

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2600 VÁC, BELTERÜLET 365/5 HELYRAJZI SZÁM ALATTI
INGATLANBÓL KISZABÁLYOZÁSRA KERÜLŐ
365/14 HRSZ-Ú INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ**



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

Készítette: **Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.

Budapest, 2020. július 29.

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	12
6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége	12
6.2. Közmű helyzet	12
6.3. Szabályozási helyzet	12
6.4. Fejlesztési lehetőség	13
7. AZ ÉRTÉKELÉS	14
7.1. Az értékelés módszere	14
7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	14
7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	14
8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	15
8.2. Piaci összes alapú adatok – NAV- adásvételi adatok	17
8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	19
9. ÖSSZEFOGLALÁS	20

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Megosztási vázrajz

Fotók

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Készítette:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 365/5 helyrajzi számú ingatlanból kiszabályozásra kerülő, 1249 m ² területű, kivett út megnevezésű 365/14 hrsz ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingyen piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2020. július 27.
Szakvélemény érvényessége:	3 hónap
Ingyen forgalmi értéke:	5 400 000,- Ft azaz Ötmillió-négyszázezer 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.

Szakértői megjegyzés: A megállapított érték feltételezi, hogy a Vác belterület 365/5 hrsz. ingatlanból a
vázrajz szerint ingatlanok kialakíthatók, és a Földhivatal nyilvántartásába bejegyezhetőek.

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192
igazságügyi szakértő
ny.sz. 009718

CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2.
adószám: 25789502-2-11
cég. szám: 01-09-289206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10403253-50520752-04511003

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

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005
igazságügyi szakértő
ny.sz: 009257

1. ÉRTÉKELÉS

Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) 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 365/5 helyrajzi számú ingatlanból kiszabályozásra kerülő 1249 m² területű, kivett út megnevezésű Vác, belterület 365/14 hrsz. 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, EVS2012, EVS 2016) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2020. január 28.-i és július 27.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzokból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületekről, azok környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 a e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: 2020. július 27.
- 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, telekalakítás megvalósulása során 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

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 2020.07.20-i e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan főhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Belterület 365/5 hrsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25 446 m²
Helyrajzi száma jelenleg	365/5
Ingatlan megnevezése:	Kivett 6 épület udvar
Széljegy tartalma:	A 2020. 07.28-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: tulajdonos

II.4. Magyar Állam
Tulajdoni hányad: 1/1

Vagyonkezelő:

II.3. JÁVORSZKY ÖDÖN KÓRHÁZ
1/1 tulajdoni hányad

III.1. Önálló szöveges bejegyzés 363/14, 364/3, 364/4, 365, 366 hrsz. közötti telekalakítás során kialakítva: 363/14, 365/1-365/11, 366 hrsz.

III.3. Vezeték jog VMB-212/2009 engedély számú (18096) Vác- Dél állomás 1.sz. 10kV-os fennálló vezeték jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

III. RÉSZ:

III.4. Vezeték jog VMB -213/2019 engedély számú (18095) Vác- Észak állomás 2.sz. 10 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 174m² terület nagyságra jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

III.4. Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog 75-4195, 75-4196 számú földmérési alappont. jogosult: Magyar Állam

A tervezett megosztás után keletkező – értékelés tárgyát képező - ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	2600 Vác, Belterület 365/14 hrsz.
Az ingatlan területe:	1249 m²
Helyrajzi száma:	365/14
Ingatlan megnevezése:	Kivett út

Jogi helyzet:

A Vác, belterület 365/5 hrsz. ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A megye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlan Pest megyében, a Váci járás székhelyén Vác város belterületén, a kórház területén található.

Pest megye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád megye, 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 megye területét a Szent István által 1009-ben kiadott adománylevelében 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 megye 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 megye 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 megyék irányában is.

A Váci járás Pest megyéhez tartozó járás Magyarországon 2013-tól, székhelye Vác. Területe 362,19 km², 2013. július 15-én két város (Vác és Órbottyán) 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, Órbottyán, Acsa, Csörög, Csóvár, Galgagyörk, Kisémedi, Kosd, Penc, Püspökhatvan, Püspökszilágy, Rád, Sződ, Sződliget, Vácduka, Váchartyán, Váckisújfalu, Vácrátót.

A város:

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	34 010 fő (2020. jan. 1. népességi adatok KSH)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járási:	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 vonulatának zárótagja, így Váctól északra hegyek, dél felé pedig sík táj képe fogadja az erre járókat.

