VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 • 30/477-9446 • Fax: 27/510-108 • info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2021. márciusi rendkívüli ülésére

Szám:	VVF/781-1/2021.
Tárgy:	**A Vác, belterület 1620/36 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése**
Melléklet:	102. oldal
Előterjesztő:	**Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	**dr. Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető**
Előadó:	**dr. Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető**
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	107. oldal
Bizottsági tárgyalások:	
Döntéshozatal módja:	***nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))***

Törvényességi véleményezésre bemutatva:	**Jegyzői Kabinet jogi referense**	.....
Törvényességi észrevétel:	**dr. Zsidel Szilvia Jegyző**	**Nincs / az alábbi:** .....
Véleményezésre megkapta:	**Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető**	.....
Véleményezésre megkapta:	**Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester**	.....

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 • 30/477-9446 • Fax: 27/510-108 • info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: A Vác, belterület 1620/36 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan értékesítésre jelölése

1. Az Ingatlan jellemzői

A volt Esze Tamás Laktanya területén található a Vác belterület **1620/36** hrsz-ú, ***kivett beépített terület*** megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely 31921 m2 alapterületű.
A volt Esze Tamás laktanya 13 ha területét (korábbi 1620/35 hrsz) 2020 októberében megosztották, így alakult ki a 1620/36 hrsz-ú ingatlan.
Az Ingatlan a laktanya területének észak-keleti részén helyezkedik el, a Téglaház úttal, a Gombási úttal és közparkkal határos, továbbá a telekalakítással újonnan kialakult 1620/37 és 1620/39 hrsz-ú közutakkal is határos.
Az Ingaltan Gksz-14 (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m. Laktanya jellegéből kifolyólag az Ingatlan ipari jellegű, leginkább raktár funkciójú felépítményekkel.
Az Ingatlanon összesen 8 db, évek óta használaton kívüli, jellemzően fűtetlen raktár/műhely funkciójú épület található. A telek beépítettsége kb. 8%.
Az Ingatlan nem közművesített.

2. Az Ingatlan jog helyzete

A 2021. március 2. napján lekért, 30005/14686/2021 megrendelés számú tulajdoni lap tanúsága szerint **az Ingatlan tehermentes**.
Az Ingaltan a vagyonkataszter szerint **forgalomképes, üzleti vagyon.**

3. Az Ingatlan forgalmi értéke

Társaságunk elkészíttette a tárgyi Ingatlan forgalmi értékbecslését – mellékelten csatolva.
Az Ingatlan forgalmi értéke a szakértői vélemény alapján **221.900.000,-Ft**, azaz **kettőszázhuszonegymillió-kilencszázezer** forint.

4. Talajmechanikai szakvélemény

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan egy volt Laktanya területén helyezkedik el, Társaságunk korábban talajmechanikai szakvéleményt készített. A szakvélemény a telekmegosztás előtti 1620/35 helyrajzi számú ingatlant vizsgálta, és mivel ebből az Ingatlanból alakult ki a 1620/36 hrsz-ú tárgyi Ingatlan, a szakvélemény a tárgyi Ingatlanra is érvényes, melyet a szakértő nyilatkozatával megerősített – mellékelten csatolva.

5. Áfa kérdés

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján **jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.** [1]

---

[1] **86. § (1) Mentes az adó alól:**
j) **a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése,** kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek
ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy
jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló

6. Szakértői költségek

Az Ingatlan forgalmi értékbecslésének díja 145.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 184.150,-Ft volt.
A talajmechanikai vizsgálat és jelentés díja 520.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 660.400,-Ft volt.
Országos napilapban való hirdetés ára: 44.000,-Ft+Áfa, azaz bruttó 55.880,-Ft.

7. Az elővásárlási jog kérdése

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti** meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján.[2] Az elővásárlási jog gyakorlására az MNV Zrt. útján kerül sor.

8. A Magyar Állammal kötött megállapodás

A Kormány az egyes kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2134/2005./VII.08. számú Kormányhatározatban elrendelte a Vác, belterület 1620 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonba adását. Ennek megfelelően, 2005. december 29.-én a szerződő felek megkötötték a tulajdonba adási szerződést (a továbbiakban: Szerződés), majd az ingatlan birtokba adására került sor 2006. január 26. napján.

A Szerződés 2. pontja alapján, a vagyonátadás célja szociális lakásépítés, oktatási intézmény, szabadidő központ, közösségi ház, közművelődési és szociális intézményrendszer kialakítása.

