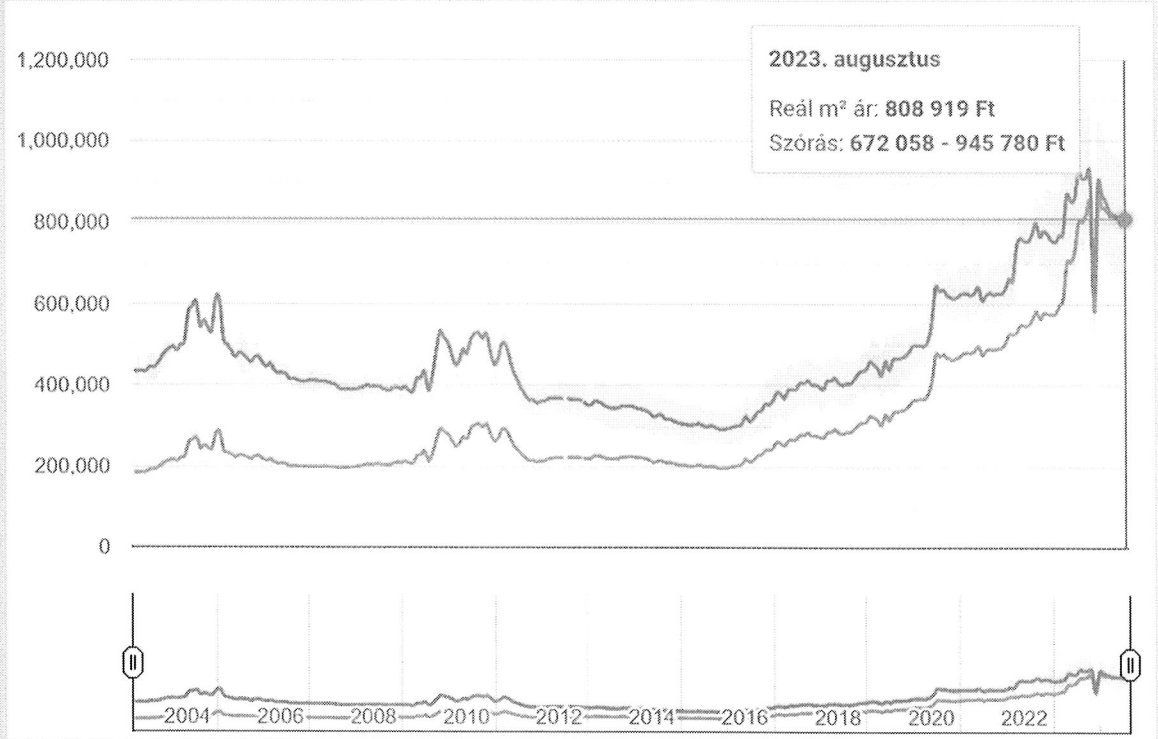
A vizsgált ingatlan Vácott a Sziréna köz 7. szám alatt, a vasútállomás közelében fekszik. A Sziréna utca a Zrínyi Miklós utcát köti össze a vasúttal.

A környék, a belváros széle, intézményi épületek (pl. rendőrség), üzletek, irodák, többszintes lakóházak, valamint a Vác autóbusz-állomás találhatók itt. A környék rendezett, jelentős a gyalogos és gépjárműforgalom.

Az épületállomány vegyes korú és műszaki állapotú. A felújítandó épületek között megtalálhatók a már felújított, illetve az újszerű állapotú épületek is.

A város infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca



(forrás: ingatlannet.hu)
A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 808 919 forint, a legmagasabb kínálati ár 945 780 forint. (forrás: ingatlannet.hu)

(forrás: ingatlan.com)
Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2023 áprilisi statiszta szerint a telkek átlagos négyzetméterára 17.993 Ft/m² volt a településen

A lakóövezeti telkek, lakások és lakóházak iránt az elmúlt évben Vácon is jelentősen erősödött a kereslet.

Ipari övezeti telek, illetve beépíthető ipari terület korlátozottabb mennyiségben érhető el a városban. A szomszédos városok közül Dunakeszi, illetve Göd is rendelkezik kisebb – nagyobb ipari / kereskedelmi övezettel.

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

Pest vármegye a fővárossal együtt a kelet –közép - európai térség vezető szerepéért folyó nemzetközi verseny egyik fontos résztvevője. Közvetlen versenytársai Bécs, Pozsony, Prága és Varsó, de egyes területeken Moszkva és a szomszédos déli országok fővárosai is. A megye jövőjét alapvetően befolyásolja, hogy a fővárosi agglomeráció hogyan teljesít ebben a versenyben. Természetesen ez a teljesítmény nem kizárólag a térségben dől el, erősen befolyásolja az ország fejődése, megítélése, teljesítménye.

Szükséges leszögezni, hogy a gazdaság teljesítménye nem egyenletes magán Pest vármegyén belül sem. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai állományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatók, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű, de távolibb települései (Gödöllő, Vác).

A lakossági jövedelmek tekintetében szintén megmutatkozik a fenti kettősség. Az agglomerációban települési szinten magasabb az egy főre jutó összevont adóalap összege, mint Pest megye külső részén. A legalacsonyabb jövedelmű települések a régió délkeleti és északi perifériájában helyezkednek el.

(forrás: terport.hu)

Az agglomerációs zónában működő vállalkozások jelentős számban választották az ipari, a technológiai és az innovációs parkok által nyújtott fejlesztési területeket és lehetőségeket, szolgáltatásokat a sikeres üzlet reményében. Egy jól működő ipari park akár több vállalkozás tovább fejlődését, jövőjét jelentheti.

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

Vác térségébe a rendszerváltás óta jelentős mértékű külföldi működő tőke érkezett, amely döntően átformálta a város gazdasági szerkezetét. A város földrajzi fekvésének és ipari múltjának következményeként jelenleg is a Dunakanyar egyik ipari centruma, de természetesen további fejlődési lehetőségei vannak - részben a meglévő, részben az újonnan betelepülő vállalkozásokra alapozva. A 2008-as gazdasági válság érzékenyen érintette Vác gazdasági szereplőinek egy részét is. Számos vállalkozás vonult ki a városból, ami a helyi iparűzési adóbevételek több százmillió forinttal csökkenését okozta, ez pedig más, önkormányzati finanszírozású szegmensekben is éreztette kedvezőtlen hatását. Vác vonzereje a gazdasági szereplők számára továbbra is a jó infrastruktúra és közlekedési helyzet, Budapest közelsége, és a humánerőforrás. A város jövőjének alapja a településfejlesztési koncepció időtávjában a stabil és dinamikus gazdaság. Alapvető cél a jelenlegi vállalkozások piaci pozícióinak erősítése, új vállalkozások letelepítése, és az önkormányzati bevételek növelése. Fenti célkitűzés a város gazdaságfejlesztés terén elérni kívánt céljait fogja össze.

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

Az 1990-es években döntően átalakult a város gazdasági szerkezete, vállalatok és munkahelyek szűntek meg és alakultak át.

A meglevő vállalkozások fejlődési lehetőségeinek biztosítása és új vállalkozások városba vonzása átfogó célja a városnak, amely a 2014-2020-as időszakra szóló ITS-ben is több kulcsprojektet ötvöz. Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése részcél átfogja a nagyobb léptékű kereskedelmi és iparterületek fejlesztését a városban.

A váci ipari és kereskedelmi infrastruktúra fejlesztésének fontos elemei a Déli iparterület és a Deákvári Iparterület. A város déli részén kialakult egy gazdasági központ, ahol helyet kapott a kereskedelem, valamint az iparral illetve a logisztikával foglalkozó létesítmények is a Toperini Ipari Parkhoz kapcsolódóan. Cél a területfelhasználási egységeken belül a megfelelő telkek szabályozása. A fejlesztés következő eleme a C-telep és környéke a város északi részén. Ez egy barnamezős beruházás, melynek célja egy korszerű logisztikai központ illetve raktárbázis létesítése, a Duna menti fejlesztésekkel összehangolva. Jelenleg raktárak és kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek vannak a területen, viszont az M2 továbbépítése és annak a város északi részén levő csomópontja új fejlesztési lehetőségeket ad a következő tervidőszakban.

Az infrastruktúra-fejlesztés további eleme az állat- és kirakodó-vásártér új helyén történő megvalósítása. Új helyre költöztetése vált szükségessé, hiszen jelenleg lakóterület közelében található. A jelenlegi helyét rekreációs, sport jellegű területté lehetne fejleszteni. Kisebb léptékű barnamezős fejlesztések Vác számottevő kisebb léptékű barnamezős területekkel rendelkezik, amelyek hasznosítása jelentős gazdasági és társadalmi haszonnal jár, ezért e területek rehabilitációja és a jelenlegi városszövetbe való integrálása a város fontos célkitűzései közé tartozik. A megvalósulás a megújító városfejlesztéshez és a gazdasági növekedéshez fog hozzájárulni. Eredményeként a barnamezős területeken elsősorban közösségi, kisebb részt lakáscélú fejlesztések fognak megvalósulni, melyből közvetetten az egész lakosság profitálhat. Ez az égető lakáshiányt is enyhíti.

Ilyen területek a volt Híradó laktanya, a volt Híradás területe, a volt Vágóhíd területe, a volt Forte-Masterpiece rehabilitációja. Az érintett területek közül a Tesco tulajdonába került egykori Vágóhidat lebontották, jelenleg árulják a területet. A Laktanya területének rendezési célja a terület szerves kapcsolatának megteremtése a várossal, egyben az északi városrész rendezési terv szerinti közlekedésének megvalósítása lesz. A terület jó adottságokkal rendelkezik (közel ötven épület található a területen, értékesnek mondható a növényállomány, mindez jó településszerkezeti adottságok mellett). A fejlesztési cél komplex szociális-kulturális-szolgáltató központ létrehozása. A többi területen lakáscélú fejlesztés kívánatos, amely magántőke részvételével valósulhat meg.

Vác, mint kereskedelmi központ koncepciójával összhangban és tradicionális szempontok figyelembe vétele miatt szükséges új vásártér megvalósítása. A jelenlegi vásártér területén állat és kirakodó vásár működik, ezt azonban a rendezési terv megszünteti, mivel a sűrűn lakott terület közelében lévő funkció zavarja a lakók nyugalmát. A területből pihenőpark létesítése tervezett. A terület fontos fejlesztési eleme a külön szintű vasúti-közúti kapcsolat megvalósítása.

(Forrás: Vác Településfejlesztési Koncepció 2017.)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlan Vác belváros szélén, a vasútállomás és az autóbuszpályaudvar közelében, a Sziréna közben 7. szám alatti fekszik.

Az ingatlan egy téglalap alakú 253m2 nagyságú telek, mely 100%-ban beépített. A telken egy földszintes jelenleg irodai célokra hasznosított épület áll, mely ~1910-es években épült. Az épület a 2907/4 helyrajzi számú telken álló garázs megnevezésű épülettel együtt hasznosított.

Az épület téglafalazattal épült, a homlokzatok vakoltak, színezettek. A hagyományos ácsszerkezetű tetőt síkpalával fedték. A födém alulról „I" acélszelvényekkel erősített vasbeton födém, a padlástérben padlásburkoló tégla padozattal ellátott.

Az épületet egykor tűzoltószertárként, majd később óvodaként használták. Jelenleg az önkormányzat gazdasági hivatala működik benne. Az épület középfolyosós jelleggel kialakított. A bejárat az épület tengelyében található. Az épületben a Sziréna köz felé nézően irodák hátsó telekhatár felé a kiszolgáló helyiségek – WC-k, teakonyha, raktárak kaptak helyet.

Az épület fűtését gázkazán biztosítja. A használati melegvizet villanybojler szolgáltatja.

A helyiségekben laminált parketta ,PVC és kerámia padlóburkolat készült.

A falak festettek, illetve csempézettek.

A nyílászárók fa szerkezettel, mázolt kivitelben készültek.

A jelenlegi kialakítás az 1984-ben jóváhagyott tervek alapján készült, akkor újították fel. Azóta karbantartási munkákat végeztek, de átfogó felújításra nem került sor. Az épület jelen állapotában átlagos állapotú

Alapterület kimutatás:

megnevezés	alapter. m2
Iroda	21,18 m²
Iroda	15,50 m²
Iroda	15,10 m²
Irattár	6,96 m²
Raktár	2,30 m²
Közlekedő	42,93 m²
WC	1,14 m²
Előtér	2,34 m²
WC	1,49 m²
Előtér	1,53 m²
Előtér	1,85 m²
Szélfogó	2,80 m²
Pénztár	6,80 m²
Iroda	10,40 m²
Iroda	14,80 m²
Iroda	11,20 m²
Raktár	20,00 m²
Gépkocsi vezető pihenő	9,05 m²
Raktár	3,76 m²
Raktár	7,62 m²
összesen:	**198,75 m²**

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 198,75 m²

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 253,00 m²

Megközelítési lehetőségek

Az értékelt ingatlan a Zrínyi Miklós utca felől közelíthető meg, a Sziréna köz egy zsákutca. A közeli buszpályaudvar és a vasútállomás a biztosítja a jó tömegközlekedési kapcsolatokat.

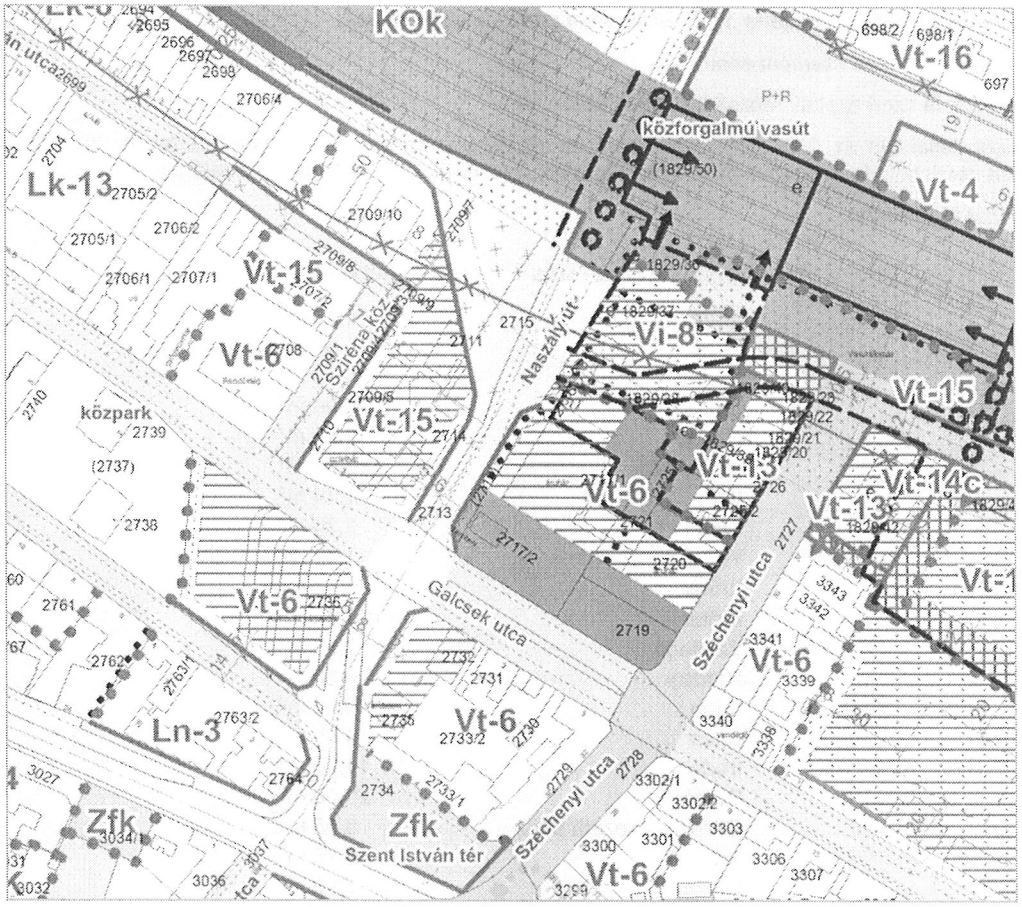
Parkolási lehetőség az utcán, korlátozott számú pakolóban van.

Közmű helyzet:

Az ingatlan az utcai vezetékes ivóvíz, gáz, csatorna és elektromos hálózatra csatlakoztatott.

6.2. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan területe a kapott adatszolgáltatás, a helyi építési szabályozás szerint kiszolgáló út, magánút övezetbe sorolt.



Kiszolgáló út, magánút

58.§ [Közlekedési területek]

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezeteke tagozódik:

a) közúti közlekedési övezet jele: KÖú, illetve színezés

b) parkoló övezet jele: Köp

c) különszintű közúti közlekedési csomópont terület jele: KÖcs

d) kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet jele: KÖk

e) kötöttpályás közlekedési védelmi célú zöldfelület övezet, jele: KÖkv

f) vízi közlekedési (hajóállomás, kikötő) övezet jele: KÖki

g) egyéb közlekedési terület jele: KÖe

59. § [Közúti közlekedési területek]

(1) A közúti közlekedési területek a Terven a KÖú jellel, sárga és szürke színezéssel megkülönböztetett területek.

(2) Sárga színnel jelölt utak az országos gyorsforgalmi utak, az országos utak, az országos mellékutak és települési főutak, a települési mellékutak (gyűjtő utak), szürke színnel jelölt utak a kiszolgáló utak, a kerékpárutak, gyalogutak, kivéve a vasútállomástól a Március 15. térig terjedő gyalogos főutca területét, melyet az SZT narancssárga színnel jelöl.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

a) közlekedési építmények

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

c) igazgatási épület

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

kialakítását önkormányzati tervtanácson kell bemutatni, illetve KÖRT-ben kell meghatározni.