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 (Szérúskert), Kőhíd, Buki
- Deákvár: Lágymas, 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 Watenburg 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 mindenkor püspök volt a város földesura, a jelenlévő főpapi udvartartás révén a város építészeti 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 Vácre. A békés virágzásnak a törökűlés 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 – használoinak fehér öltözéke után – a nép Fehérek templomának nevezett el. 1764-ben Mária Terézia személyesen látogatott Vádra, akinek tiszteletére Vácot 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 Vádra 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 képező 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 vármegyét 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 visszakertült ingatlanokat is.

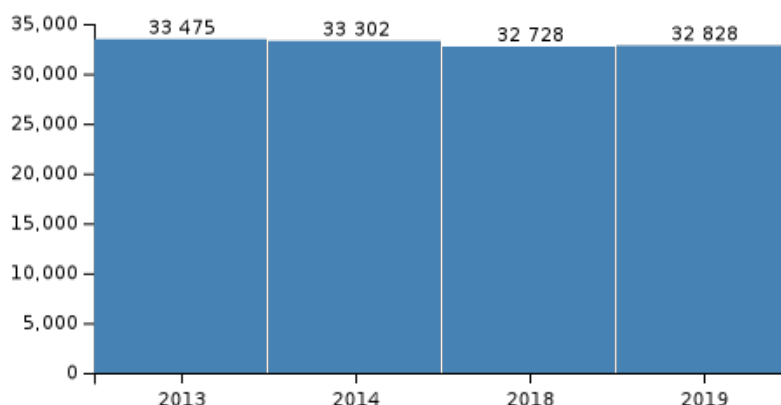
A megújuló főtér

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

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

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

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

Vác térségébe a rendszerváltás óta jelentős mértékű külföldi működő tőke érkezett, amely döntően átforgalmazta 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 iparüzési adóbevételek több százmillió forinttal csökkenését okozta, ez pedig más, önkormányzati finanszírozású szegmensekben is érezhetően kedvezőtlen hatását. Vác vonzereje a gazdasági szereplők számára továbbra is a jó infrastruktúra és közlekedési helyzet, Budapest közelsége, és a humán erőforrás. A város jövőjének alapja a településfejlesztési koncepció időtávjában a stabil és dinamikus gazdaság. Alapvető cél a jelenlegi vállalkozások piaci pozíciójának erősítése, új vállalkozások letelepítése, és az önkormányzati bevételek növelése. Fenti célkitűzés a város gazdaságfejlesztés terén elérni kívánt céljait fogja össze.

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Szob-vasútvonalán, autóbusszal vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze 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 autópályát), a Budapest–Ipolyság–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

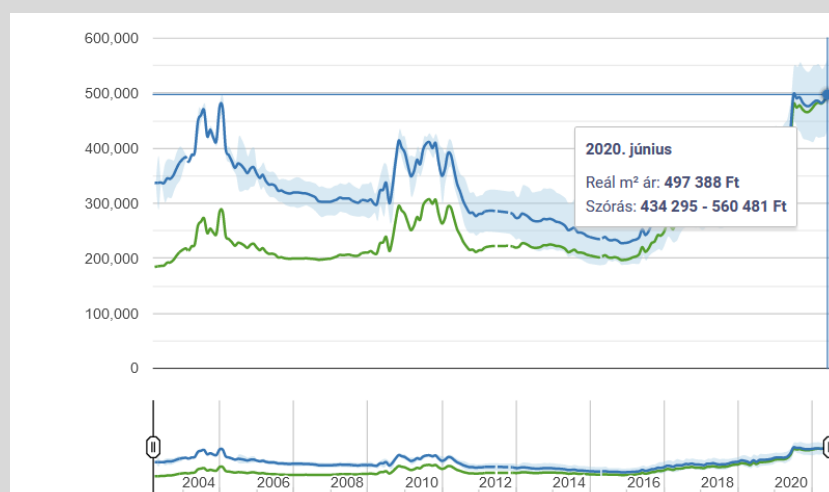
(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

A vizsgált ingatlan Vácot, a Jávorszky Ödön Városi Kórház területén, annak keleti részén található. Környezetében a kórház épületei, valamint az azokhoz vezető utak és zöldterületek találhatók. A kórháztól délre fekvő dombon a Váci kálvária áll. Északra a Törökhegy kertvárosias lakóterülete, nyugatra Deákvár családi házas területe fekszik. A környezet rendezett.

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

A város ingatlanpiaca



Négyzetméterre vonatkozó statisztikák

Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
110	492 219	262 500	667 234

(forrás: ingatlanet.hu)

A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 492 215 forint, a legmagasabb kínálati ár 667 234 forint. (forrás: ingatlanet.hu)

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

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

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

Pest megye 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 fejlődése, megítélése, teljesítménye.