Az ingyenes tulajdonba adásról szóló Szerződés aláírásakor hatályos 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: régi Áht.) 109/K. § (10) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint az önkormányzat, illetve más kedvezményezett a (9) bekezdésben meghatározott célok elérése érdekében az ingyenesen juttatott ingatlant értékesítheti.

A Szerződés aláírásakor hatályos régi Áht. fentiekben idézett rendelkezéseivel összhangban a Szerződés 10. pontja akként rendelkezik, hogy az önkormányzat az ingatlant értékesítheti a Szerződés 2. pontjában meghatározott célok elérése érdekében.

9. Az Ingatlan értékesítése

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázati szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján az értékesítésre pályázati eljárást kell lefolytatni.

A Rendelet 8.§ (3) bekezdése szerint:

---

törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy **az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.** A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(3) Az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.

Határozati javaslat

Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba lépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Kormány rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő, **a Vác, belterület 1620/36 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű, 31921 m2 alapterületű Ingatlant 352.031.430,-Ft** (11.000,-Ft/m2+900.430,-Ft az értékbecslés, talajmechanikai vizsgálat. és országos napilapban való megjelenés díja), azaz **háromszázötvenkettőmillió-harmincegyezer-négyszázharminc forint *induló vételáron*** értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, licit eljárás lefolytatása keretében, **1.000.000,-Ft licitlépcső, 35.000.000,-Ft pályázati biztosíték** (max. 10 %) megfizetése mellett, az alábbi feltételekkel akként, hogy a vételárból az értékbecslés és a talajmechanikai vizsgálat, valamint az országos napilapban való megjelenés összege, azaz bruttó 900.430,-Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.
(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) **86. § (1) j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.**

A pályázat főbb elemei:

A pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, amely nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd-vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá Vác Város Önkormányzata felé adó, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé pedig adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A pályázaton kizárólag olyan jogi személy vehet részt, aki vállalja, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licit eljárást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely a pályáztatással, vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

A pályázó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan Gksz-14 (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezeti besorolásba tartozik.

A pályázónak mellékelnie kell a 2020. évi közzétett beszámolóját és eredménykimutatását, ennek hiányában a 2020. évi záró főkönyvet.

Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor nem áll felszámolási, végrehajtási, kényszertörlési, csőd- vagy végelszámolási eljárás alatt, továbbá sem Vác Város Önkormányzata, sem pedig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé adó-és egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A Vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül, egyösszegben, banki átutalás útján kell, hogy megtörténjen.

Az Ingatlanon elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot (az MNV Zrt. útján), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására jogosult határidőn belül él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az elővásárlási jog gyakorlására jogosulttal jön létre. Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra (a kifüggesztés keltezésének feltüntetésével) ki kell függeszteni és egy írott sajtóban és egy elektronikus sajtóban (az Önkormányzat honlapján), valamint egy országos napilapban legalább egy alkalommal közzé kell tenni. A pályázatok benyújtási határidejének számításához az első megjelentetett pályázati kiírás, az Önkormányzat honlapján való közzététel.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú: Tulajdoni lap
2. számú: Forgalmi értékbecslés
3. számú: Talajmechanikai szakvélemény
4. számú: Tulajdonba Adási Szerződés
5. számú: Pályázat
6. számú: Adásvételi Szerződés tervezet

Vác, 2021. március 22.

dr. Bozó Szilvia
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.)

Földhivatali Információs Rendszer

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	VAVF4252 (Lejárat:2023.04.05) Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni l

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15711/2021

2021.03.09

Szektor : 61

VÁC
Belterület 1620/36 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

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 ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépített terület	0	3.1921	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 473783/2020.10.19
eredeti határozat: 45006/2017.10.04
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 473783/2020.10.19

Önálló szöveges bejegyzés a 1620/35 hrsz-ú ingatlan telekalakítása (megosztás) során kialakult az 1620/36, 1620/37, 1620/38, 1620/39 és 1620/40 hrsz-ú ingatlan.