Megjegyzés:

Az ingatlan beépítésre nem szánt övezetbe tartozik. A telek nem beépíthető. Az ingatlan csak jelen állapotában hasznosítható, megtartható, de elbontása esetén csak az övezeti besorolás szerinti épületek, építmények helyezhetők el.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016, 2020) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

7.1.1. 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 becsérték.
Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, irodák, üzletek, 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.

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

7.2. 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 hozam számításon alapuló 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.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításra adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon bekövetkezett változások követése miatt az értékesítés óta eltelt időre tekintettel korrekciós tényezőket alkalmaztunk.
Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításon alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Cím:	Vác, belterület 2709/3	Vác, Szent Flórián út	Vác Kossuth Lajos utca /Csányi L. krt	Vác, Dózsa György út	Vác, Széchenyi I. u.
Leírás	Földszintes, átlagos műszaki állapotú iroda céljára kialakított épület, közlekedési övezetbe sorolt	Alápincézett, kétszintes, irodaház megnevezésű, 10 éve üresen álló, tégla, vasbeton vegyes szerkezetű, teljes felújításra szoruló ingatlan	Pince, földszint, emeleti kialakítású ~2000-es években épült, jó állapotú, iroda, üzlet céljára hasznosított ingatlan	Alápincézett, földszintes téglafalazatos épület, közepes állapotú, korábban étteremként hasznosították, néhány éve nem használják	Részben alápincézett, földszint és tetőtér kialakítású, kereskedelmi, vendéglátó illetve iroda célra hasznosítható jó állapotú ingatlan
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 31084711 2023. szeptember	ingatlan.com/ 31773813 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32758219 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32842587 2023. szeptember
Telek terület	253 m²	1 923 m²	348 m²	545 m²	589 m²
Terület	198,75 m²	1 220 m²	580 m²	361 m²	379 m²
Kínálati ár (bruttó)		275 000 000	300 000 000	135 000 000	250 000 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		202 869 Ft/m²	465 517 Ft/m²	336 565 Ft/m²	593 668 Ft/m²
Korrekciós tényezők					
Felépítmény területe	198,75 m²	20%	10%	5%	5%
Telek területe	253 m²	-20%	0%	-10%	-10%
Műszaki állapot	átlagos	20%	-20%	10%	-15%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	10%	-5%	5%	-5%
Megközelítés	aszfaltozott	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	közlekedési övezetbe sorolt	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	iroda	0%	0%	-10%	-10%
Összes módosítás		30%	-15%	0%	-35%
Korrigált fajlagos alapár	345 467 Ft/m²	263 730 Ft/m²	395 690 Ft/m²	336 565 Ft/m²	385 884 Ft/m²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		**345 500 Ft/m²**			
Övezeti besorolás	**-30%**				
Összes korrekció	**-30%**				
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²					**241 850 Ft/m²**

Megjegyzés
Az értékelt ingatlan beépítésre nem szánt övezetben fekszik, a területét Köu közlekedési övezetbe sorolta a helyi építési szabályzat, mely övezet az ingatlan hasznosításánál jelentős korlátozást jelent. Az összehasonlítás körébe vont ingatlanokhoz képest kedvezőtlenebb övezeti besorolás miatt -30%-os korrekciót alkalmaztunk, a 4db adatra egységesen, a táblázat alsó részén feltüntetve.
Az értékelt ingatlan beépítésre nem szánt övezetben fekszik, a területét Köu közlekedési övezetbe sorolta a helyi építési szabályzat, ezért a megfelelő összehasonlítás érdekében alkalmazott korrekciók mértéke meghaladja az általánosan elfogadott 30%-os mértéket.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító – felépítményes ingatlanként- elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m²	Fajlagos ár Ft/m²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/3	198,75 m²	241 850 Ft/m²	100%	241 850 Ft/m²	**48 067 688 Ft**

Számításaink eredményeként a Vác belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

48 100 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlan hozamalapú értékének meghatározását az ingatlan bérbeadásával modellezzük. A bevételek az ingatlan bérbeadásából származnak. A bérleti díj meghatározásához az ingatlan környezetében bérbe adásra kínált hasonló célra hasznosítható ingatlanok bérleti díj adatát gyűjtöttük össze.

Bérbe adásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Cím:	Vác, belterület 2709/3	Vác, Földváry Károly tér	Vác Széchenyi I. u.	Vác, Belváros	Vác, Belváros
Leírás	Földszintes, átlagos műszaki állapotú iroda céljára kialakított épület, közlekedési övezetbe sorolt	Földszinti utcai bejáratos iroda, üzlet céljára hasznosítható helyiség	1. emeleti önálló bejárattal rendelkező iroda, kiszolgáló helyiségekkel, irodaházban	2002-ben épült társasház alagsori részén újszerű állapotú helyiség, iroda céljára	Földszinti, iroda céljára hasznosítható ingatlan, WC. Konyha helyiségekkel
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33709188 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32859167 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32721774 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32842587 2023. szeptember
Telek terület	253 m²				
Terület	198,75 m²	90 m²	220 m²	447 m²	56 m²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		230 000	600 000	894 000	120 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		2 428 Ft/m²/hó	2 591 Ft/m²/hó	1 900 Ft/m²/hó	2 036 Ft/m²/hó
Korrekciós tényezők					
Felépítmény területe	198,75 m²	-5%	0%	5%	-5%
Műszaki állapot	átlagos	0%	0%	-5%	0%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elh.	földszint	0%	0%	15%	0%
Hasznosíthatóság	iroda	-5%	0%	0%	0%
Összes módosítás		-10%	0%	15%	-5%
Korrigált fajlagos alapár	2 224 Ft/m²/hó	2 185 Ft/m²/hó	2 591 Ft/m²/hó	2 185 Ft/m²/hó	1 934 Ft/m²/hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		**2 220 Ft/m²**			

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 85%-ban határozzuk meg.
Számításaink alkalmazott bérleti díj: 2220 Ft/m2/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta
A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat, a makró és mikro gazdasági mutatókat, és hozam elvárásokat. Számításainkban 8,5%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés					
		Fajlagos mennyiség		Összeg	
Bevételek					
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.			198,75	m^2
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.				m^2
Bérleti díj Funkció 1.		2 220	Ft/m^2	5 294 700	Ft
Bérleti díj Funkció 2.			Ft/m^2		Ft
Kihasználtság				85	%
Figyelembe vehető bevétel				4 500 495	Ft
Kiadások					
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a	4	180 020	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a	4	180 020	Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	%-a	2,5	112 512	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény				4 027 943	Ft
Tőkésítési ráta					8,50%
Tőkésített érték				47 387 565	Ft
Befektetési kiadások					Ft
Az ingatlan hozadéki értéke				47 387 565	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve				**47 400 000**	Ft

Számításaink eredményeként Vác belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, hozamszámítással – maradványértékelés módszerével- meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

47 400 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

Az értékelt ingatlan jelenleg irodakánt hasznosított. A kétféle módszerrel meghatározott érték közel azonos.

Jelen gazdasági helyzetben a befektetői ingatlan vásárlás szerényebb mértékű, a bérbe adás is nehezebb.

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

Az ingatlan piaci értékének meghatározásánál az piaci összehasonlító módszerrel és hozamszámítással meghatározott értéket 50-50%-ban vesszük figyelembe.

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- felépítményes ingatlan értékelé	48 100 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	50%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	47 400 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	50%
Forgalmi érték nettó:	**47 750 000 Ft**
Forgalmi érték kerekítve nettó:	**47 800 000 Ft**

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

a Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke mindösszesen:

47 800 000,- Ft azaz **Negyvenhétmillió-nyolcszázezer Forint**

ami az értékelt 198,75 m^2 nagyságú területre vetítve 240 503 Ft/m^2 fajlagos árat jelent.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Térkép

Az ingatlanon álló épület adatlapja, fotók, alaprajz

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37618/2023

2023.08.24

VÁC Szektor : 53

Belterület **2709/3 helyrajzi szám**

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett óvoda	0	253	0.00		

2. bejegyzõ határozat: 8576/1985
Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illetõ Egyéb szolgalmi jog

4. bejegyzõ határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30533/1992.01.15
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 8576/1985

Önálló szöveges bejegyzés gázvezetési szolgalmi jog a 2711,2712 hrsz mindenkori tulajdonosa javára.

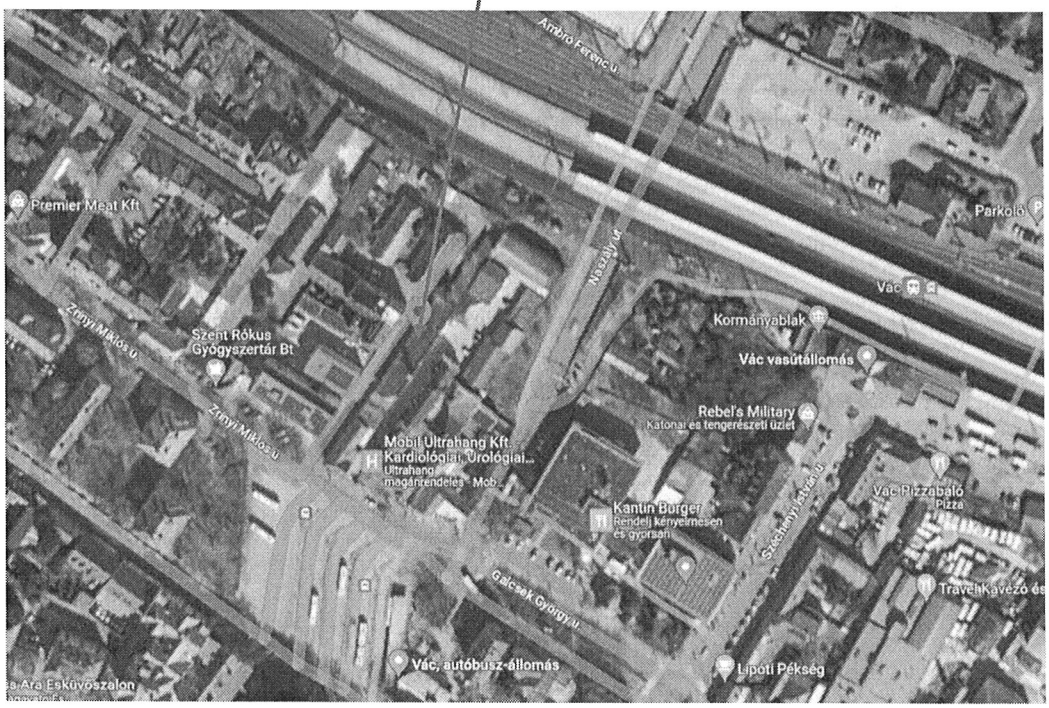
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMELLÉKLET	conzus
2600 Vác, belterület 2709/3 hrsz.	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

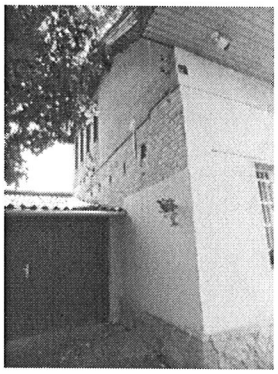


forrás: ekozmu.e-epites.hu

FOTÓMELLÉKLET:		conzus
Ingatlan címe:	2600 Vác, belterület	
helyrajzi száma:	Hrsz.: 2709/3	

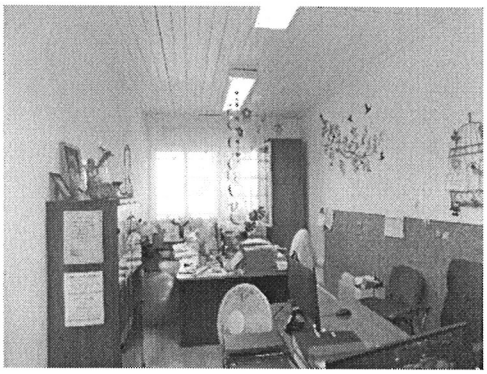
01 Az értékelt ingatlan utcai nézete

02 Az értékelt ingatlan bejárata



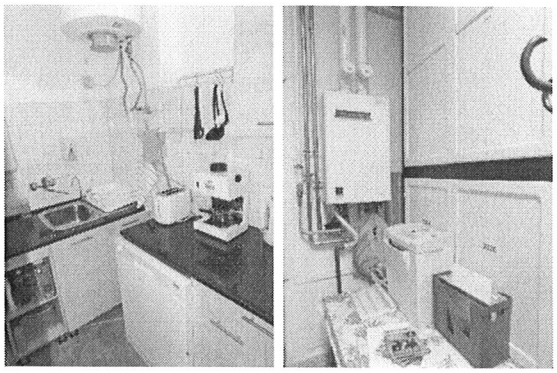
03 Az ingatlan véghomlokzata

04 Bejárat előtér, közlekedő folyosó



05 Iroda

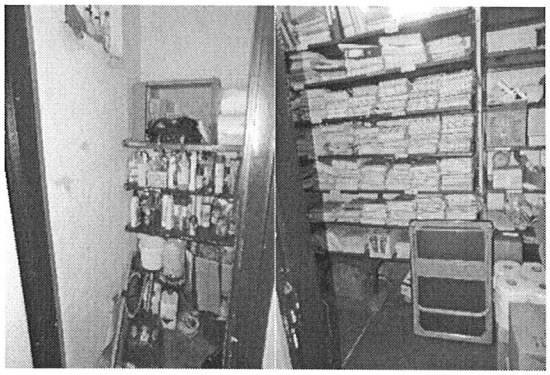
06 Irodák



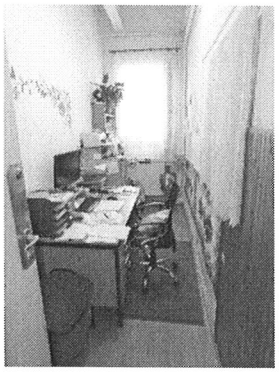
07 Teakonyha gázkazán

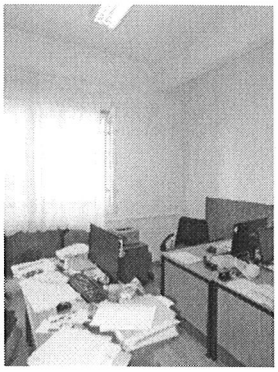
08 WC

FOTÓMELLÉKLET:		conzus
Ingatlan címe: helyrajzi száma:	2600 Vác, belterület Hrsz.: 2709/3	