Pest megye gazdasági súlya, jelentősége kiemelkedő bármely más megyéhez képest. A GDP 11%-át a megye állítja elő, a beruházások 7,6%-a itt valósul meg, a működő vállalkozások és az ipari parkok 13%-a itt található. A megye az ország exportjának közel 15%-át adja, és az ipari termelés terén is igen magas a teljesítménye. Pest megye része annak az összefüggő fejlett nagyobb gazdasági térségnek, amely az ország északnyugati részén az ipari termelés és hozzáadott érték többségét adja, és gazdasági fejlettségben a legjobb mutatókat produkálja. A Pest megyei GDP és beruházások értéke csaknem kétszerese a következő legmagasabb megyei értéknek.

Szükséges leszögezni, hogy a gazdaság teljesítménye nem egyenletes magán Pest megyén 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 találhatóak, 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 akár 43%-kal is magasabb az egy főre jutó összevont adóalap összege, mint Pest megye külső részén. A legalacsonyabb jövedelmű települések a régió délkeleti és északi periferiájában helyezkednek el.

(forrás: terport.hu)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlan Vácott, a Jávorszky Ödön Városi Kórház területén, a vértranszfúziós állomás közelében található.

Az értékelés tárgya, a kiszabályozásra kerülő ingatlan szabálytalan sokszög alakú kivett út megnevezésű, 1249m² területű. Az ingatlan közvetlen környezete közel sík terület. Egy kerítés osztja ketté. A környezetében a kórház épületei, egy trafóház és délre a kórház parkoló területe található.

Megközelítési lehetőségek

Közúti közlekedés

Az ingatlan személygépkocsival a Kosdi út felől, a Dr. Jávorszky Ödön úton közelíthető meg. Az utak aszfaltozottak, 2x1 sávosak, közvilágítottak.

Tömegközlekedési eszközök közül a kórházhoz közlekedő autóbuszokkal érhető el az ingatlan. A buszmegálló az a kórház főbejáratánál van.

6.2. Közmű helyzet

Az összes közmű a szomszédos ingatlanokon – kórház területe - rendelkezésre áll.

6.3. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan területe, a helyi építési szabályozás szerint közúti közlekedési területek övezetbe sorolt. Az övezet a beépítésre nem szánt övezetek közé tartozik.



Kiszolgáló út, magánút

58. Közúti közlekedési területek

59.§

- (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 lakáskialakítását önkormányzati tervtanácson kell bemutatni, illetve KÖRT-ben kell meghatározni.

6.4. Fejlesztési lehetőség

Az ingatlan az építési szabályozás szerint közúti közlekedési területek övezetbe sorolt. A vizsgált ingatlan a helyi építési szabályozás szerint kiszolgáló út / kerékpárút / vagy gyalogút céljára hasznosítható. A helyi építési szabályzat szerint az ingatlan beépítésre nem szánt övezetbe tartozik, hasznosíthatósága erősen korlátozott, területén csak az építési szabályzatban felsorolt, a közlekedést szolgáló létesítmények helyezhetők el, de elsősorban közlekedési útként hasznosítható. A hasonló korlátozott hasznosíthatóságú és jellemzően közcélt szolgáló ingatlanok befektetési célú hasznosítása nem jellemző.

Az ilyen közcélt szolgáló ingatlan piaci értékének meghatározásához a hozam számítás nem ad értékelhető eredményt. Az ingatlan korlátozottan piacképes. Az ingatlan piaci értékét a piaci összehasonlító módszerrel határozzuk meg.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

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

Szakértői megjegyzés: **Az értékelt ingatlanhoz hasonló, közcélú hasznosítást szolgáló, - közúti közlekedési területek övezetébe sorolt, beépítésre nem szánt övezetben fekvő - ingatlanok piaci értékének meghatározásához a hozam számítás nem ad értékelhető eredményt. Az ingatlan korlátozottan piacképes. Ezért az ingatlan piaci értékét a piaci összehasonlító módszerrel határozzuk meg.**

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 becslés.

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, az ingatlan jellegét is figyelembe véve a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén 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, a megközelítési módszereket.

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

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

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Szakértői megjegyzés:

Az ingatlan értékeléséhez összehasonlító adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetében eladásra kínált és értékesített ingatlanok között. Az ingatlanon az övezeti előírások szerint telepíthető funkciók – pl. közlekedést kiszolgáló létesítmények - a kereskedelmi, gazdasági, ipari övezetben telepíthető funkciókhoz közelebbinek tekinthetők, a közcélú hasznosítást is figyelembe véve. Ezért szakértő kereskedelmi, ipari övezetben fekvő ingatlanok adatait gyűjtötte össze az értékeléshez.