TULAJDONI LAP VÉGE

nyító erővel nem rendelkezik

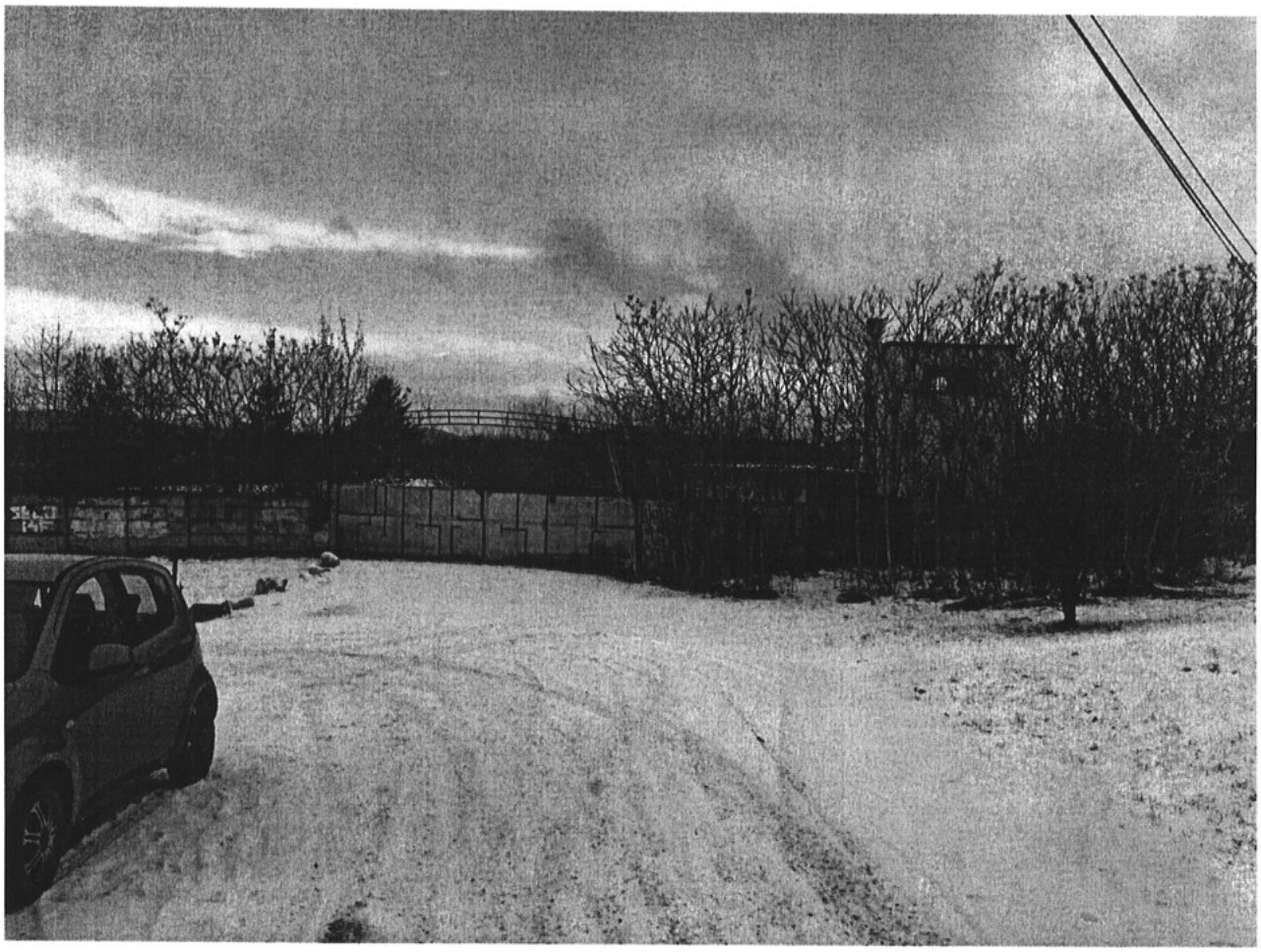
Nem hiteles tulajdoni lap

jdoni lap

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	2600 Vác belterület 1620/36 hrsz
Helyrajziszáma	1620/36
Természetben cím	2600 Vác belterület 1620/36 hrsz
Az értékelés dátuma:	2021.01.18



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu

TARTALOMJEGYZÉK

1. Ingatlan összesített értékelési lapja: ... 3
1.1. Összegzés ... 4
2. Előzmény ... 6
3. Szakértői szemle ... 6
4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei ... 6
5. Ingatlan nyilvántartási adatok ... 10
5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések ... 10
6. Az ingatlan általános jellemzői ... 11
6.1. A telek jellemzése ... 12
6.2. Épület általános jellemzői ... 16
6.3. ... 20
6.4. Terület kimutatás ... 21
7. Hasznosítás ... 22
7.1. Értékbefolyásoló tényezők ... 23
7.2. Gazdasági áttekintés ... 24
8. Az értékelés módszere ... 28
8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ... 28
8.1.1. Telek értékének meghatározása ... 31
9. Ingatlan értékelésének összesítése ... 33
10. Záradék ... 34
11. Mellékletek ... 35

1. Ingatlan összesített értékelési lapja:

Megbízó neve:	Váci Városfejlsztő Kft
Ingatlan címe:	2600 Vác belterület 1620/36 hrsz
Természetben:	2600 Vác belterület 1620/36 hrsz
Hrsz:	1620/36

Ingatlan típusa:	kivett beépített terület

Értékelés típusa:
Forgalmi érték megállapítása a Váci Városfejlesztő Kft. részére.