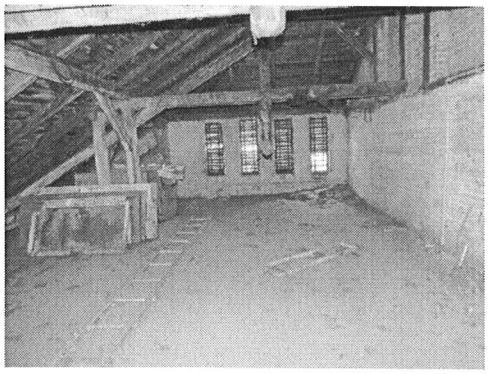


09 Raktár, irattár

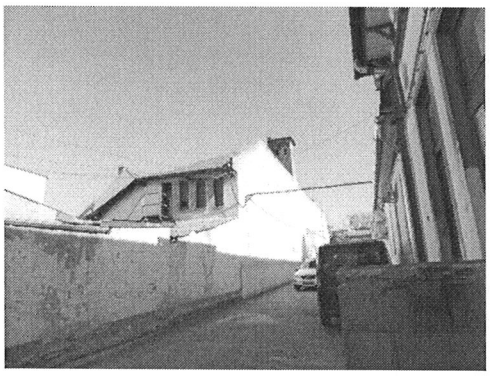




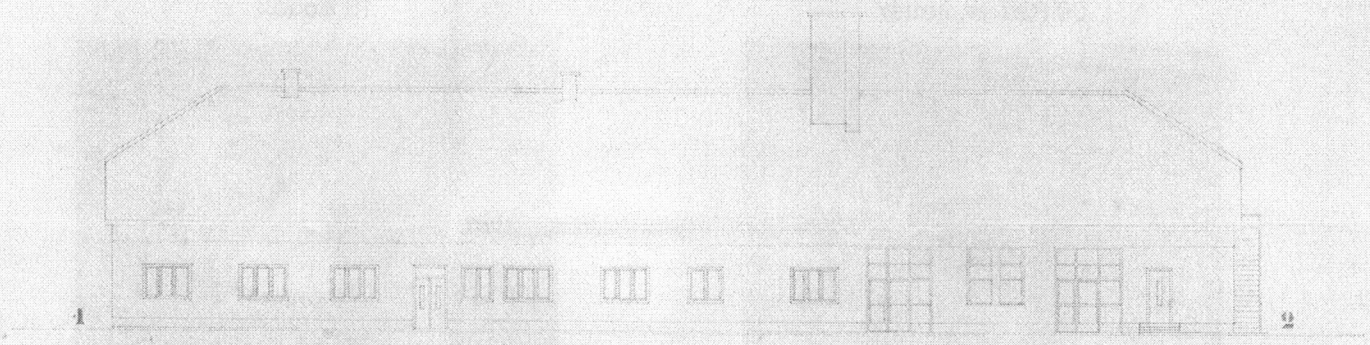
10 Irodák



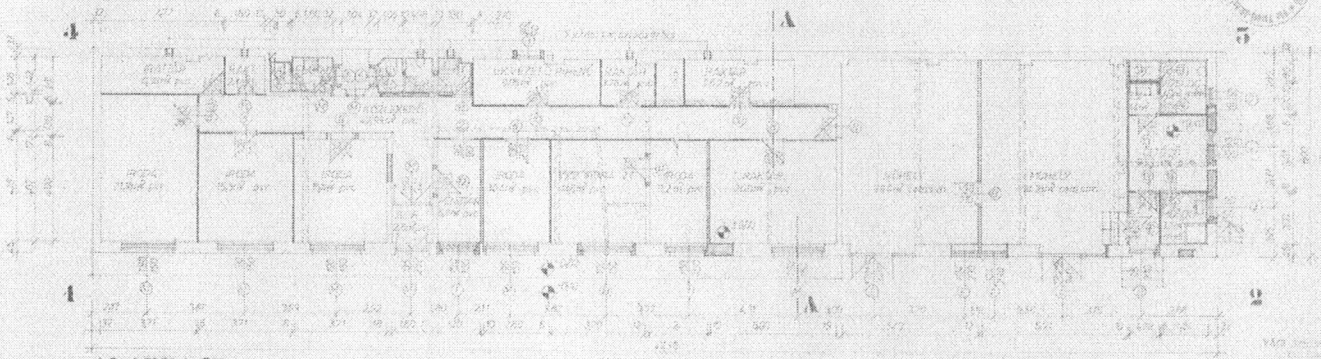
11 Az épület padlástere



12 Az ingatlan nézete a szomszéd telek felől

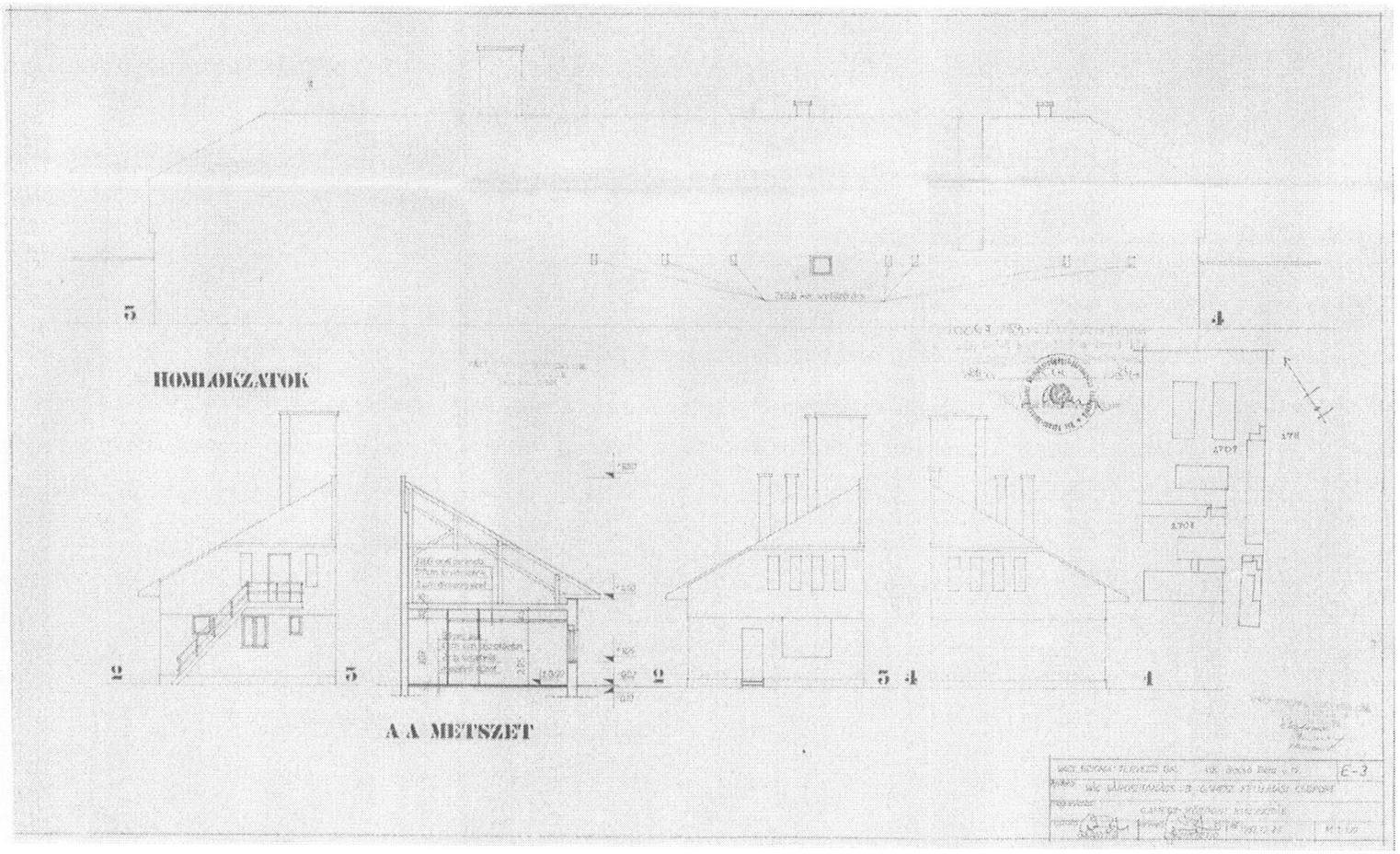


HOMLOKZAT



ALAPRAJZ

E-2


HOMLOKZATOK
A A METSZET
E-3

conzus

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/4 HELYRAJZI SZÁM ALATTI INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ

Megrendelő: **Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala**
2600 Vác, Sziréna köz 7.

Készítette: **Conzus Group Igazságügyi Kft.**
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8

Budapest, 2023. szeptember 26.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK 2
1. ÉRTÉKELÉS 4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE 4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 6
5. INGATLANOK ISMERTETÉSE 7
5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete 7
6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA 15
6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége 15
6.2. Szabályozási helyzet 16
7. AZ ÉRTÉKELÉS 18
7.1. Az értékelés módszere 18
7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer 18
7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 18
7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása 18
8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 19
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték 19
8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték 21
8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke 23
9. ÖSSZEFOGLALÁS 24

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (e-hiteles)
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek
A helyszíni szemlén készített fotók
Az épület alaprajza

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala** 2600 Vác, Sziréna Köz 7.
Készítette:	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**20 100 000,- Ft** azaz **Húszmillió-egyszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

ph.

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Füstös Bálint
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Sziréna köz 7.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú 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 az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2016, 2020) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2023. szeptember 7.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentieken 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.: 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 ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2023. szeptember 7.
- jelen szakvélemény 3 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 ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása, további telkekre osztása megvalósítható.
- jelen szakvélemény nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

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

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

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2023. 08. 24.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan fölhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	**2600 Vác, Sziréna köz 7.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	114 m^2
Helyrajzi száma:	2709/4
Ingatlan megnevezése:	Kivett garázs
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog
Széljegy tartalma:	A 2023.08.24-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Tulajdoni hányad: 1/1
III. RÉSZ:	III.1. Vezetékjog VMB-126/2011 engedély számú (20254) Vác 0,4kV-os 7. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m^2 területnagyságra jogosult ELMŰ hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Váci járás székhelyén Vácott, a vasútállomás közelében a Sziréna köz 7. szám alatt található.

Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez.

A mai Pest vármegye területét a Szent István által 1009-ben kiadott adománylevélben megnevezett Visegrád vár ispánsága már magába foglalta. Visegrád lett az egyik első királyi székváros, Visegrád vármegye pedig a középkori Magyar Királyság központjává fejlődött. A székvárost környező Pilist szent helynek tekintették. Visegrád vármegye területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest vármegyét és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki később az új főváros, Buda.

A török hódoltság után a két vármegye egykori területén egységes új vármegyét szerveztek és Solt-széket is idecsatolták Fejér vármegye területétől. A 19. század első felében épült fel Pesten a vármegyeháza. 1876-ban a Kiskunság területét is a vármegyéhez csatolták. Így alakult ki az óriási területű Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye.

Pest vármegye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest megalakulásával jöttek létre, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést. A mai Pest vármegye lényegében a korábbi Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye északi részét és Hont vármegye Magyarországon maradt részét foglalja magában. Határait azonban néhány község átcsatolásával kiigazították Nógrád, Heves, Szolnok és Fejér vármegyék irányában is.

A Váci járás Pest vármegyéhez tartozó járás Magyarországon 2013-tól, székhelye Vác. Területe 362,19 km², 2013. július 15-én két város (Vác és Őrbottyán) és 16 község tartozott hozzá.

A Váci járás a járások 1983. évi megszüntetése előtt is létezett, ezen a néven a 19. század közepéig, majd ismét 1898-tól. Az 1950-es megyerendezésig Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez, azután pedig Pest megyéhez tartozott, székhelye végig Vác volt. Ezen a néven 1898-tól működött az addigi Váci felső járás átnevezése után, melynek állandó székhelye az állandó járási székhelyek kijelölése (1886) óta Vác volt.

A Váci felső járás Pest-Pilis-Solt vármegye egykori Váci járásának kettéosztásakor annak északnyugati részéből jött létre a 19. század közepén. (A délkeleti rész neve Váci alsó járás lett.) Az 1876-os megyerendezéstől mindkettő Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez tartozott, az állandó járási székhelyek kijelölésekor (1886) az előbbinek Vác, az utóbbinak Gödöllő lett a székhelye, 1898-tól pedig a székhelyük után Váci illetve Gödöllői járás lett az elnevezésük.

A Váci járáshoz tartozó települések: Vác, Őrbottyán, Acsa, Csörög, Csővár, Galgagyörk, Kisnémedi, Kosd, Penc, Püspökhatvan, Püspökszilágy, Rád, Sződ, Sződliget, Vácduka, Váchartyán, Váckisújfalu, Vácrátót.

A város:

Vác (szlovákul: Vacov, németül: Waitzen, latinul: Vacium, olaszul: Vaccia, szerbül: Вац) város Pest vármegyében, a Duna bal partján; a Váci járás székhelye. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest vármegye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt évezredes történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely, a Váci egyházmegye központja.

Település neve:	*Vác*
Teljes népesség:	*33 819 fő (2023. jan. 1. népességi adatok KSH)*
Területe:	*61,60 km²*
Régió:	*Közép – Magyarország*
Megye:	*Pest*
Járás:	*Váci*
Jogállás:	*város*

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály lábánál.

A Duna nagyban befolyásolja a város hangulatát. A belvárosi részen a parton parkosított területet alakítottak ki, a külváros partját pedig – a tilalom ellenére – strandolók százai töltik meg a meleg napokon.

Míg a szemközti parton a Pilis nyúlványai egészen a Budai-hegységig folytatódnak, a Naszály a Kárpátok Magyarországra átnyúló utolsó vonulatainak zárótagja, így Váctól északra hegyek, dél felé pedig sík táj képe fogadja az erre járót.

Történelmi településrészek

A város közel 1000 éves története okán több városrészre osztható és azokon belül is léteznek területek, melyeket külön elneveztek:

- Alsóváros: Luxemburg, Burgundia
- Belváros: Tabán
- Kisvác: Krakó, Limbus, Iskolaváros (Szérűskert), Kőhíd, Buki
- Deákvár: Lágyas, Kertváros, Törökhegy, Bácska, Papvölgy, Óváros, Lajostelep, Altány, Téglaház, Szentmihály
- Derecske: Liget, Csatamező, Kisderecske
- Hermány
- Mária-liget
- Sejce

A város nevének eredete

Ma a nyelvészek többsége személynévből származó helynévnek tartja a város nevét. A Bécsi Képes Krónikában leírt legenda szerint 1074-ben, amikor a közelben vívott, a magyar trónöröklési rendet meghatározó csata előtt Géza és László herceg itt járt, a területet erdőség borította, amelyben egy Vác nevezetű remete élt, és róla kapta volna a város a nevét. Más elmélet szerint egy székely-fehér hun(kony)uralkodó, vagy magyar törzsi névből (Vath) származik a név, de felmerült a „vác" szó mint fontosabb települést, központot jelentő szláv eredetű kifejezés is.

Kedvező adottságai miatt a terület évezredek óta lakott. A honfoglalás korában is település volt a mai Vác helyén. A Váccal kapcsolatos első írásos említés 1074-ből származik, mikor az alsó-szászországi Yburg város évkönyve Watzenburg néven szól a városról. 1075-ből való a Garamszentbenedeki apátság alapítólevele, ebben Wac civitas néven szerepel a város.

A Váci püspökség alapjait I. István király rakta le, a püspökséget mégis I. Géza alapításának tekintik. Ettől kezdve az egyház végig jelentős szerepet játszott a város életében. A mindenkori püspök volt a város földesura, a jelenlévő főpapi udvartartás révén a város építészetileg és kulturális szerepét tekintve a kezdetektől fontosnak számított.

A középkorban a vízpart mellett egy kiemelkedő részen megépült a váci vár. Szükség is volt rá, hiszen a város a történelmi Magyarország középpontjában volt, így a fontos hadi események mindig érintették. Így történt ez az 1241-es tatárjárás idején is, mikor a mongolok az ott biztonságot kereső lakossággal együtt felégették a vártemplomot és a püspöki udvartartás épületeit. A tatárok távozása után IV. Béla a délnémet vidékről hívott telepeseket az elnéptelenedett romok közé, akik az addigi központtól északabbra telepedtek le, a város mai főtere köré és itt építették fel saját hagyományaik szerint a Szent Mihály tiszteletére szentelt plébániatemplomot, intézményeiket, lakóházaikat.

A 14–15. században a nagy hírű humanista püspök, Báthory Miklós hozott békét a városnak: szobrászokat, festőket, építészeket hívott Vácra. A békés virágzásnak a törökdúlás vetett véget: a várost többször megostromolta mindkét fél, de végül török kézre jutott, bár 1595 és 1620 között keresztény kézen volt Vác, csak 1686-ban szabadult fel végleg. Az oszmán kézen lévő vár katonasága többségében bosnyák, a város lakossága végig magyar többségű és református vallású volt. A magyar lakosság túlélésében jelentős szerepet játszott Budai Bornemissza Bolgár Pál ügyvéd, a távol élő püspökök ügyvédje, veje felsővattai Wattay I. Pál a vármegye helyettes alispánja és unokája a felszabadításkor váci járás szolgabírája, majd a vármegye kuruc alispánja felsővattai Wattay János.

Újkor

A helyiek által gyakran csak „Kőkapu" néven emlegetett, Mária Terézia tiszteletére emelt diadalív

Az újjáépítést a Rákóczi-szabadságharc alatt a labanc-rác pusztítások és az 1731-es tűzvész is hátráltatta, így a mai barokk város csak a 18. század második felére alakulhatott ki. Az erőszakos ellenreformáció térhódításának hatására a 18. században a püspök megtiltotta a nem katolikusok szabad vallásgyakorlását, ami a református lakosság kitelepítéséhez vezetett: a református telepesek a ma már a város részét képező Kisvác néven alapítottak jobbágytelepet. A püspökök helyükre római katolikus német lakosságot, szláv papságot telepítettek.

Mindeközben a város élénk fejlődésnek indult: a 18. század második felének meghatározó püspökei (Migazzi Kristóf Antal és Althann Mihály) folyamatosan fejlesztették a várost. A '40-es évek elején pusztító pestisjárvány megállítására emelték a Szent Rókus Kápolnát, 1745-re befejeződtek a Piarista templom építési munkálatai, 1755-re pedig megépült a Domonkos rend temploma is, melyet – használóinak fehér öltözéke után – a nép Fehérek templomának nevezett el. 1764-ben Mária Terézia személyesen látogatott Vácra, akinek tiszteletére Vácott megépítették az ország máig egyetlen diadalívét. Az uralkodónő azonban gyanakodva fogadta az ajándékot, így látogatásakor nem mert áthajtani a Kőkapu alatt, kocsisával kikerültette. 1766-ra megépült a Vác kincsestárának is nevezett Ferences templom, 1772-re pedig befejeződött a mai püspöki palota építése is, Migazzi Kristóf nevét pedig bárki megtalálhatja a Váci székesegyház szentélyét kutatva.

A 19. században iparosodásnak indult a város, a céheket manufaktúrák, majd gyárak váltották fel. 1846-ban megnyílt a Vácot Pesttel összekötő első magyar vasútvonal, amiért azonban a váci kereskedők korántsem lelkesedtek annyira, mint mondjuk Petőfi, hisz a gyors összeköttetés a nagyvárossal a helyi kereskedelem visszaszorulását hozta.

Az 1848–49-es szabadságharc két nagy csatája zajlott Vácon, melyeknek a város déli kapujánál, a Hétkápolna közelében állítottak emléket. A kiegyezést követően a századfordulóra megindult a polgárosodás, sportklubok, önképző körök és virágzó helyi sajtó jellemezte a várost.

20. század

1939-ben, Lengyelország megszállása után több mint százezer lengyel menekült érkezett Magyarországra, közülük sokan Vácra is. A városban lengyel árvaház működött, és számos lengyel zsidó felnőtt és gyerek is menedékre lelt itt.[4] A második világháború végén Vác súlyos károkat szenvedett, 1944. december 8-án foglalta el a szovjet hadsereg.