Piaci összehasonlító elemzés:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Cím:	Vác, belterület 365/14 hrsz (megosztás után)	Vác, Homokdűdő	Vác Homokdűdő	Vác, Homokdűdő	Vác, Homokdűdő
Leírás	Szabálytalan sokszög alakú, közúti közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlan, összközmű a szomszédos ingatlanon (kórház területe)	Vác déli részén a 2-es főút és az M2 autótú között elhelyezkedő fejlesztési terület. Gip övezet beép. 40%, közművek a telekhatáron	Vác déli részén a 2-es főút és az M2 autótú között elhelyezkedő fejlesztési terület. Gip övezet beép. 40%, közművek a telekhatáron	Vác déli részén a 2-es főút és az M2 autótú között elhelyezkedő fejlesztési terület. Gip övezet beép. 40%, közművek a telekhatáron	Vác déli részén a 2-es főút és az M2 autótú között elhelyezkedő fejlesztési terület. Gip övezet beép. 40%, közművek a telekhatáron
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 28110998 2020.07	ingatlan.com/ 25468522 2020.07	ingatlan.com/ 28107401 2020.07	ingatlan.com/ 28110893 2020.07
Terület	1 249 m ²	11 836 m ²	10 000 m ²	4 200 m ²	56 000 m ²
Kínálási ár		112 400 000 Ft	85 000 000 Ft	39 900 000 Ft	532 000 000 Ft
Fajlagos alapár		9 496 Ft/m ²	8 500 Ft/m ²	9 500 Ft/m ²	9 500 Ft/m ²
Korrektációs tényezők					
Kínálási ár		-10%	-10%	-10%	-10%
Telek terület	1 249 m ²	10%	10%	5%	30%
Közművesítettség	összközmű a szomszédos ingatlanon	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Kórház	-10%	-10%	-10%	-10%
Megközelítés	aszfaltozott utakon	0%	0%	0%	0%
Övezet	Közúti közlekedési terület	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	beépítésre nem szánt terület	0%	0%	0%	0%
Összes módosítás		-10%	-10%	-15%	10%
Korrigált fajlagos alapár	8 680 Ft/m ²	8 547 Ft/m ²	7 650 Ft/m ²	8 075 Ft/m ²	10 450 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		8 700 Ft/m²			
Övezet (hasznosíthatóság) miatti korrekció	-35%				
Beépíthetőség miatti korrekció	-15%				
Összes korrekció	-50%				
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		4 350 Ft/m²			

*Az értékelt ingatlan övezeti besorolása, beépíthetősége az összehasonlításban szereplő ingatlanokhoz képest kedvezőtlenebb. Ezért az összehasonlító adatokhoz képest az övezeti besorolás – telepíthető funkciók – miatt -15%-os, a beépíthetőség miatt -35%-os korrekciót alkalmaztunk. Az összes korrekció mértéke: $-(15\%+35\%) = -50\%$

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingyen	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 365/14 hrsz (megosztás után)	1 249 m ²	4 350 Ft/m ²	100%	4 350 Ft/m ²	5 433 150 Ft

Számításaink eredményeként a Vác belterület 365/5 helyrajzi számú ingatlanból a tervezett megosztás keletkező 365/14 hrsz. ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

5 400 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Piaci összes alapú adatok – NAV- adásvételi adatok

Szakértő ellenőrzésként összehasonlító adatokat kért a NAV-tól a környező városok ipari, gazdasági területein, ipari parkjaiban értékesített ingatlanokat.

NAV adatok

A NAV-tól is megkértük a hasonló nagyvárosokban értékesített, hasonló övezeti besorolású, ipari parkokban értékesített telek adásvételi adatait.

Dunakeszről kaptunk adásvételi adatokat, valamint az M0 autópályát mellett fekvő Nagytarcsa ipari parkból, valamint Gödöllőről. Megjegyzendő, hogy Pest megye agglomerációs részén a pesti oldalon már nagyon kevés a jó minőségű eladásra kínált ipari terület.