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültsége:	100%

Telek területe:	31921 m^2
Felépítmény nettó területe:	2 494 m^2
Felépítmény térfogata légm3:	7 483 m3

Értékelés határnapja:	2021.01.18
Értékelés érvényessége:	365 nap

Szakvéleményt készítette:	Kiss Gábor

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték		
Fő módszer	**221 900 000**	**,- Ft**
Hozam alapú érték		
Nem alkalmazott	**-**	**,- Ft**
Költség alapú érték		
Nem alkalmazott	**-**	**,- Ft**
Összesített érték:	**221 900 000**	**,- Ft**

Kettőszázhuszonegymillió-Kilencszázezer Ft

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak!

Budapest, 2021.01.18

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13300850-2-41
CIB 10701207-46711207-51100005

Készítette:

Kiss Gábor
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

1.1. Összegzés

Vizsgálatunk tárgya a természetben 2600 Vác, belterület 1620/36 hrsz alatt, Vác Deákvár városrészén, település határán elhelyezkedő ingatlan. Az értékelt ingatlan 3,2 ha területű, a fizikailag a 2005-óta használaton kívüli Esze Tamás laktanya része. A laktanya területe elhagyatott, az **épületek 15 éve használaton kívüliek, gyenge / bontandó állapotúak.** A laktanya területe kis részben már hasznosult pl. Váci Waldorf óvoda és iskola települt ide, illetve itt található a Dunakanyar Kézilabda Akadémia. A laktanya 13 ha területét (korábbi 1620/35 hrsz) 2020 októberében megosztották, így alakult ki az értékelt 1620/36 hrsz-ú ingatlan.

Az értékelt ingatlan a laktanya területének észak-keleti részén helyezkedik el, Téglaház úttal és Gombási úttal és közparkkal határos, továbbá telekalakítással újonnan kialakult 1620/37 és 1620/39 hrsz-ú közutakkal is határos.

A Gombási út és környéke kellemes, kiépült lakóövezeti környezet, Gombási út környéke kisvárosias lakóterület 35-45%-os beépíthetőséggel. A Téglaház út mögötti terület még kevésbé kiépült jellemzően inkább kertvárosias lakóövezet.

Az értékelt ingatlan Gksz-14* (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m. Laktanya jellegéből kifolyólag az értékelt ingatlan ipari jellegű leginkább raktár funkciójú felépítményekkel. Elhelyezkedése gazdasági, kereskedelmi szempontból nem túl kedvező, mivel a forgalmasabb utaktól (2-es főút, M2-es autóút) távolabb található, a Gombási út pedig alacsony forgalmú és a hegyekbe vezető út.

Az értékelt ingatlanon összesen 8 db évek óta használaton kívüli, jellemzően fűtetlen raktár / műhely funkciójú épület találhatók. A telek beépítettsége mindössze kb. 8%. Az épületek elhelyezkedése miatt nagyobb önálló beépítetlen fejlesztési telekrész nem leválasztható. A felépítmények gyenge, felújítandó állapotúak. **Az alacsony beépítettséget és épületek állapotát figyelembe véve az ingatlan fejlesztési telekként való hasznosítása a legjobb hasznosítás. Véleményünk szerint a jelenlegi épületek felújítása és raktárként való hasznosítása már nem térülne meg, a felépítményeket ezért bontandó épületekként értékeltük.** A felépítmények összes nettó területe 2.494 m2, számított térfogatuk átlag 3 méter belmagassággal számolva 7.483 m3. Figyelembe véve az épületek állapotát, megközelíthetőségét, az épületek egyszerű gépi bontással elbonthatók.
Az épületek bontási költségét az ÉKS 2020 alapján egyszerű gépi bontással 42,6 MFt-ra becsültük.