A 20. század két világháborúja után, az 1950-es évekre megváltozott a város szerkezete: a város addig gerincét képző egyházi intézményrendszert az állam erőszakkal háttérbe szorította, a főbb intézmények irányítását átvette. A felduzzadó lakosság (munkások érkeztek az újonnan alapított bányába) kiszolgálására lakótelepeket építettek. Vác Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye része volt 1950-ig, amikor is a vármegyéket megyékké alakították.

A rendszerváltás óta az egyház szerepe ismét nő. Az ipar leépítése miatt megszűnt munkahelyek lehetőséget adtak a város visszaalakulására. Az egyház révén ismét megjelent a felsőoktatás, és felújították az egyházi tulajdonba visszakerült ingatlanokat is.

A megújuló főtér

Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak némelyike életében (feltételezések szerint génmutáció révén) rezisztens volt különböző halálos betegségekre.

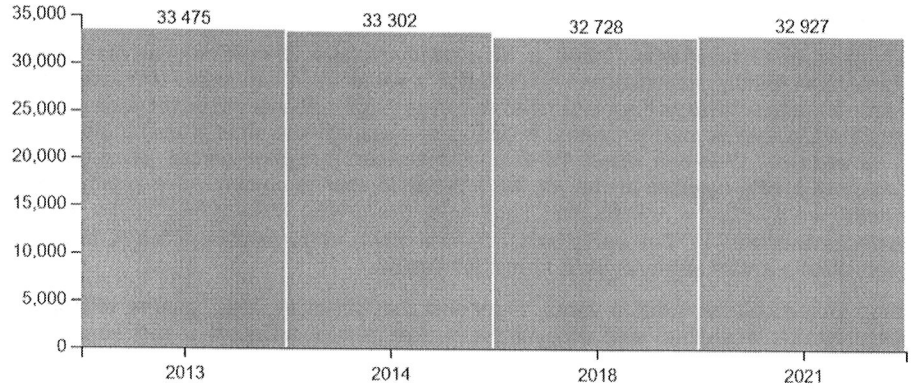
2006-ban átadták az átépített, megszépült Március 15. teret.

Népesség

A település népességének változása:

Népesség [szerkesztés]

A település népességének változása:



Gazdaság

Az egykori kereskedőváros életében a vasút megépülése jelentős átalakulást hozott. A helyi kereskedelem a közeli pesti piac miatt háttérbe szorult, míg a helyi ipar a vasút megjelenésével hangsúlyosabb szerephez jutott.

Ma is működő büntetés-végrehajtási intézete (Váci Fegyház és Börtön) – ahol a fogvatartottakat a kezdeti időktől termelőmunkával foglalkoztatják – 1855-ben létesült.

A kommunista hatalomátvétel után az országban zajló iparosítási hullám még inkább iparvárossá tette Vácot: Dunai Cementmű (DCM) néven alakult meg a Naszályban bányászott mészből cementet készítő vállalat, a vasút szárazföld felőli oldalán öntöde alakult, a pesti városvégénél pedig gumigyárat, fotokémiai gyárat (FORTE), hajógyárat és házgyárat hoztak létre és ezzel együtt megkezdődött a panel-lakótelepek építése is.

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzeten 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 idő változás 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, amely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autóúton és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–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 (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autóút), a Budapest–Ipolyság–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

A vizsgált ingatlan Vácott a Sziréna köz 7. szám alatt, a vasútállomás közelében fekszik. A Sziréna utca a Zrínyi Miklós utcát köti össze a vasúttal.

A környék, a belváros széle, intézményi épületek (pl. rendőrség), üzletek, irodák, többszintes lakóházak, valamint a Vác autóbusz-állomás találhatók itt. A környék rendezett, jelentős a gyalogos és gépjárműforgalom.

Az épületállomány vegyes korú és műszaki állapotú. A felújítandó épületek között megtalálhatók a már felújított, illetve az újszerű állapotú épületek is.

A város infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca

(forrás: ingatlannet.hu)
A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 808 919 forint, a legmagasabb kínálati ár 945 780 forint. (forrás: ingatlannet.hu)

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2023 augusztusában a telkek átlagos négyzetméterára 17 993 Ft/m² volt a településen.

A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2023 augusztusában a telkek átlagos négyzetméterára 17 993 Ft/m² volt a településen.

(forrás: ingatlan.com)
Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2023 áprilisi statiszta szerint a telkek átlagos négyzetméterára 17.993 Ft/m² volt a településen

A lakóövezeti telkek, lakások és lakóházak iránt az elmúlt évben Vácon is jelentősen erősödött a kereslet.

Ipari övezeti telek, illetve beépíthető ipari terület korlátozottabb mennyiségben érhető el a városban. A szomszédos városok közül Dunakeszi, illetve Göd is rendelkezik kisebb – nagyobb ipari / kereskedelmi övezettel.

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

Pest vármegye a fővárossal együtt a kelet –közép - európai térség vezető szerepéért folyó nemzetközi verseny egyik fontos résztvevője. Közvetlen versenytársai Bécs, Pozsony, Prága és Varsó, de egyes területeken Moszkva és a szomszédos déli országok fővárosai is. A megye jövőjét alapvetően befolyásolja, hogy a fővárosi agglomeráció hogyan teljesít ebben a versenyben. Természetesen ez a teljesítmény nem kizárólag a térségben dől el, erősen befolyásolja az ország fejődése, megítélése, teljesítménye.

Szükséges leszögezni, hogy a gazdaság teljesítménye nem egyenletes magán Pest vármegyén belül sem. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai állományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatók, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű, de távolibb települései (Gödöllő, Vác).

A lakossági jövedelmek tekintetében szintén megmutatkozik a fenti kettősség. Az agglomerációban települési szinten magasabb az egy főre jutó összevont adóalap összege, mint Pest megye külső részén. A legalacsonyabb jövedelmű települések a régió délkeleti és északi perifériájában helyezkednek el.

(forrás: terport.hu)

Az agglomerációs zónában működő vállalkozások jelentős számban választották az ipari, a technológiai és az innovációs parkok által nyújtott fejlesztési területeket és lehetőségeket, szolgáltatásokat a sikeres üzlet reményében. Egy jól működő ipari park akár több vállalkozás tovább fejlődését, jövőjét jelentheti.

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

Vác térségébe a rendszerváltás óta jelentős mértékű külföldi működő tőke érkezett, amely döntően átformálta a város gazdasági szerkezetét. A város földrajzi fekvésének és ipari múltjának következményeként jelenleg is a Dunakanyar egyik ipari centruma, de természetesen további fejlődési lehetőségei vannak - részben a meglévő, részben az újonnan betelepülő vállalkozásokra alapozva. A 2008-as gazdasági válság érzékenyen érintette Vác gazdasági szereplőinek egy részét is. Számos vállalkozás vonult ki a városból, ami a helyi iparűzési adóbevételek több százmillió forinttal csökkenését okozta, ez pedig más, önkormányzati finanszírozású szegmensekben is éreztette kedvezőtlen hatását. Vác vonzereje a gazdasági szereplők számára továbbra is a jó infrastruktúra és közlekedési helyzet, Budapest közelsége, és a humánerőforrás. A város jövőjének alapja a településfejlesztési koncepció időtávjában a stabil és dinamikus gazdaság. Alapvető cél a jelenlegi vállalkozások piaci pozícióinak erősítése, új vállalkozások letelepítése, és az önkormányzati bevételek növelése. Fenti célkitűzés a város gazdaságfejlesztés terén elérni kívánt céljait fogja össze.

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

Az 1990-es években döntően átalakult a város gazdasági szerkezete, vállalatok és munkahelyek szűntek meg és alakultak át.

A meglevő vállalkozások fejlődési lehetőségeinek biztosítása és új vállalkozások városba vonzása átfogó célja a városnak, amely a 2014-2020-as időszakra szóló ITS-ben is több kulcsprojektet ötvöz. Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése részcél átfogja a nagyobb léptékű kereskedelmi és iparterületek fejlesztését a városban.

A váci ipari és kereskedelmi infrastruktúra fejlesztésének fontos elemei a Déli iparterület és a Deákvári Iparterület. A város déli részén kialakult egy gazdasági központ, ahol helyet kapott a kereskedelem, valamint az iparral illetve a logisztikával foglalkozó létesítmények is a Toperini Ipari Parkhoz kapcsolódóan. Cél a területfelhasználási egységeken belül a megfelelő telkek szabályozása. A fejlesztés következő eleme a C-telep és környéke a város északi részén. Ez egy barnamezős beruházás, melynek célja egy korszerű logisztikai központ illetve raktárbázis létesítése, a Duna menti fejlesztésekkel összehangolva. Jelenleg raktárak és kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek vannak a területen, viszont az M2 továbbépítése és annak a város északi részén levő csomópontja új fejlesztési lehetőségeket ad a következő tervidőszakban.

Az infrastruktúra-fejlesztés további eleme az állat- és kirakodó-vásártér új helyén történő megvalósítása. Új helyre költöztetése vált szükségessé, hiszen jelenleg lakóterület közelében található. A jelenlegi helyét rekreációs, sport jellegű területté lehetne fejleszteni. Kisebb léptékű barnamezős fejlesztések Vác számottevő kisebb léptékű barnamezős területekkel rendelkezik, amelyek hasznosítása jelentős gazdasági és társadalmi haszonnal jár, ezért e területek rehabilitációja és a jelenlegi városszövetbe való integrálása a város fontos célkitűzései közé tartozik. A megvalósulás a megújító városfejlesztéshez és a gazdasági növekedéshez fog hozzájárulni. Eredményeként a barnamezős területeken elsősorban közösségi, kisebb részt lakáscélú fejlesztések fognak megvalósulni, melyből közvetetten az egész lakosság profitálhat. Ez az égető lakáshiányt is enyhíti.

Ilyen területek a volt Híradó laktanya, a volt Híradás területe, a volt Vágóhíd területe, a volt Forte-Masterpiece rehabilitációja. Az érintett területek közül a Tesco tulajdonába került egykori Vágóhidat lebontották, jelenleg árulják a területet. A Laktanya területének rendezési célja a terület szerves kapcsolatának megteremtése a várossal, egyben az északi városrész rendezési terv szerinti közlekedésének megvalósítása lesz. A terület jó adottságokkal rendelkezik (közel ötven épület található a területen, értékesnek mondható a növényállomány, mindez jó településszerkezeti adottságok mellett). A fejlesztési cél komplex szociális-kulturális-szolgáltató központ létrehozása. A többi területen lakáscélú fejlesztés kívánatos, amely magántőke részvételével valósulhat meg.

Vác, mint kereskedelmi központ koncepciójával összhangban és tradicionális szempontok figyelembe vétele miatt szükséges új vásártér megvalósítása. A jelenlegi vásártér területén állat és kirakodó vásár működik, ezt azonban a rendezési terv megszünteti, mivel a sűrűn lakott terület közelében lévő funkció zavarja a lakók nyugalmát. A területből pihenőpark létesítése tervezett. A terület fontos fejlesztési eleme a külön szintű vasúti-közúti kapcsolat megvalósítása.

(Forrás: Vác Településfejlesztési Koncepció 2017.)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlan Vác belváros szélén, a vasútállomás és az autóbuszpályaudvar közelében, a Sziréna közben 7. szám alatti fekszik.

Az ingatlan egy téglalap alakú 114m^2 nagyságú telek, mely teljesen beépített, rajta egy garázs megnevezésű földszintes épület áll. Az épület a szomszédos 2709/3 hrsz. ingatlanon álló épülettel együtt hasznosított – területének egy része ez utóbbi ingatlanhoz csatoltan hasznosított.

Az épület téglafalazattal épült, a homlokzatok vakoltak, színezettek. A hagyományos ácsszerkezetű tetőt síkpalával fedték. A födém alulról „I" acélszelvényekkel erősített vasbeton födém, a padlástérben padlásburkoló tégla padozattal ellátott.

Az épületet egykor tűzoltósági garázs volt, jelenleg raktárként hasznosított. Az garázs helyiségeken kívül szociális helyiségeket alakítottak ki. Az ingatlan jelenleg nem fűtött.

A helyiségekben beton illetve mettlachi padlóburkolat készült.

A falak festettek, illetve csempézettek.

A nyílászárók fa illetve fém szerkezettel készültek.

A jelenlegi kialakítás az 1984-ben jóváhagyott tervek alapján készült, akkor újították fel. Azóta karbantartási munkákat végeztek, de átfogó felújításra nem került sor. Az épület jelen állapotában átlagos állapotú

Megközelítési lehetőségek

Az értékelt ingatlan a Zrínyi Miklós utca felől közelíthető meg, a Sziréna köz egy zsákutca. A közeli buszpályaudvar és a vasútállomás a biztosítja a jó tömegközlekedési kapcsolatokat.

Parkolási lehetőség az utcán, korlátozott számú pakolóban, valamint az ingatlan területén van.

Közmű helyzet:

Az ingatlan az utcai víz, villany, csatorna közüzemi hálózatokra csatlakoztatott.

Alapterület kimutatás:

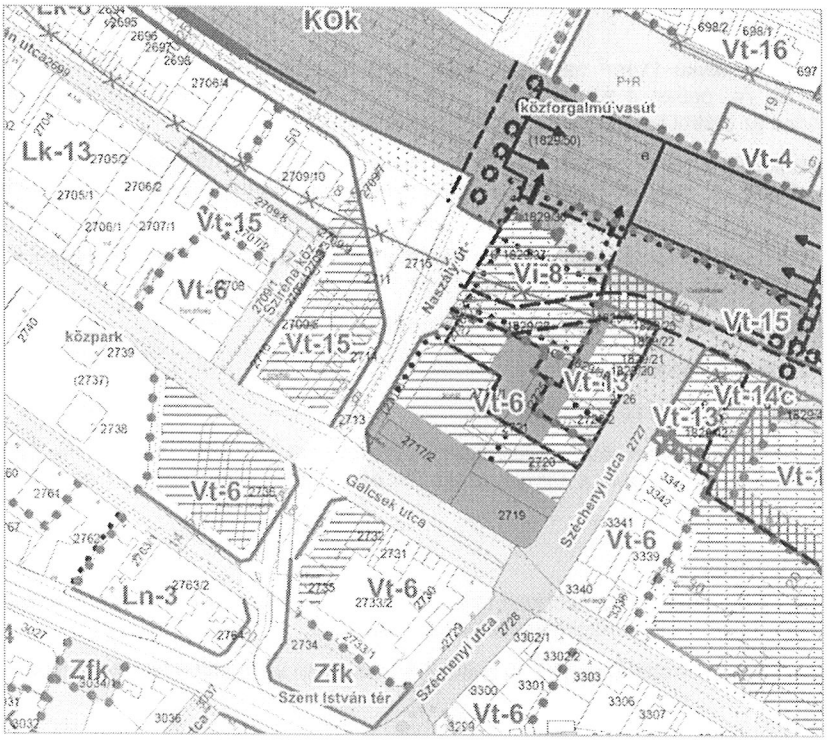
megnevezés	alapter. m2
Műhely	39,00 m^2
Műhely	41,28 m^2
Előtér	2,40 m^2
Mosdó	3,70 m^2
Öltöző	9,33 m^2
Vizelde	3,90 m^2
Mosdó	1,40 m^2
összesen:	101,97 m^2

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 101,97 m^2

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 116,00 m^2

6.2. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan területe a kapott adatszolgáltatás, a helyi építési szabályozás szerint kiszolgáló út, magánút övezetbe sorolt.



Kiszolgáló út, magánút

58.§ [Közlekedési területek]

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezeteke tagozódik:

a) közúti közlekedési övezet jele: KÖú, illetve színezés

b) parkoló övezet jele: Köp

c) különszintű közúti közlekedési csomópont terület jele: KÖcs

d) kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet jele: KÖk

e) kötöttpályás közlekedési védelmi célú zöldfelület övezet, jele: KÖkv

f) vízi közlekedési (hajóállomás, kikötő) övezet jele: KÖki

g) egyéb közlekedési terület jele: KÖe

59. § [Közúti közlekedési területek]

(1) A közúti közlekedési területek a Terven a KÖú jellel, sárga és szürke színezéssel megkülönböztetett területek.

(2) Sárga színnel jelölt utak az országos gyorsforgalmi utak, az országos utak, az országos mellékutak és települési főutak, a települési mellékutak (gyűjtő utak), szürke színnel jelölt utak a kiszolgáló utak, a kerékpárutak, gyalogutak, kivéve a vasútállomástól a Március 15. térig terjedő gyalogos főutca területét, melyet az SZT narancssárga színnel jelöl.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

a) közlekedési építmények

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

c) igazgatási épület

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

kialakítását önkormányzati tervtanácson kell bemutatni, illetve KÖRT-ben kell meghatározni.

Megjegyzés:

Az ingatlan beépítésre nem szánt övezetbe tartozik. A telek nem beépíthető. Az ingatlan csak jelen állapotában hasznosítható, megtartható, de elbontása esetén csak az övezeti besorolás szerinti épületek, építmények helyezhetők el.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016, 2020) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

7.1.1. 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 becsérték.
Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, irodák, üzletek, 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.