Dunakeszin értékesített ipari övezeti telkek adatai:

IRSZ	Település	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe/n m/	Telek területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos ár Ft/m ²	értékesítés óta eltelt idő miatti korrekció %	Korrigált fajlagos ár Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2016	5 017 m ²	5 017 m ²	1/1	69 645 802 Ft	13 882 Ft/m ²	15%	15 964 Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2016	2 154 m ²	2 154 m ²	1/1	29 901 745 Ft	13 882 Ft/m ²	15%	15 964 Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2016	57 596 m ²	57 596 m ²	1/1	799 545 464 Ft	13 882 Ft/m ²	15%	15 964 Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2017	2 500 m ²	2 500 m ²	1/1	35 000 000 Ft	14 000 Ft/m ²	12%	15 680 Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2017	2 672 m ²	2 672 m ²	1/1	40 000 000 Ft	14 970 Ft/m ²	12%	16 766 Ft/m ²
2120	DUNAKESZI	telek	2017	2 500 m ²	2 500 m ²	1/1	40 000 000 Ft	16 000 Ft/m ²	12%	17 920 Ft/m ²
Átlag								14 990 Ft/m²		16 377 Ft/m²

Szakértői megjegyzés: Piaci tapasztalataink szerint az agglomeráció vizsgált területén a 2017-óta eltelt idő alatt ~12%-os áremelkedés, a 2016-2020 közötti időszakban 15%-os áremelkedés volt tapasztalható. A 2020-re évre vonatkozó fajlagos ár meghatározásánál ezért 52%-os és 12%-os korrekciót alkalmaztunk. Dunakeszi esetében a jelenleg Vácot tapasztalható kínálati árakhoz képest magasabb árak vannak, ami elsősorban Budapest, és az M0 autópályát közelségével indokolható, valamint azzal, hogy nagyon kevés a szabad, megvásárolható terület.

Nagytarcsa ipari parkban értékesített ipari övezeti telkek adatai

IRSZ	Település	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe/n m/	Telek területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos ár Ft/m ²	értékesítés óta eltelt idő miatti korrekció %	Korrigált fajlagos ár Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2017	2 100 m ²	2 100 m ²	1/1	36 004 500 Ft	17 145 Ft/m ²	15%	19 717 Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2017	4 042 m ²	4 042 m ²	1/1	69 300 090 Ft	17 145 Ft/m ²	15%	19 717 Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2017	1 000 m ²	1 000 m ²	1/1	13 970 000 Ft	13 970 Ft/m ²	15%	16 066 Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2017	4 329 m ²	4 329 m ²	1/1	74 220 705 Ft	17 145 Ft/m ²	15%	19 717 Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2018	2 529 m ²	2 529 m ²	1/1	43 359 705 Ft	17 145 Ft/m ²	10%	18 860 Ft/m ²
2142	NAGYTARCSA	telek(külterület)	2018	77 987 m ²	77 987 m ²	1/1	1 160 078 289 Ft	14 875 Ft/m ²	10%	16 363 Ft/m ²
Átlag								16 238 Ft/m²		18 406 Ft/m²

Szakértői megjegyzés: Piaci tapasztalataink szerint az agglomeráció vizsgált területén a 2017-óta eltelt idő alatt ~15%-os, 2018-óta eltelt idő alatt ~10%-os áremelkedés volt tapasztalható. A 2020-as évre vonatkozó fajlagos ár meghatározásánál ezért 15, illetve 10%-os korrekciót alkalmaztunk. Nagytarcsa esetében az M0 mellett, onnan közvetlenül megközelíthető ipari parkok vannak. Budapest, közelsége, és az M0 melletti elhelyezkedés indokolja az itt tapasztalható magasabb fajlagos telekárakat.

Gödöllön értékesített ipari övezeti telkek adatai

IRSZ	Település	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe/n m/	Telek területe/nm/	Résza-rány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos ár Ft/m ²	értékesítés óta eltelt idő miatti korrekció %	Korrigált fajlagos ár Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	2 123 m ²	2 123 m ²	1/1	22 917 785 Ft	10 795 Ft/m ²	7%	11 551 Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	2 300 m ²	2 300 m ²	1/1	24 828 500 Ft	10 795 Ft/m ²	7%	11 551 Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	1 680 m ²	1 680 m ²	1/1	23 500 000 Ft	13 988 Ft/m ²	7%	14 967 Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	1 696 m ²	1 696 m ²	1/1	18 288 000 Ft	10 783 Ft/m ²	7%	11 538 Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	3 000 m ²	3 000 m ²	1/1	32 385 000 Ft	10 795 Ft/m ²	7%	11 551 Ft/m ²
2100	GÖDÖLLŐ	telek	2018	3 002 m ²	3 002 m ²	1/1	32 406 590 Ft	10 795 Ft/m ²	7%	11 551 Ft/m ²
Átlag								11 325 Ft/m²		12 118 Ft/m²

Szakértői megjegyzés: Piaci tapasztalataink szerint az agglomeráció vizsgált területén a 2018-óta eltelt idő alatt ~7%-os áremelkedés volt tapasztalható. A 2020-as évre vonatkozó fajlagos ár meghatározásánál ezért 7%-os korrekciót alkalmaztunk. Gödöllőn az adásvételi adatokat vizsgálva, a Vácott tapasztalható fajlagos árakhoz hasonló árakkal találkozunk. Gödöllőn a vácihoz hasonlóan nem közvetlenül az autópályáról közelíthetők meg a telkek, emellett az itt található ipari területek kicsik, és itt már érvényesül Budapest közelségének árfelhajtó hatása.