Az ingatlant piaci összehasonlító módszerrel fejlesztési telekként értékeltük, az értékelés során hasonló méretű és övezeti besorolású ipari, kereskedelmi fejlesztési telkeket kerestünk.

Korlátozó feltételek:

- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, változási vázrajz) az ingatlan beazonosítható, **a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.**

- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 365 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

- Vizsgálatunk kiterjedt a földterületet, az építményeket és az épületeket magába foglaló ingatlanra, ugyanakkor vizsgálataink nem terjedtek ki gépekre, berendezésekre, készletekre, anyagokra, immateriális javakra, vállalati jelentésekre és forgóeszközökre.

2. Előzmény

A **Váci Városfejlesztő Kft** (2600 Vác, Köztársaság út 34.) megbízta a **City-Form 2000 Kft**–t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **2600 Vác, belterület 1620/36 hrsz.** alatti ingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.
Helyszíni szemlén a megbízó képviselője (Simon László) is részt vett.
Helyszíni szemle időpontja: 2021.01.14.

A szakértői szemle során:
- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:
- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajzok
- Változási vázrajz
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, ingatlan-nyilvántartási adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek
Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:
- piaci érték alapú értékelések, mint
  - hozadéki értékelés
  - forgalmi (összehasonlító) értékelés
- költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI (ÖSSZEHASONLÍTÓ) ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felelt meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:
'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészről korábbi tapasztalatainkból, másrészről saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból, illetve saját adatbázisunkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM**

rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingatlan nyilvántartási adatok

2600 Vác belterület 1620/36 hrsz "címképzés alatt"	belterület
Helyrajzi szám:	**1620/36**

I. rész

Terület megnevezése:	kivett beépített terület
Területe: (nm)	31921

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	**Vác Város Önkormányzat**
Címe:	*2600 Vác Március 15. tér 11.*

III. rész

Önálló szöveges bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés a 1620/35 hrsz-ú ingatlan telekalakítása (megosztás) során kialakult az 1620/36, 1620/37, 1620/38, 1620/39 és 1620/40 hrsz-ú ingatlan

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

5.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi megjegyzések

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során eltérést nem tapasztaltunk. A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, változási vázrajz, alaprajzok) és helyszíni szemle alapján, a vizsgált ingatlan beazonosítható, **jogilag rendezettnek tekinthető.**

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	**Vác**	
	Népesség: 32 828 fő	Terület: 61,6 km²
Település leírása:	Vác város Pest megyében, a Duna bal partján; a Váci járás székhelye. A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye ötödik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt évezredes történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely, a Váci egyházmegye központja.	
Településen belüli elhelyezkedése:	A vizsgált ingatlan Vác város Deákvár városrészén a település határához közel helyezkedik el.	
Környezete:	A Gombási út és környéke kellemes, kiépült lakóövezeti környezet, kisvárosias lakóterület 35-45%-os beépíthetőséggel. A Téglaház út mögötti terület még kevésbé kiépült jellemzően inkább kertvárosias lakóövezet.	
Megközelíthetősége:	Az értékelt ingatlan a laktanya területének észak-keleti részén helyezkedik el, Téglaház úttal és Gombási úttal és közparkkal határos, továbbá telekalakítással újonnan kialakult 1620/37 és 1620/39 hrsz-ú közutakkal is határos. Gombási út felöli oldalon található kapu az ingatlan bejárata.	
Tömegközlekedési eszközök:	Vác központi buszmegállója és vasútállomás cca. 2-2,5 km-re, a Gombási úton helyi buszok járnak.	
Utca burkolata:	Aszfaltozott	
Infrastruktúra:	Az egészségügyi (háziorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek könnyen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Elhelyezkedése gazdasági, kereskedelmi szempontból nem túl kedvező, lakóövezeti mikrokörnyezet kedvező, régóta használaton kívüli, gyenge állapotú épületek	

6.1. A telek jellemzése

A telek területe 31 921 m², Gombási út felől megközelíthető, sík terepen, körbekerített laktanya területén belül található, alakja szabálytalan, de kedvező (megfelelő szélesség, mélység) Csatorna, víz, villany közművek telken belül, környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.