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

7.2. 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 hozam számításon alapuló 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.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításra adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon bekövetkezett változások követése miatt az értékesítés óta eltelt időre tekintettel korrekciós tényezőket alkalmaztunk.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításon alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Cím:	Vác, belterület 2709/4	Vác, Rácz László utca	Vác Gombási út	Vác, Budapesti főút	Vác, Fonó utca
Leírás	Földszintes, garázs / tároló céljára haszhnosítható ingatlan, víz, villany, csatorna közművel, szociális helyiségekkel felszerelt	Alagsori, kétállásos önálló garázs, ablakokkal, raktárnak is alkalmas	Kétállásos önálló garázs, víz, villany közművel	Önálló, nem közművesített garázs, a könyvtár közelében	Önálló, téglaépítésű garázs
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33584279 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33765830 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33471634 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33770876 2023. szeptember
Telek terület	114 m²				
Terület	101,97 m²	40 m²	30 m²	19 m²	19 m²
Kínálati ár (bruttó)		15 500 000	15 000 000	8 250 000	6 800 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		348 750 Ft/m²	450 000 Ft/m²	390 789 Ft/m²	322 105 Ft/m²
Korrekciós tényezők					
Felépítmény területe	101,97 m²	-5%	-5%	-10%	-10%
Telek területe	114 m²	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	átlagos	0%	0%	0%	0%
Épületen belüli elh.	földszint	5%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	5%	5%	5%	5%
Megközelítés	aszfaltozott	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	közlekedési övezetbe sorolt	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	-5%	-5%
Összes módosítás		5%	0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár	364 448 Ft/m²	366 188 Ft/m²	450 000 Ft/m²	351 711 Ft/m²	289 895 Ft/m²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		**364 400 Ft/m²**			
Övezeti besorolás	**-30%**				
Összes korrekció	**-30%**				
Korrigált fajlagos alapár,bruttó Ft/m²					**255 080 Ft/m²**
Korrigált fajlagos ár nettó (Ft/m²)					**200 850 Ft/m²**

Megjegyzés
Az értékelt ingatlan beépítésre nem szánt övezetben fekszik, a területét Köu közlekedési övezetbe sorolta a helyi építési szabályzat, mely övezet az ingatlan hasznosításánál jelentős korlátozást jelent. Az összehasonlítás körébe vont ingatlanokhoz képest kedvezőtlenebb övezeti besorolás miatt -30%-os korrekciót alkalmaztunk, a 4db adatra egységesen, a táblázat alsó részén feltüntetve.

Az ingatlan értéke mindösszesen:

Ingatlan	Értékelt terület m²	Fajlagos ár Ft/m²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/4	101,97 m²	200 850 Ft/m²	100%	200 850 Ft/m²	**20 480 675 Ft**

Számításaink eredményeként a Vác belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

20 500 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlan hozamalapú értékének meghatározását az ingatlan garázsként történő bérbeadásával modellezzük. A bevételek az ingatlan bérbeadásából származnak. A bérleti díj meghatározásához az ingatlan környezetében bérbe adásra kínált hasonló célra hasznosítható ingatlanok bérleti díj adatát gyűjtöttük össze.

Bérbe adásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/4	Vác, Gödöllői út	Vác Rácz Pál utca	Vác, Kötő utca
Leírás	Utcáról megközelíthető garázsként / tárolóként hasznosítható ingatlan	Sorompóval elzárt területen fedett gépkocsi beálló /tárolóként is hasznosítható	Víz, villany közművel ellátott, zárt garázs	önálló garázs
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33707585 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33042687 2023. szeptember	ingatlan.com/ 333639910 2023. szeptember
Telek terület	114 m²			
Terület	101,97 m²	54 m²	40 m²	20 m²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		85 000	100 000	30 000
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		1 495 Ft/m²/hó	2 375 Ft/m²/hó	1 425 Ft/m²/hó
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	101,97 m²	-5%	-5%	-10%
Műszaki állapot		0%	0%	0%
Kialakítás	teljesen zárt	5%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	5%	0%	0%
Közművek	Víz, villany, csatorna	0%	0%	10%
Övezeti besorolás	közlekedési övezetbe sorolt	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	garázs / tároló, szoc. Helyiségek	5%	5%	5%
Összes módosítás		10%	0%	5%
Korrigált fajlagos alapár	1 839 Ft/m²/hó	1 645 Ft/m²/hó	2 375 Ft/m²/hó	1 496 Ft/m²/hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²			**1 840 Ft/m²**	

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 85%-ban határozzuk meg.
Számításaink alkalmazott bérleti díj: 1840 Ft/m2/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta
A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat, a makró és mikro gazdasági mutatókat, és hozam elvárásokat. Számításainkban 9,0%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés					
		Fajlagos mennyiség		Összeg	
Bevételek					
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.			101,97	m^2
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.				m^2
Bérleti díj Funkció 1.		1 840	Ft/m^2	2 251 498	Ft
Bérleti díj Funkció 2.			Ft/m^2		Ft
Kihasználtság				85	%
Figyelembe vehető bevétel				1 913 773	Ft
Kiadások					
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a	2,5	47 844	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a	2,5	47 844	Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	%-a	2,5	47 844	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény				1 770 240	Ft
Tőkésítési ráta					9,00%
Tőkésített érték				19 669 333	Ft
Befektetési kiadások					Ft
Az ingatlan hozadéki értéke				19 669 333	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve				**19 700 000**	Ft

Számításaink eredményeként Vác belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, hozamszámítással – maradványértékelés módszerével- meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

19 700 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

Az értékelt ingatlan egy raktárként hasznosított ingatlan. A kétféle módszerrel meghatározott érték közel egy tartományban van, az eltérés ~3%.

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

Az ingatlan piaci értékének meghatározásánál az piaci összehasonlító módszerrel és hozamszámítással meghatározott értéket 50-50%-ban vesszük figyelembe.

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- felépítményes ingatlan értékelé	20 500 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	50%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	19 700 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	50%
Forgalmi érték nettó:	**20 100 000 Ft**
Forgalmi érték kerekítve nettó:	**20 100 000 Ft**

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

a Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke mindösszesen:

20 100 000 Ft azaz **Húszmillió-egyszázezer Forint**

ami az értékelt 101,97 m^2 nagyságú területre vetítve 197 117 Ft/m^2 fajlagos árat jelent.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

A helyszíni szemlén készült fotók

Alaprajz

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37621/2023

2023.08.24

VÁC Szektor: 53

Belterület **2709/4 helyrajzi szám**

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett garázs	0	114	0.00		

2. bejegyzõ határozat: 8576/1985
Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illetõ Egyéb szolgalmi jog

4. bejegyzõ határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33360/1994.04.28
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 44468/2011.08.29
Vezetékjog
;VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m2 területnagyságra.
jogosult:
név: ELMÛ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

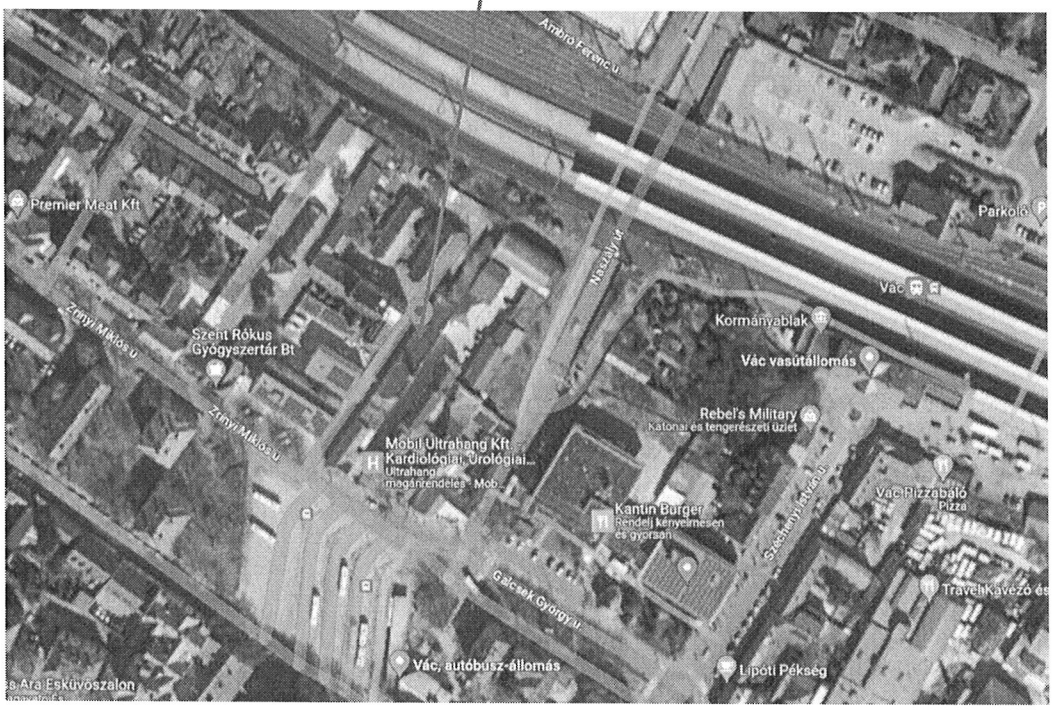
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMELLÉKLET	conzus
2600 Vác, belterület 2709/4 hrsz.	

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

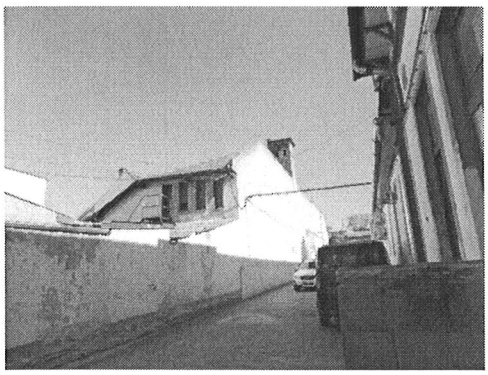


forrás: ekozmu.e-epites.hu

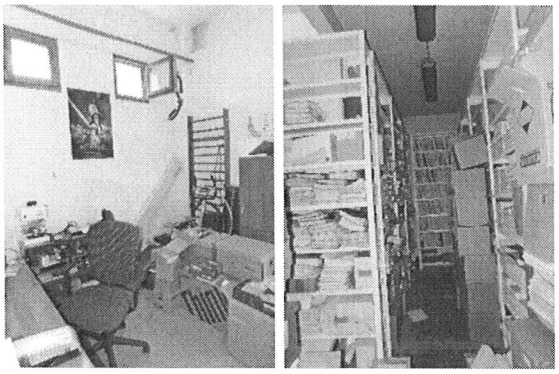
FOTÓMELLÉKLET:		conzus
Ingatlan címe:	2600 Vác, belterület	
helyrajzi száma:	Hrsz.: 2709/4	

01 Az értékelt ingatlan utcai nézete

02 Az ingatlan utcai nézete

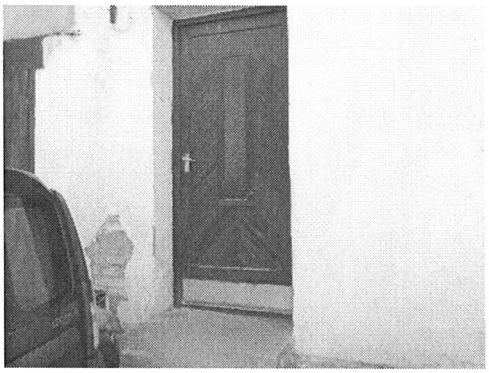


03 Az ingatlan szomszéd telek felőli nézete

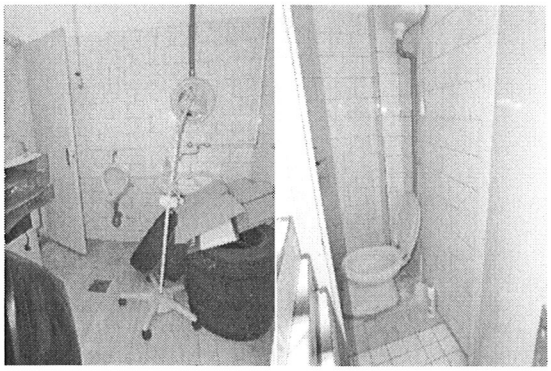


04 A megosztott tároló két része

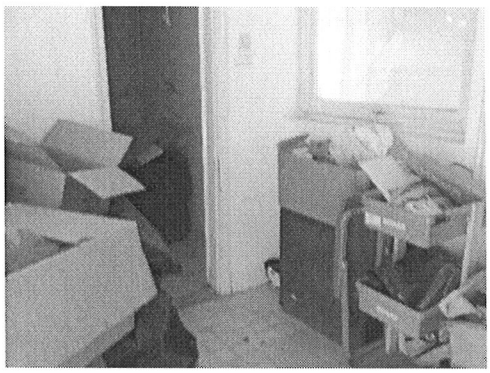
05 A raktár belső tere



06 Bejárat a szociális helyiségekhez



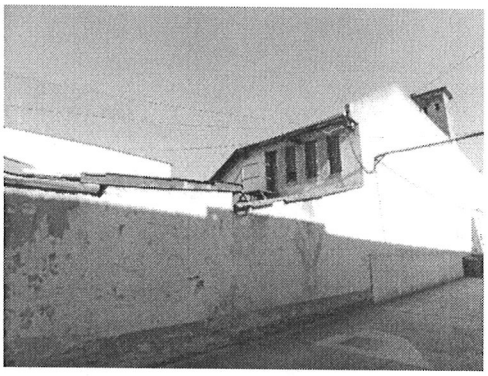
07 WC, mosdó



08 Öltöző

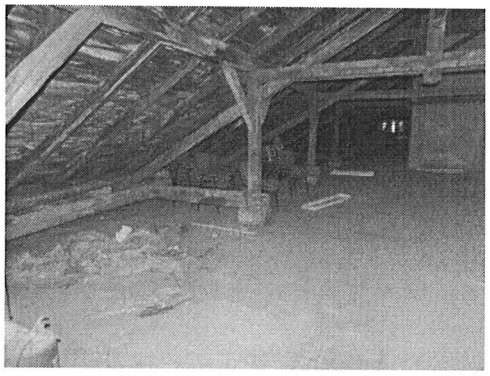
FOTÓMELLÉKLET:		conzus
Ingatlan címe: helyrajzi száma:	2600 Vác, belterület Hrsz.: 2709/4	

09 Véghomlokzat, és feljárat a padlástérbe

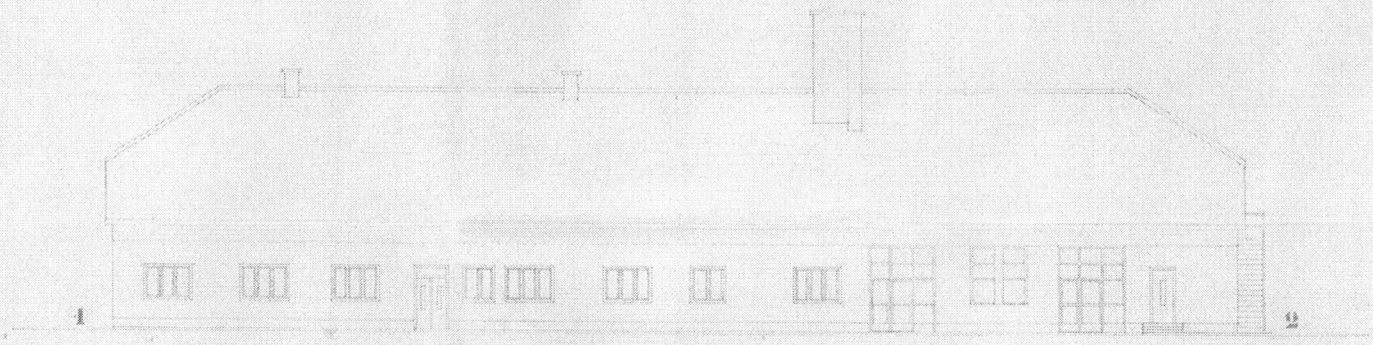


10 Véghomlokzat

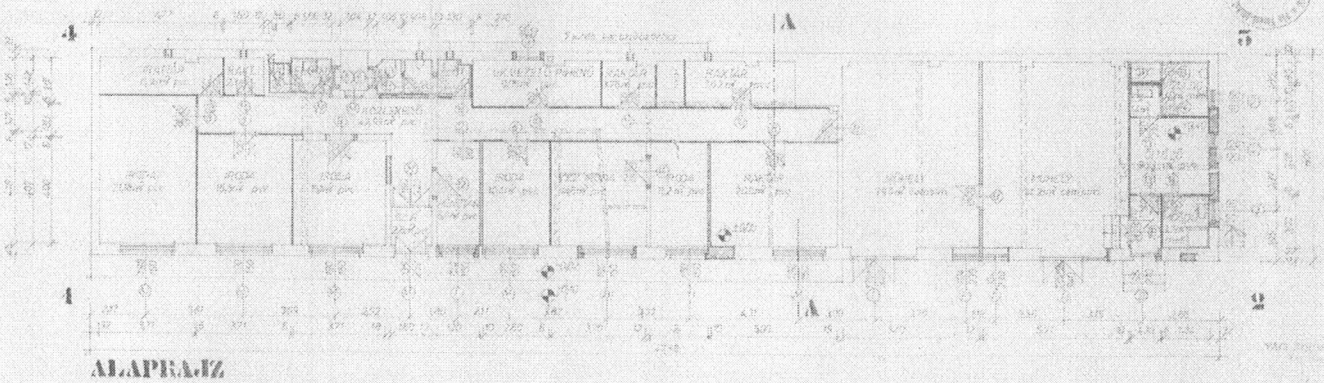
11 Padlás feljáró lépcső



11 Padlástér



HOMLOKZAT

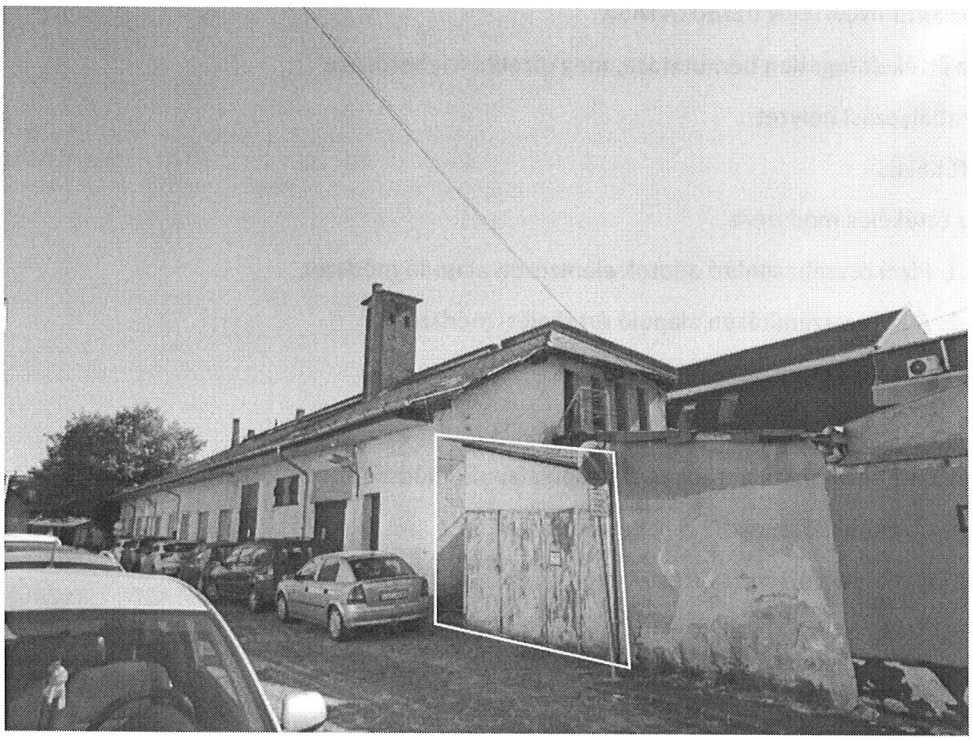


ALAPRAJZ

E-2

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/5 HELYRAJZI SZÁM ALATTI INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ



Megrendelő: **Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala**
2600 Vác, Sziréna köz 7.