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

Az értékelt ingatlan a jelenleg érvényes építési szabályozás szerint közúti közlekedési területek övezetbe sorolt, közút céljára hasznosítható, befektetési célú hasznosítása nem jellemző. Ezért az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg. Az ingatlanhoz hasonló, közcélú szolgáló ingatlan piaci értékének meghatározásához a hozam számítás nem ad értékelhető eredményt. Az ingatlan korlátozottan piacképes. Az ingatlan piaci értékét a piaci összehasonlító módszerrel határozzuk meg.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket 100%-ban vesszük figyelembe.

Mindezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a következő szerint határozzuk meg:

Végső piaci érték	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 400 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 400 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó	5 400 000 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 365/5 helyrajzi számú ingatlanból a tervezett megosztás után kialakuló 365/14 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke mindösszesen:

5 400 000,- Ft

azaz **Ötmillió-négyszázezer Forint**

ami az értékelt 1249 m² nagyságú területre vetítve 4350 Ft/m² 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.

Szakértői megjegyzés: A megállapított érték feltételezi, hogy a Vác belterület 365/5 hrsz. ingatlanból a vázrajz szerint ingatlanok kialakíthatók, és a Földhivatal nyilvántartásába bejegyezhetők.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Megosztási vázrajz

Fotók

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	VACPI083 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34058/2020

2020.07.28

VÁC

Szektor : 16

Belterület 365/5 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t. jöv. k.Fill.	alosztály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.Fill.
. Kivett 6 épület, udvar	0	2.5446	0.000	

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35408/2013.04.29
jogcím: kezelői jog átadás
jogállás: vagyonkezelő
név: JÁVORSZKY ÖDÖN KÓRHÁZ
cím: 2600 VÁC Argenti Döme tér 1-3.
törzsszám: 15395436
4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42662/2015.11.24
eredeti határozat: 33742/2013.03.18
jogcím: átadás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - - - -
tulajdonosi joggyakorló: Állami Egészségügyi Ellátó Központ a 27/2015. (II. 25.) Korm.
rendelet 8. § (1) bekezdése alapján.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49629/2/2011.11.18
Önálló szöveges bejegyzés 363/14, 364/1, 364/4, 365, 366 hrsz közötti telekalakítás során kialakítva: 363/14, 365/1 - 365/11, 366 hrsz.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49629/2/2011.11.18
eredeti határozat: 35238/2010.03.03
Vezeték jog
;VMB-212/2009 engedély szám: (18096) VÁC- DÉL alállomás 1.sz. 10 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 104 m2 területnagyságra.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTŐ KFT. törzsszám: 13804983
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/34058/2020

2020.07.28

VÁC

Szektor : 16

Belterület 365/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49629/2/2011.11.18
eredeti határozat: 35410/2010.03.03
Vezeték jog
;VMB-213/2009 engedély számú (18095) VÁC- ÉSZAK alállomás 2.sz. 10 kV-os Földálló vezeték
javára a vázrajz szerinti 174 m2 területnagyságra.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50925/2011.12.15
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
75-4195, 75-4196 számú földmérési alappont.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - - - - -

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ingatlanrendező Bt.
2600 Vác, Kosdai út 18.

msz: M-14/2020.