Készítette: **Conzus Group Igazságügyi Kft.**
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8

Budapest, 2023. szeptember 26.

TARTALOM

TARTALOMJEGYZÉK 2
1. ÉRTÉKELÉS 4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE 4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK 4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 6
5. INGATLANOK ISMERTETÉSE 7
5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete 7
6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA 15
6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége 15
6.2. Szabályozási helyzet 15
7. AZ ÉRTÉKELÉS 17
7.1. Az értékelés módszere 17
7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer 17
7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer 17
7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása 17
8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA 18
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték 18
8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték 20
8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke 22
9. ÖSSZEFOGLALÁS 23

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (e-hiteles)
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek
A helyszíni szemlén készített fotók

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala** 2600 Vác, Sziréna Köz 7.
Készítette:	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**5 600 000,- Ft** azaz **Ötmillió-hatszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

ph.

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Füstös Bálint
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Sziréna köz 7.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú 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 az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2016, 2020) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2023. szeptember 7.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentieken 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.: 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 ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2023. szeptember 7.
- jelen szakvélemény 3 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 ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása, további telkekre osztása megvalósítható.
- jelen szakvélemény nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

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

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

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2023. 08. 24.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan fölhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	**2600 Vác, Sziréna köz 7.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	46 m^2
Helyrajzi száma:	2709/5
Ingatlan megnevezése:	Kivett udvar
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog
Széljegy tartalma:	A 2023.08.24-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Tulajdoni hányad: 1/1
III. RÉSZ:	III.1. Vezetékjog VMB-126/2011 engedély számú (20254) Vác 0,4kV-os 7. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m^2 területnagyságra jogosult ELMŰ hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Váci járás székhelyén Vácott, a vasútállomás közelében a Sziréna köz 7. szám alatt található.

Pest vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád vármegye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez.

A mai Pest vármegye területét a Szent István által 1009-ben kiadott adománylevélben megnevezett Visegrád vár ispánsága már magába foglalta. Visegrád lett az egyik első királyi székváros, Visegrád vármegye pedig a középkori Magyar Királyság központjává fejlődött. A székvárost környező Pilist szent helynek tekintették. Visegrád vármegye területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest vármegyét és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki később az új főváros, Buda.

A török hódoltság után a két vármegye egykori területén egységes új vármegyét szerveztek és Solt-széket is idecsatolták Fejér vármegye területétől. A 19. század első felében épült fel Pesten a vármegyeháza. 1876-ban a Kiskunság területét is a vármegyéhez csatolták. Így alakult ki az óriási területű Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye.

Pest vármegye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest megalakulásával jöttek létre, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést. A mai Pest vármegye lényegében a korábbi Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye északi részét és Hont vármegye Magyarországon maradt részét foglalja magában. Határait azonban néhány község átcsatolásával kiigazították Nógrád, Heves, Szolnok és Fejér vármegyék irányában is.

A Váci járás Pest vármegyéhez tartozó járás Magyarországon 2013-tól, székhelye Vác. Területe 362,19 km², 2013. július 15-én két város (Vác és Őrbottyán) és 16 község tartozott hozzá.

A Váci járás a járások 1983. évi megszüntetése előtt is létezett, ezen a néven a 19. század közepéig, majd ismét 1898-tól. Az 1950-es megyerendezésig Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez, azután pedig Pest megyéhez tartozott, székhelye végig Vác volt. Ezen a néven 1898-tól működött az addigi Váci felső járás átnevezése után, melynek állandó székhelye az állandó járási székhelyek kijelölése (1886) óta Vác volt.

A Váci felső járás Pest-Pilis-Solt vármegye egykori Váci járásának kettéosztásakor annak északnyugati részéből jött létre a 19. század közepén. (A délkeleti rész neve Váci alsó járás lett.) Az 1876-os megyerendezéstől mindkettő Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéhez tartozott, az állandó járási székhelyek kijelölésekor (1886) az előbbinek Vác, az utóbbinak Gödöllő lett a székhelye, 1898-tól pedig a székhelyük után Váci illetve Gödöllői járás lett az elnevezésük.

A Váci járáshoz tartozó települések: Vác, Őrbottyán, Acsa, Csörög, Csővár, Galgagyörk, Kisnémedi, Kosd, Penc, Püspökhatvan, Püspökszilágy, Rád, Sződ, Sződliget, Vácduka, Váchartyán, Váckisújfalu, Vácrátót.

A város:

Vác (szlovákul: Vacov, németül: Waitzen, latinul: Vacium, olaszul: Vaccia, szerbül: Вац) város Pest vármegyében, a Duna bal partján; a Váci járás székhelye. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest vármegye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt évezredes történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely, a Váci egyházmegye központja.

Település neve:	*Vác*
Teljes népesség:	*33 819 fő (2023. jan. 1. népességi adatok KSH)*
Területe:	*61,60 km²*
Régió:	*Közép – Magyarország*
Megye:	*Pest*
Járás:	*Váci*
Jogállás:	*város*

A történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály lábánál.

A Duna nagyban befolyásolja a város hangulatát. A belvárosi részen a parton parkosított területet alakítottak ki, a külváros partját pedig – a tilalom ellenére – strandolók százai töltik meg a meleg napokon.

Míg a szemközti parton a Pilis nyúlványai egészen a Budai-hegységig folytatódnak, a Naszály a Kárpátok Magyarországra átnyúló utolsó vonulatainak zárótagja, így Váctól északra hegyek, dél felé pedig sík táj képe fogadja az erre járót.

Történelmi településrészek

A város közel 1000 éves története okán több városrészre osztható és azokon belül is léteznek területek, melyeket külön elneveztek:

- Alsóváros: Luxemburg, Burgundia
- Belváros: Tabán
- Kisvác: Krakó, Limbus, Iskolaváros (Szérűskert), Kőhíd, Buki
- Deákvár: Lágyas, Kertváros, Törökhegy, Bácska, Papvölgy, Óváros, Lajostelep, Altány, Téglaház, Szentmihály
- Derecske: Liget, Csatamező, Kisderecske
- Hermány
- Mária-liget
- Sejce

A város nevének eredete

Ma a nyelvészek többsége személynévből származó helynévnek tartja a város nevét. A Bécsi Képes Krónikában leírt legenda szerint 1074-ben, amikor a közelben vívott, a magyar trónöröklési rendet meghatározó csata előtt Géza és László herceg itt járt, a területet erdőség borította, amelyben egy Vác nevezetű remete élt, és róla kapta volna a város a nevét. Más elmélet szerint egy székely-fehér hun(kony)uralkodó, vagy magyar törzsi névből (Vath) származik a név, de felmerült a „vác" szó mint fontosabb települést, központot jelentő szláv eredetű kifejezés is.

Kedvező adottságai miatt a terület évezredek óta lakott. A honfoglalás korában is település volt a mai Vác helyén. A Váccal kapcsolatos első írásos említés 1074-ből származik, mikor az alsó-szászországi Yburg város évkönyve Watzenburg néven szól a városról. 1075-ből való a Garamszentbenedeki apátság alapítólevele, ebben Wac civitas néven szerepel a város.

A Váci püspökség alapjait I. István király rakta le, a püspökséget mégis I. Géza alapításának tekintik. Ettől kezdve az egyház végig jelentős szerepet játszott a város életében. A mindenkori püspök volt a város földesura, a jelenlévő főpapi udvartartás révén a város építészetileg és kulturális szerepét tekintve a kezdetektől fontosnak számított.

A középkorban a vízpart mellett egy kiemelkedő részen megépült a váci vár. Szükség is volt rá, hiszen a város a történelmi Magyarország középpontjában volt, így a fontos hadi események mindig érintették. Így történt ez az 1241-es tatárjárás idején is, mikor a mongolok az ott biztonságot kereső lakossággal együtt felégették a vártemplomot és a püspöki udvartartás épületeit. A tatárok távozása után IV. Béla a délnémet vidékről hívott telepeseket az elnéptelenedett romok közé, akik az addigi központtól északabbra telepedtek le, a város mai főtere köré és itt építették fel saját hagyományaik szerint a Szent Mihály tiszteletére szentelt plébániatemplomot, intézményeiket, lakóházaikat.

A 14–15. században a nagy hírű humanista püspök, Báthory Miklós hozott békét a városnak: szobrászokat, festőket, építészeket hívott Vácra. A békés virágzásnak a törökdúlás vetett véget: a várost többször megostromolta mindkét fél, de végül török kézre jutott, bár 1595 és 1620 között keresztény kézen volt Vác, csak 1686-ban szabadult fel végleg. Az oszmán kézen lévő vár katonasága többségében bosnyák, a város lakossága végig magyar többségű és református vallású volt. A magyar lakosság túlélésében jelentős szerepet játszott Budai Bornemissza Bolgár Pál ügyvéd, a távol élő püspökök ügyvédje, veje felsővattai Wattay I. Pál a vármegye helyettes alispánja és unokája a felszabadításkor váci járás szolgabírája, majd a vármegye kuruc alispánja felsővattai Wattay János.

Újkor

A helyiek által gyakran csak „Kőkapu" néven emlegetett, Mária Terézia tiszteletére emelt diadalív

Az újjáépítést a Rákóczi-szabadságharc alatt a labanc-rác pusztítások és az 1731-es tűzvész is hátráltatta, így a mai barokk város csak a 18. század második felére alakulhatott ki. Az erőszakos ellenreformáció térhódításának hatására a 18. században a püspök megtiltotta a nem katolikusok szabad vallásgyakorlását, ami a református lakosság kitelepítéséhez vezetett: a református telepesek a ma már a város részét képező Kisvác néven alapítottak jobbágytelepet. A püspökök helyükre római katolikus német lakosságot, szláv papságot telepítettek.

Mindeközben a város élénk fejlődésnek indult: a 18. század második felének meghatározó püspökei (Migazzi Kristóf Antal és Althann Mihály) folyamatosan fejlesztették a várost. A '40-es évek elején pusztító pestisjárvány megállítására emelték a Szent Rókus Kápolnát, 1745-re befejeződtek a Piarista templom építési munkálatai, 1755-re pedig megépült a Domonkos rend temploma is, melyet – használóinak fehér öltözéke után – a nép Fehérek templomának nevezett el. 1764-ben Mária Terézia személyesen látogatott Vácra, akinek tiszteletére Vácott megépítették az ország máig egyetlen diadalívét. Az uralkodónő azonban gyanakodva fogadta az ajándékot, így látogatásakor nem mert áthajtani a Kőkapu alatt, kocsisával kikerültette. 1766-ra megépült a Vác kincsestárának is nevezett Ferences templom, 1772-re pedig befejeződött a mai püspöki palota építése is, Migazzi Kristóf nevét pedig bárki megtalálhatja a Váci székesegyház szentélyét kutatva.

A 19. században iparosodásnak indult a város, a céheket manufaktúrák, majd gyárak váltották fel. 1846-ban megnyílt a Vácot Pesttel összekötő első magyar vasútvonal, amiért azonban a váci kereskedők korántsem lelkesedtek annyira, mint mondjuk Petőfi, hisz a gyors összeköttetés a nagyvárossal a helyi kereskedelem visszaszorulását hozta.

Az 1848–49-es szabadságharc két nagy csatája zajlott Vácon, melyeknek a város déli kapujánál, a Hétkápolna közelében állítottak emléket. A kiegyezést követően a századfordulóra megindult a polgárosodás, sportklubok, önképző körök és virágzó helyi sajtó jellemezte a várost.

20. század

1939-ben, Lengyelország megszállása után több mint százezer lengyel menekült érkezett Magyarországra, közülük sokan Vácra is. A városban lengyel árvaház működött, és számos lengyel zsidó felnőtt és gyerek is menedékre lelt itt.[4] A második világháború végén Vác súlyos károkat szenvedett, 1944. december 8-án foglalta el a szovjet hadsereg.

A 20. század két világháborúja után, az 1950-es évekre megváltozott a város szerkezete: a város addig gerincét képző egyházi intézményrendszert az állam erőszakkal háttérbe szorította, a főbb intézmények irányítását átvette. A felduzzadó lakosság (munkások érkeztek az újonnan alapított bányába) kiszolgálására lakótelepeket építettek. Vác Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye része volt 1950-ig, amikor is a vármegyéket megyékké alakították.

A rendszerváltás óta az egyház szerepe ismét nő. Az ipar leépítése miatt megszűnt munkahelyek lehetőséget adtak a város visszaalakulására. Az egyház révén ismét megjelent a felsőoktatás, és felújították az egyházi tulajdonba visszakerült ingatlanokat is.

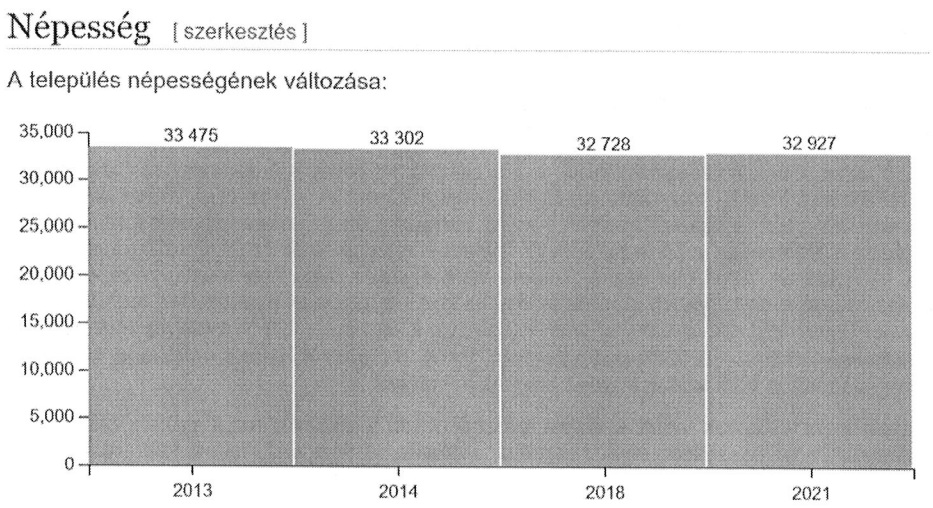
A megújuló főtér

Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak némelyike életében (feltételezések szerint génmutáció révén) rezisztens volt különböző halálos betegségekre.

2006-ban átadták az átépített, megszépült Március 15. teret.

Népesség

A település népességének változása:



Gazdaság

Az egykori kereskedőváros életében a vasút megépülése jelentős átalakulást hozott. A helyi kereskedelem a közeli pesti piac miatt háttérbe szorult, míg a helyi ipar a vasút megjelenésével hangsúlyosabb szerephez jutott.

Ma is működő büntetés-végrehajtási intézete (Váci Fegyház és Börtön) – ahol a fogvatartottakat a kezdeti időktől termelőmunkával foglalkoztatják – 1855-ben létesült.

A kommunista hatalomátvétel után az országban zajló iparosítási hullám még inkább iparvárossá tette Vácot: Dunai Cementmű (DCM) néven alakult meg a Naszályban bányászott mészből cementet készítő vállalat, a vasút szárazföld felőli oldalán öntöde alakult, a pesti városvégénél pedig gumigyárat, fotokémiai gyárat (FORTE), hajógyárat és házgyárat hoztak létre és ezzel együtt megkezdődött a panel-lakótelepek építése is.

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrumok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzeten 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 idő változás 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, amely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autóúton és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–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 (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autóút), a Budapest–Ipolyság–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

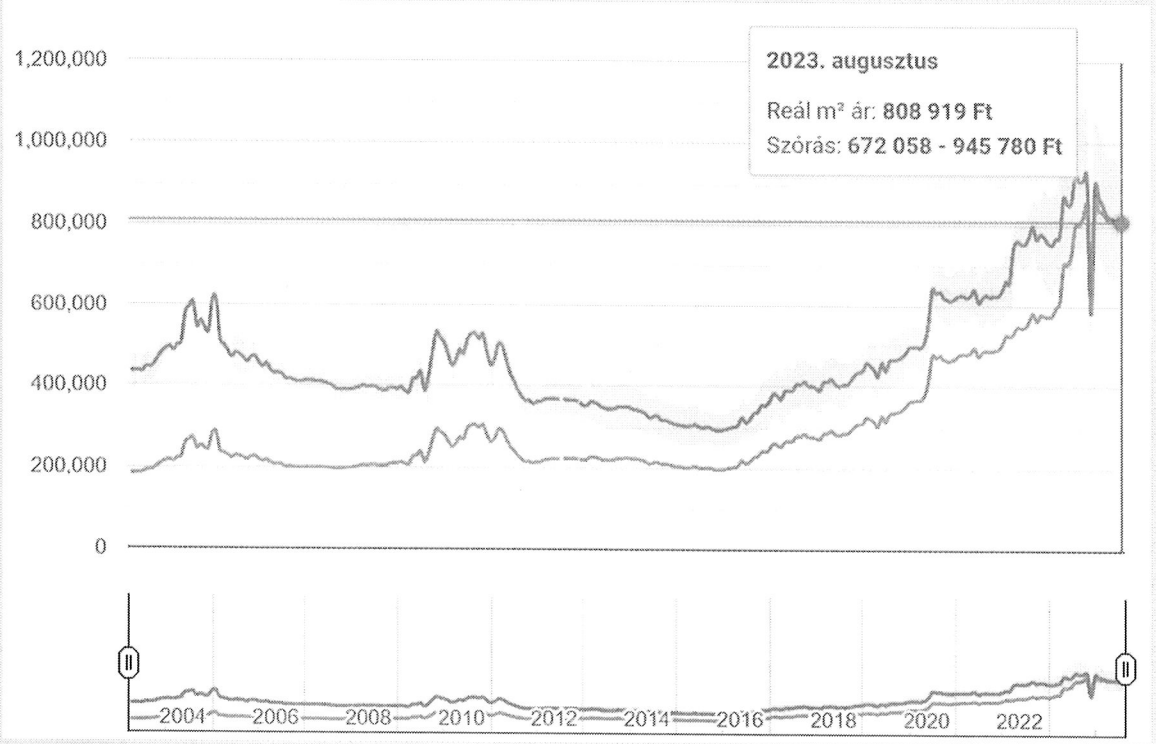
A vizsgált ingatlan Vácott a Sziréna köz 7. szám alatt, a vasútállomás közelében fekszik. A Sziréna utca a Zrínyi Miklós utcát köti össze a vasúttal.

A környék, a belváros széle, intézményi épületek (pl. rendőrség), üzletek, irodák, többszintes lakóházak, valamint a Vác autóbusz-állomás találhatók itt. A környék rendezett, jelentős a gyalogos és gépjárműforgalom.

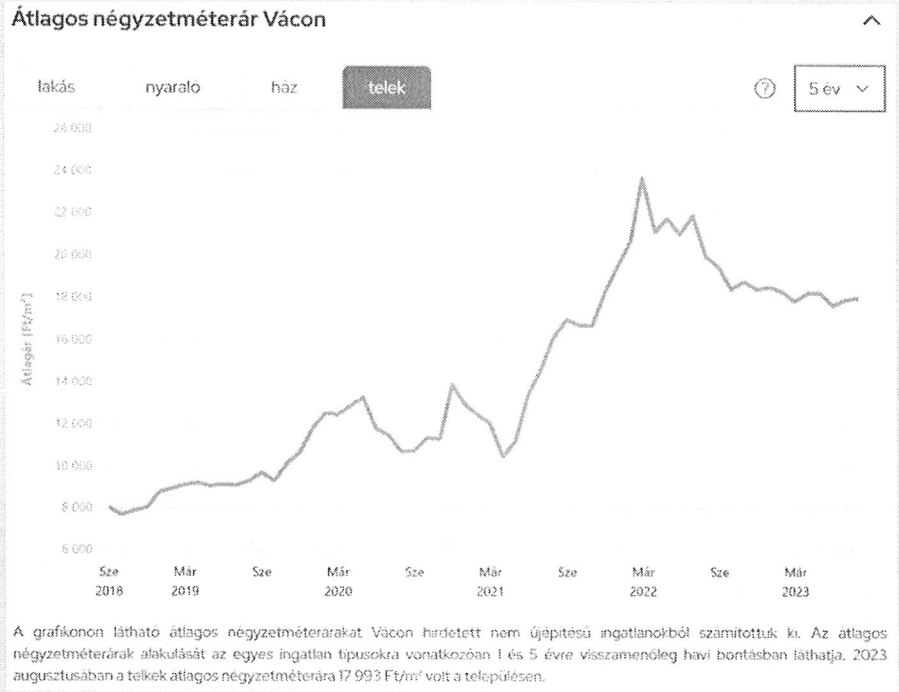
Az épületállomány vegyes korú és műszaki állapotú. A felújítandó épületek között megtalálhatók a már felújított, illetve az újszerű állapotú épületek is.

A város infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca



(forrás: ingatlannet.hu)
A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 808 919 forint, a legmagasabb kínálati ár 945 780 forint. (forrás: ingatlannet.hu)



(forrás: ingatlan.com)
Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2023 áprilisi statiszta szerint a telkek átlagos négyzetméterára 17.993 Ft/m² volt a településen

A lakóövezeti telkek, lakások és lakóházak iránt az elmúlt évben Vácon is jelentősen erősödött a kereslet.

Ipari övezeti telek, illetve beépíthető ipari terület korlátozottabb mennyiségben érhető el a városban. A szomszédos városok közül Dunakeszi, illetve Göd is rendelkezik kisebb – nagyobb ipari / kereskedelmi övezettel.

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

Pest vármegye a fővárossal együtt a kelet –közép - európai térség vezető szerepéért folyó nemzetközi verseny egyik fontos résztvevője. Közvetlen versenytársai Bécs, Pozsony, Prága és Varsó, de egyes területeken Moszkva és a szomszédos déli országok fővárosai is. A megye jövőjét alapvetően befolyásolja, hogy a fővárosi agglomeráció hogyan teljesít ebben a versenyben. Természetesen ez a teljesítmény nem kizárólag a térségben dől el, erősen befolyásolja az ország fejődése, megítélése, teljesítménye.

Szükséges leszögezni, hogy a gazdaság teljesítménye nem egyenletes magán Pest vármegyén belül sem. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai állományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatók, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű, de távolibb települései (Gödöllő, Vác).

A lakossági jövedelmek tekintetében szintén megmutatkozik a fenti kettősség. Az agglomerációban települési szinten magasabb az egy főre jutó összevont adóalap összege, mint Pest megye külső részén. A legalacsonyabb jövedelmű települések a régió délkeleti és északi perifériájában helyezkednek el.

(forrás: terport.hu)

Az agglomerációs zónában működő vállalkozások jelentős számban választották az ipari, a technológiai és az innovációs parkok által nyújtott fejlesztési területeket és lehetőségeket, szolgáltatásokat a sikeres üzlet reményében. Egy jól működő ipari park akár több vállalkozás tovább fejlődését, jövőjét jelentheti.

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

Vác térségébe a rendszerváltás óta jelentős mértékű külföldi működő tőke érkezett, amely döntően átformálta a város gazdasági szerkezetét. A város földrajzi fekvésének és ipari múltjának következményeként jelenleg is a Dunakanyar egyik ipari centruma, de természetesen további fejlődési lehetőségei vannak - részben a meglévő, részben az újonnan betelepülő vállalkozásokra alapozva. A 2008-as gazdasági válság érzékenyen érintette Vác gazdasági szereplőinek egy részét is. Számos vállalkozás vonult ki a városból, ami a helyi iparűzési adóbevételek több százmillió forinttal csökkenését okozta, ez pedig más, önkormányzati finanszírozású szegmensekben is éreztette kedvezőtlen hatását. Vác vonzereje a gazdasági szereplők számára továbbra is a jó infrastruktúra és közlekedési helyzet, Budapest közelsége, és a humánerőforrás. A város jövőjének alapja a településfejlesztési koncepció időtávjában a stabil és dinamikus gazdaság. Alapvető cél a jelenlegi vállalkozások piaci pozícióinak erősítése, új vállalkozások letelepítése, és az önkormányzati bevételek növelése. Fenti célkitűzés a város gazdaságfejlesztés terén elérni kívánt céljait fogja össze.

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

Az 1990-es években döntően átalakult a város gazdasági szerkezete, vállalatok és munkahelyek szűntek meg és alakultak át.

A meglevő vállalkozások fejlődési lehetőségeinek biztosítása és új vállalkozások városba vonzása átfogó célja a városnak, amely a 2014-2020-as időszakra szóló ITS-ben is több kulcsprojektet ötvöz. Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése részcél átfogja a nagyobb léptékű kereskedelmi és iparterületek fejlesztését a városban.

A váci ipari és kereskedelmi infrastruktúra fejlesztésének fontos elemei a Déli iparterület és a Deákvári Iparterület. A város déli részén kialakult egy gazdasági központ, ahol helyet kapott a kereskedelem, valamint az iparral illetve a logisztikával foglalkozó létesítmények is a Toperini Ipari Parkhoz kapcsolódóan. Cél a területfelhasználási egységeken belül a megfelelő telkek szabályozása. A fejlesztés következő eleme a C-telep és környéke a város északi részén. Ez egy barnamezős beruházás, melynek célja egy korszerű logisztikai központ illetve raktárbázis létesítése, a Duna menti fejlesztésekkel összehangolva. Jelenleg raktárak és kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek vannak a területen, viszont az M2 továbbépítése és annak a város északi részén levő csomópontja új fejlesztési lehetőségeket ad a következő tervidőszakban.

Az infrastruktúra-fejlesztés további eleme az állat- és kirakodó-vásártér új helyén történő megvalósítása. Új helyre költöztetése vált szükségessé, hiszen jelenleg lakóterület közelében található. A jelenlegi helyét rekreációs, sport jellegű területté lehetne fejleszteni. Kisebb léptékű barnamezős fejlesztések Vác számottevő kisebb léptékű barnamezős területekkel rendelkezik, amelyek hasznosítása jelentős gazdasági és társadalmi haszonnal jár, ezért e területek rehabilitációja és a jelenlegi városszövetbe való integrálása a város fontos célkitűzései közé tartozik. A megvalósulás a megújító városfejlesztéshez és a gazdasági növekedéshez fog hozzájárulni. Eredményeként a barnamezős területeken elsősorban közösségi, kisebb részt lakáscélú fejlesztések fognak megvalósulni, melyből közvetetten az egész lakosság profitálhat. Ez az égető lakáshiányt is enyhíti.

Ilyen területek a volt Híradó laktanya, a volt Híradás területe, a volt Vágóhíd területe, a volt Forte-Masterpiece rehabilitációja. Az érintett területek közül a Tesco tulajdonába került egykori Vágóhidat lebontották, jelenleg árulják a területet. A Laktanya területének rendezési célja a terület szerves kapcsolatának megteremtése a várossal, egyben az északi városrész rendezési terv szerinti közlekedésének megvalósítása lesz. A terület jó adottságokkal rendelkezik (közel ötven épület található a területen, értékesnek mondható a növényállomány, mindez jó településszerkezeti adottságok mellett). A fejlesztési cél komplex szociális-kulturális-szolgáltató központ létrehozása. A többi területen lakáscélú fejlesztés kívánatos, amely magántőke részvételével valósulhat meg.

Vác, mint kereskedelmi központ koncepciójával összhangban és tradicionális szempontok figyelembe vétele miatt szükséges új vásártér megvalósítása. A jelenlegi vásártér területén állat és kirakodó vásár működik, ezt azonban a rendezési terv megszünteti, mivel a sűrűn lakott terület közelében lévő funkció zavarja a lakók nyugalmát. A területből pihenőpark létesítése tervezett. A terület fontos fejlesztési eleme a külön szintű vasúti-közúti kapcsolat megvalósítása.

(Forrás: Vác Településfejlesztési Koncepció 2017.)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlan Vác belváros szélén, a vasútállomás és az autóbuszpályaudvar közelében, a Sziréna közben 7. szám alatti fekszik.

Az ingatlan egy téglalap alakú 46m^2 nagyságú telek, mely a tulajdoni lap szerint kivett udvar megnevezésű, a területet természetben acél vázszerkezetre épített, fémlemezzel fedett félnyereg tetővel fedték be.

Az utca felől a területe a fémlemez kétszárnyú kapun lehet bejutni. Két oldalról téglafalakkal lehatárolt, a szomszédos 2709/4 hrsz felől az épület falához csatlakozik. Ez utóbbi ingatlan tetőterébe vezető acélszerkezetű lépcső a területen halad át.

Jelenleg tárolóként hasznosított. Az utcai bejárat a garázs funkcióra történő hasznosítást is lehetővé teszi

Megközelítési lehetőségek

Az értékelt ingatlan a Zrínyi Miklós utca felől közelíthető meg, a Sziréna köz egy zsákutca. A közeli buszpályaudvar és a vasútállomás a biztosítja a jó tömegközlekedési kapcsolatokat.

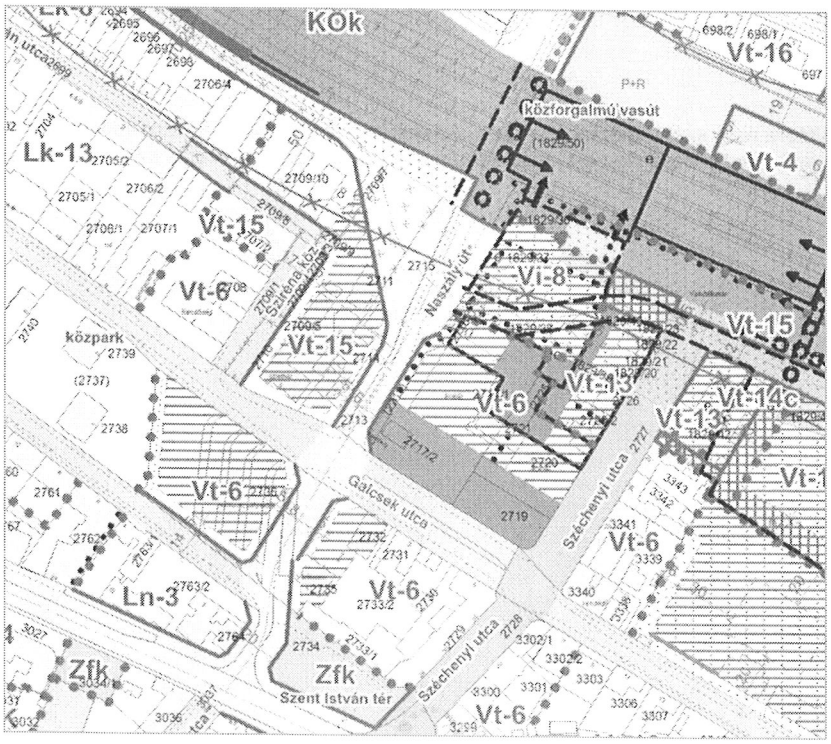
Parkolási lehetőség az utcán, korlátozott számú pakolóban, valamint az ingatlan területén van.

Közmű helyzet:

Az ingatlan az utcai közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott.

6.2. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan területe a kapott adatszolgáltatás, a helyi építési szabályozás szerint kiszolgáló út, magánút övezetbe sorolt.



58.§ [Közlekedési területek]

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az alábbi övezeteke tagozódik:

a) közúti közlekedési övezet jele: KÖú, illetve színezés

b) parkoló övezet jele: Köp

c) különszintű közúti közlekedési csomópont terület jele: KÖcs

d) kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet jele: KÖk

e) kötöttpályás közlekedési védelmi célú zöldfelület övezet, jele: KÖkv

f) vízi közlekedési (hajóállomás, kikötő) övezet jele: KÖki

g) egyéb közlekedési terület jele: KÖe

59. § [Közúti közlekedési területek]

(1) A közúti közlekedési területek a Terven a KÖú jellel, sárga és szürke színezéssel megkülönböztetett területek.

(2) Sárga színnel jelölt utak az országos gyorsforgalmi utak, az országos utak, az országos mellékutak és települési főutak, a települési mellékutak (gyűjtő utak), szürke színnel jelölt utak a kiszolgáló utak, a kerékpárutak, gyalogutak, kivéve a vasútállomástól a Március 15. térig terjedő gyalogos főutca területét, melyet az SZT narancssárga színnel jelöl.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

a) közlekedési építmények

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

c) igazgatási épület

d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

kialakítását önkormányzati tervtanácson kell bemutatni, illetve KÖRT-ben kell meghatározni.