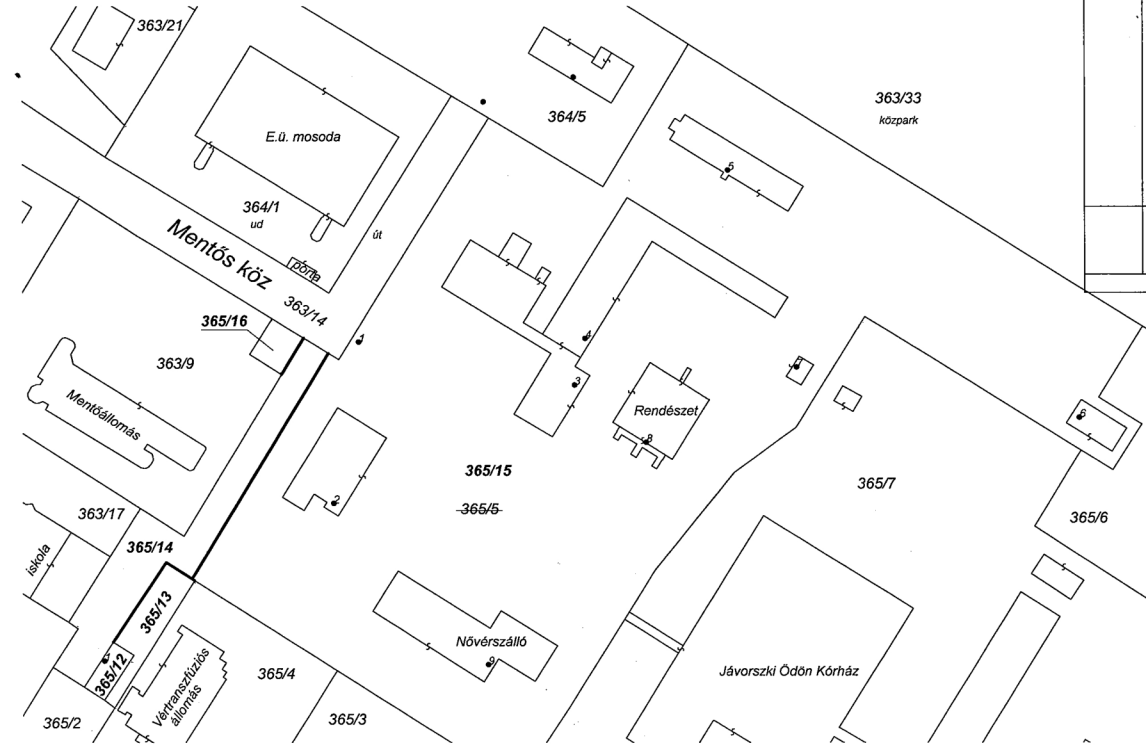
Vác város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 – /2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 365/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M=1:1500



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
A változás akaratunknak megfelelően történt.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Vác, 2020. június 22.

Készítő: Posta Botond
földmérő ig.sz. száma: 6354

Minőséget tanúsító
ing.rend.min. száma: 233/90

Vác, 2020.hó.....nap

Záradékoló:.....
ing.rend.min.sz. száma:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyz.	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha,m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha,m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min.o				műv.ága	min.o	ha,m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
365/5		Kivett, 6 épület, udvar		2.5446		365/12		Kivett, gázfogadó állomás		0.0100	-		
						365/13		Kivett, út		0.0313	-	(Közforgalom elől el nem zárt magánút)	
						365/14		Kivett, út		0.1249	-	(Közforgalom elől el nem zárt magánút)	
						365/15		Kivett, 6 épület, udvar		2.3660	-	104 m2 Vezetékjog: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74; VMB-212/2009 en.sz. (18096) sz. vezeték javára. (III./3. 49629/2/2011.11.18) 174 m2 Vezetékjog: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74; VMB-213/2009 en.sz. (18095) sz. vezeték javára. (III./4. 49629/2/2011.11.18) Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog 75-4195, 75-4196 számú földmérési alappontokra (III./5. 50925/2011.12.15)	
						365/16		Kivett, út		0.0124	-	(Közforgalom elől el nem zárt magánút)	
összesen:				2.5446	-					2.5446	-		

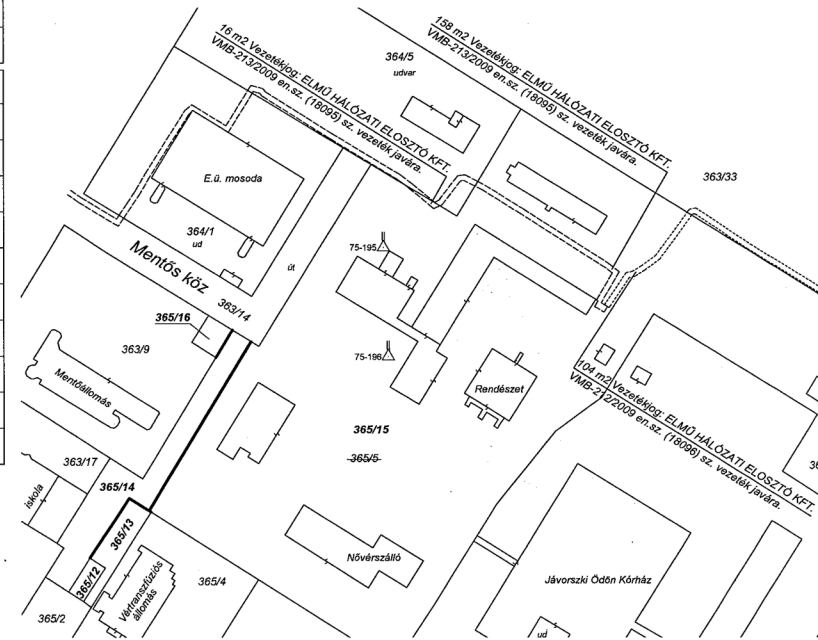
Címkoordináták 365/12 hrsz.