Megjegyzés:

Az ingatlan beépítésre nem szánt övezetbe tartozik. A telek nem beépíthető. Az ingatlan csak jelen állapotában hasznosítható, a tető megtartható, de elbontása esetén csak az övezeti besorolás szerinti épületek, építmények helyezhetők el.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016, 2020) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

7.1.1. 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 becsérték.
Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, irodák, üzletek, 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.

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

7.2. 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 hozam számításon alapuló 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.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításra adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon bekövetkezett változások követése miatt az értékesítés óta eltelt időre tekintettel korrekciós tényezőket alkalmaztunk.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításon alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/5	Vác, belváros	Vác, Kőhíd utca	Vác, Erzsébet utca
Leírás	Téglalap alakú, közlekedési övezetbe (Köu) sorolt (beépítésre nem szánt övezet) - kiszolgáló út, magánút-ingatlan, összközmű az utcában (szomszédos ingaltanok Vt övezetbe soroltak)	Lk-15aK övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető, ép.mag. 3,5m-K sz.m. 1,5, összközműves telek, bontandó épülettel	Lk-3 övezetbe sorolt, 35%-ban beépíthető, ép.mag. 4,5m-6,0.m. 1,0, összközműves telek	Lk-6a övezetbe sorolt, 40%-ban beépíthető, ép. Mag. 3,0-6,5m, sz.m. 1,0 összközműves, telek
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33754886 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33512767 2023. szeptember	ingatlan.com/ 32815498 2023. szeptember
Terület	46 m²	1 047 m²	400 m²	368 m²
Kínálati ár (bruttó)		98 000 000	23 000 000	42 000 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		84 241 Ft/m²	51 750 Ft/m²	102 717 Ft/m²
Korrekciós tényezők				
Telek terület	46 m²	30%	20%	20%
Közművesítettség	összközmű maz utcában	-10%	-10%	-10%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	0%	20%	0%
Megközelítés	aszfaltozott	0%	0%	0%
Övezet	Közlekedési övezetbe (Köu) sorolt (beépítésre nem szánt övezet) - kiszolgáló út, magánút-	-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség, sz. m.	nem beépíthető	-30%	-30%	-30%
Épület		5%	0%	0%
Összes módosítás		-25%	-20%	-40%
Korrigált fajlagos alapár	55 404 Ft/m²	63 181 Ft/m²	41 400 Ft/m²	61 630 Ft/m²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		55 400 Ft/m²		
Bontandó épület	0%			
Összes korrekció	0%			
Korrigált fajlagos alapár, bruttó Ft/m²				55 400 Ft/m²
Korrigált fajlagos ár nettó (Ft/m²)				43 622 Ft/m²

Megjegyzés

Az értékelt ingatlan beépítésre nem szánt övezetben fekszik, a területét Köu közlekedési övezetbe sorolta a helyi építési szabályzat, mely övezet az ingatlan hasznosításánál jelentős korlátozást jelent. Az összehasonlítás körébe vont ingatlanokhoz képest kedvezőtlenebb övezeti besorolás miatt -20%-os, a beépíthetőség miatt -30%os korrekciót alkalmaztunk, a 3db adatra egységesen.
Az értékelt ingatlan beépítésre nem szánt övezetben fekszik, a területét Köu közlekedési övezetbe sorolta a helyi építési szabályzat, ezért a megfelelő összehasonlítás érdekében alkalmazott korrekciók mértéke meghaladja az általánosan elfogadott 30%-os mértéket.

Az ingatlant egy fémszerkezetű tetővel fedték be, mely tetőszerkezet érték pótlási költség alapon határozzuk meg:

A tetőszerkezet értéke:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások fizikai	funk.	piaci	Pótlási érték
Acél vázszerkezetre épített félnyereg tető, trapézlemez fedés	*46 m²*	*55 500 Ft/m²*	*2 553 000 Ft*	*15%*	*0%*	*0%*	*2 170 050 Ft*
Összesen:							**2 170 050 Ft**

Az ingatlan értéke mindösszesen:

Ingatlan	Értékelt terület m²	Fajlagos ár Ft/m²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/5	46 m²	43 620 Ft/m²	100%	43 620 Ft/m²	**2 006 520 Ft**
Tetőszerkezet értéke					**2 170 050 Ft**
Az ingatlan értéke mindösszesen					**4 176 570 Ft**

Számításaink eredményeként a Vác belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

4 200 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlan hozamalapú értékének meghatározását az ingatlan garázsként történő bérbeadásával modellezzük. A bevételek az ingatlan bérbeadásából származnak. A bérleti díj meghatározásához az ingatlan környezetében bérbe adásra kínált hasonló célra hasznosítható ingatlanok bérleti díj adatát gyűjtöttük össze.

Bérbe adásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/5	Vác, Gödöllői út	Vác Rácz Pál utca	Vác, Kötő utca
Leírás	Utcaáról megközelíthető fedett garázsként / tárolóként hasznosítható ingatlan	Sorompóval elzárt területen fedett gépkocsi beálló /tárolóként is hasznosítható	Víz, villany közművel ellátott, zárt garázs	önálló garázs
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33707585 2023. szeptember	ingatlan.com/ 33042687 2023. szeptember	ingatlan.com/ 333639910 2023. szeptember
Telek terület	46 m²			
Terület	46,00 m²	54 m²	40 m²	20 m²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		85 000	100 000	30 000
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		1 495 Ft/m²/hó	2 375 Ft/m²/hó	1 425 Ft/m²/hó
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	46,00 m²	0%	0%	-10%
Telek területe	46 m²	0%	0%	0%
Műszaki állapot		-10%	0%	0%
Kialakítás	fedett	0%	-15%	-15%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	5%	0%	0%
Közművek	Nem közművesített	-10%	-10%	0%
Övezeti besorolás	közlekedési övezetbe sorolt	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	garázs / tároló	0%	0%	0%
Összes módosítás		-15%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár	1 374 Ft/m²/hó	1 271 Ft/m²/hó	1 781 Ft/m²/hó	1 069 Ft/m²/hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²			**1 370 Ft/m²**	

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 85%-ban határozzuk meg.
Számításaink alkalmazott bérleti díj: 1370 Ft/m2/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta
A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat, a makró és mikro gazdasági mutatókat, és hozam elvárásokat. Számításainkban 9,0%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés					
		Fajlagos mennyiség		Összeg	
Bevételek					
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.			46,00	m^2
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.				m^2
Bérleti díj Funkció 1.		1 370	Ft/m^2	756 240	Ft
Bérleti díj Funkció 2.			Ft/m^2		Ft
Kihasználtság				85	%
Figyelembe vehető bevétel				642 804	Ft
Kiadások					
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a	2,5	16 070	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a	2,5	16 070	Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	%-a	2,5	16 070	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény				594 594	Ft
Tőkésítési ráta					9,00%
Tőkésített érték				6 606 597	Ft
Befektetési kiadások					Ft
Az ingatlan hozadéki értéke				6 606 597	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve				**6 600 000**	Ft

Számításaink eredményeként Vác belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, hozamszámítással – maradványértékelés módszerével- meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

6 600 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

Az értékelt ingatlan fedett udvar, mely jelenleg fedett raktárként hasznosított, kialakítása szerint garázsként raktárként hasznosítható. A kétféle módszerrel meghatározott érték közül a hozamszámítással meghatározott érték magasabb. Jelenleg a városban viszonylag kevés a garázs, ezért a bérbeadók felfokozott elvárásai érvényesülnek a bérleti piacon.

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

Az ingatlan piaci értékének meghatározásánál az piaci összehasonlító módszerrel és hozamszámítással meghatározott értéket 40-60%-ban vesszük figyelembe.

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- telek értékelés	4 176 570 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	40%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	6 600 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	60%
Forgalmi érték nettó:	**5 630 628 Ft**
Forgalmi érték kerekítve nettó:	**5 600 000 Ft**

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

a Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke mindösszesen:

5 600 000 Ft

azaz **Ötmillió-hatszázezer Forint**

ami az értékelt 46 m^2 nagyságú területre vetítve 121 739 Ft/m^2 fajlagos árat jelent.

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

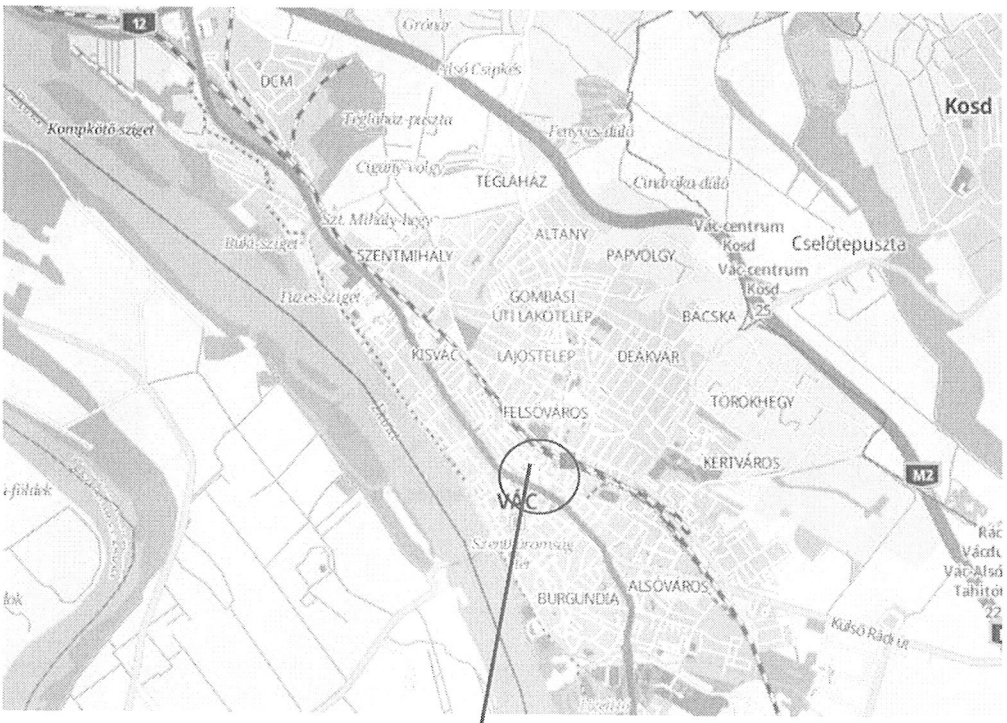
Térkép

Az ingatlanon álló épület adatlapja, fotók, alaprajz

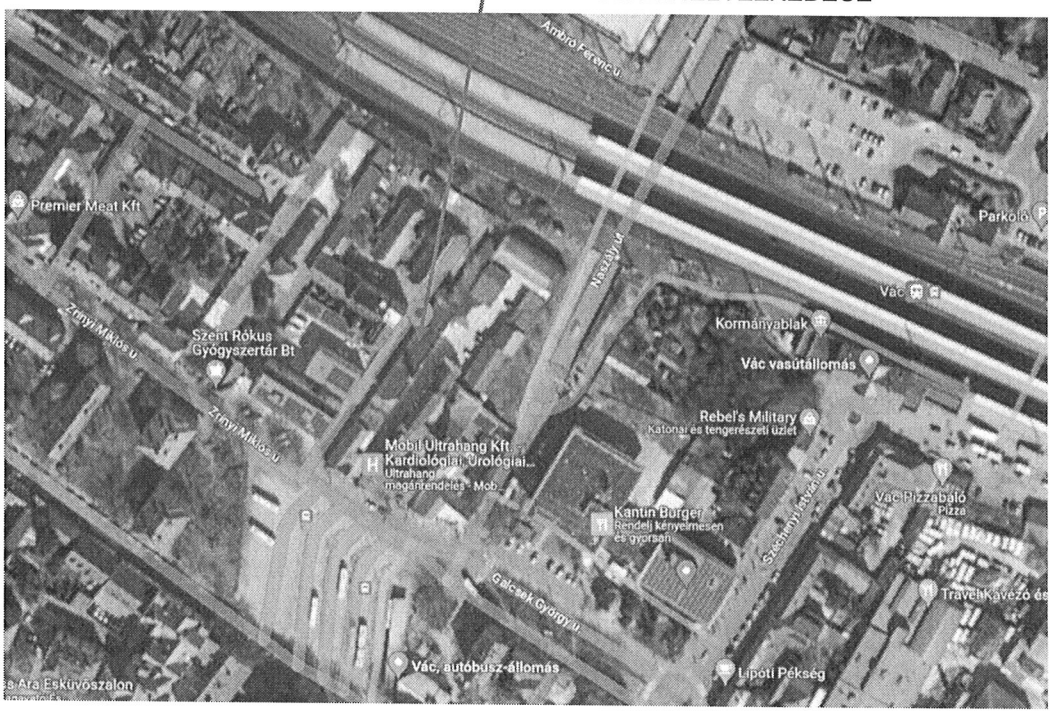
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

TÉRKÉPMELLÉKLET	
2600 Vác, belterület 2709/5 hrsz.	conzus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



forrás: ekozmu.e-epites.hu

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37622/2023

2023.08.24

VÁC Szektor: 53

Belterület **2709/5 helyrajzi szám**

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett udvar	0	46	0.00		

2. bejegyzõ határozat: 8576/1985
Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illetõ Egyéb szolgalmi jog

4. bejegyzõ határozat: 37434/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 33360/1994.04.28
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

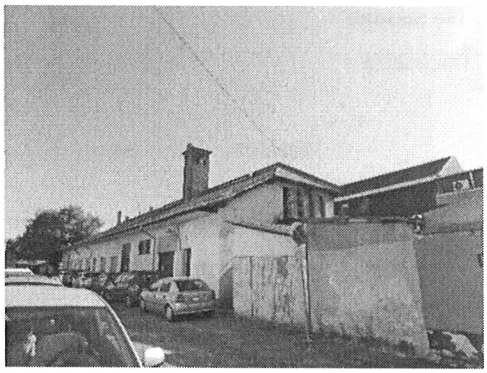
III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 44469/2011.08.29
Vezetékjog
;VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m2 területnagyságra.
jogosult:
név: ELMÛ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

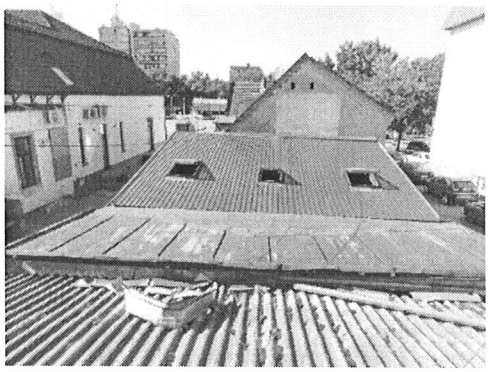
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

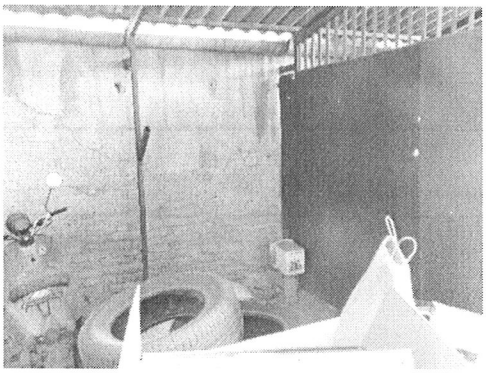
FOTÓMELLÉKLET:		conzus
Ingatlan címe:	2600 Vác, belterület	
helyrajzi száma:	Hrsz.: 2709/5	



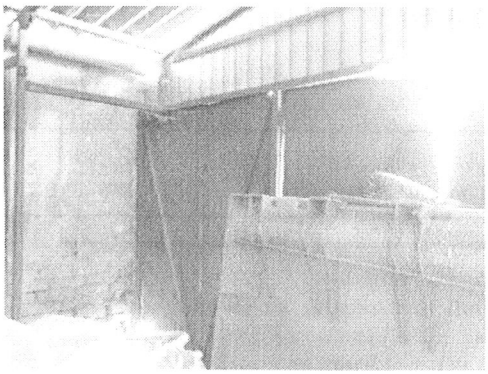
01 Az értékelt ingatlan utcai nézete



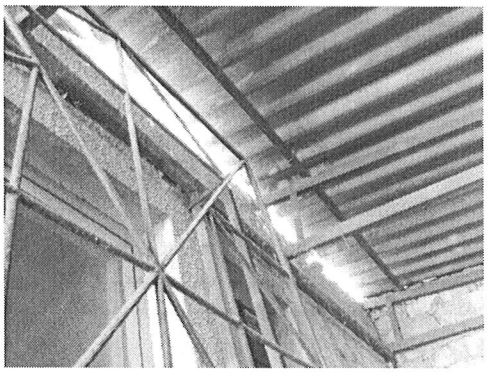
02 Az ingatlan tető felülnézete



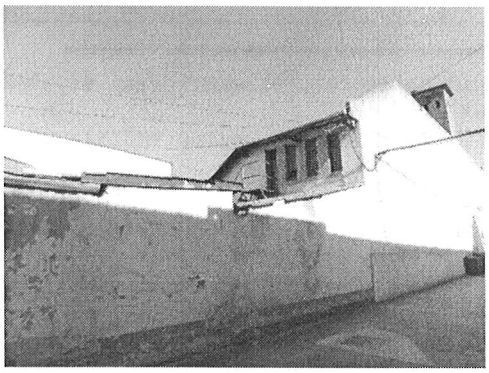
03 Az ingatlan belsőtere



04 Az ingatlan belsőtere



05 A tető részlete



06 A szomszéd felőli tűzfal nézete