Psz	Y	X
1	657383	271135

Címkoordináták 365/15 hrsz.

Psz	Y	X
1	657454	271224
2	657447	271179
3	657514	271212
4	657517	271225
5	657557	271272
6	657655	271203
7	657576	271217
8	657534	271196
9	657490	271134

Szolgalmak ábrázolása, M= 1:2000



FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe: 2600 Vác, belterület 365/5, tervezett 365/14
helyrajzi száma: Hrsz.: 365/5, tervezett 365/14

conZus



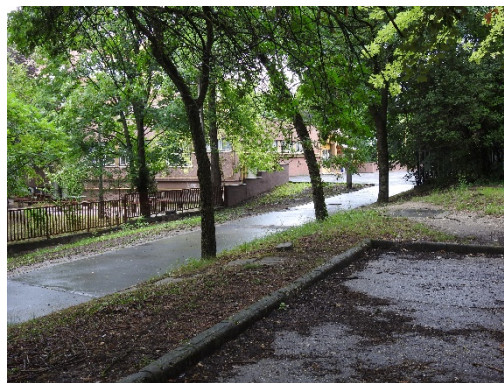
1 Az értékelt ingatlan



02 Az értékelt ingatlan



03 Az értékelt ingatlan és környezete



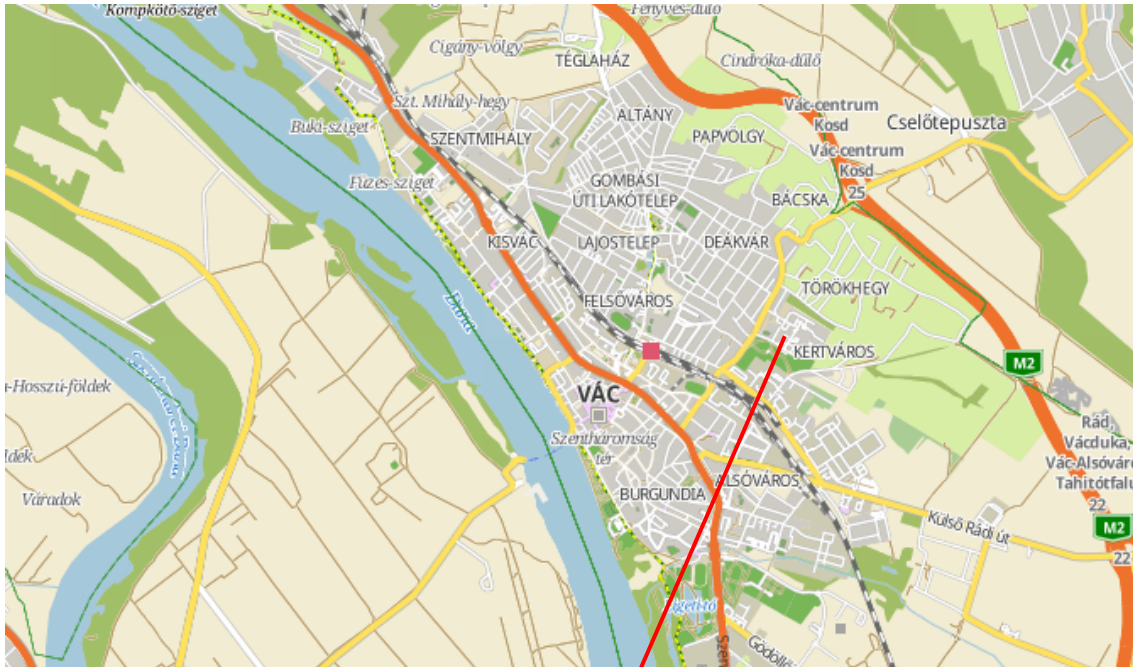
04 Az értékelt ingatlan és környezete

TÉRKÉPMELLÉKLET

2600 Vác, belterület – 365/5 hrsz. tervezett hrsz. 365/14

corzus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