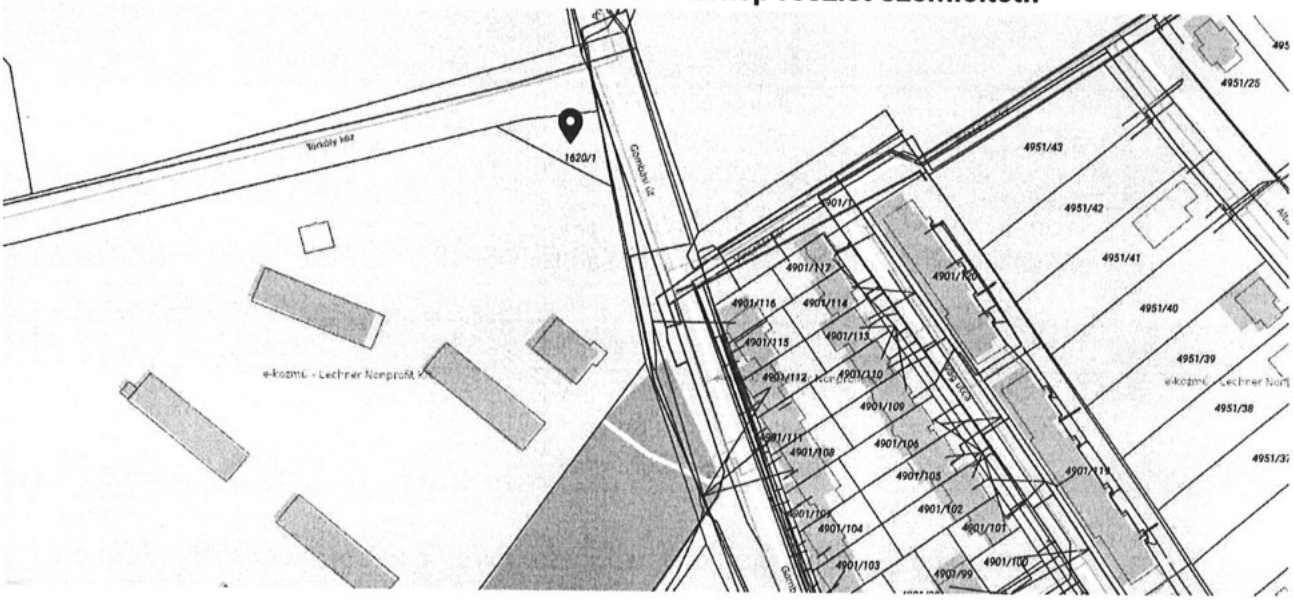
Domborzat, lejtés, tájolás:	DNy-ÉK-i, sík
Telek alakja:	szabálytalan alak
Épület elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Jelenlegi beépítettsége: %	Cca.: 8 %
Kerítettség:	Utcafronton beton kerítés
Növényzet, ha van:	gazos, bozótos
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli laktanya (raktárak, műhelyek stb)
Parkolás:	jelenetős 3,2 ha terület, jelentős burkolt területekkel
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	kellemes, kiépült lakóövezeti mikrokörnyezet

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet szemlélteti:

Közművek:

Víz	Van, fogyasztás mérőket nem találtunk (régóta használaton kívüli korábbi teljes laktanya közműhálózatának részeként)
Villany	Van, fogyasztás mérőket nem találtunk régóta használaton kívüli korábbi teljes laktanya közműhálózatának részeként
Gáz	Nincs
Csatorna	Van, fogyasztás mérőket nem találtunk régóta használaton kívüli korábbi teljes laktanya közműhálózatának részeként

Az ingatlan közműbekötéseit a következő közműtérkép részlet szemlélteti:



Szabályozás:

41. **Gazdasági területek**

42.§

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

42. **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

43.§

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

7.sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
			A kialakítható új telek legkisebb						épületmagassága	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség, %	A megengedett legnagyobb beépítettség, terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató(m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Gksz-14	Z	10000	60	100	35	50	1,0	20	4,5	12,0

[illegible]

(8) A Gksz-14 jelű építési övezetben a kereskedelmi funkció kiegészítéseként üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, de csak egy telken, egy egységben.

(9) A Gksz-14 jelű építési övezetben a további előírások az SZT-n kijelölt építési helyek megkülönböztetésére:

a.) elsődleges építési hely a főfunkció – kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás – elhelyezésére szolgál

b.) másodlagos építési hely a főfunkció összekötésére, ami az egyes telkeken elhelyezett főfunkció gyalogos közönségforgalmi összenyithatóságát szolgálja és ahol főfunkció is elhelyezhető, de az az elsődleges építési helynek a telekhatárok mentén csak a harmad

hosszán létesíthető. A másodlagos építési helyen csatlakozó szomszédos épületek funkcionális összenyitása ennek megfelelően megengedett,

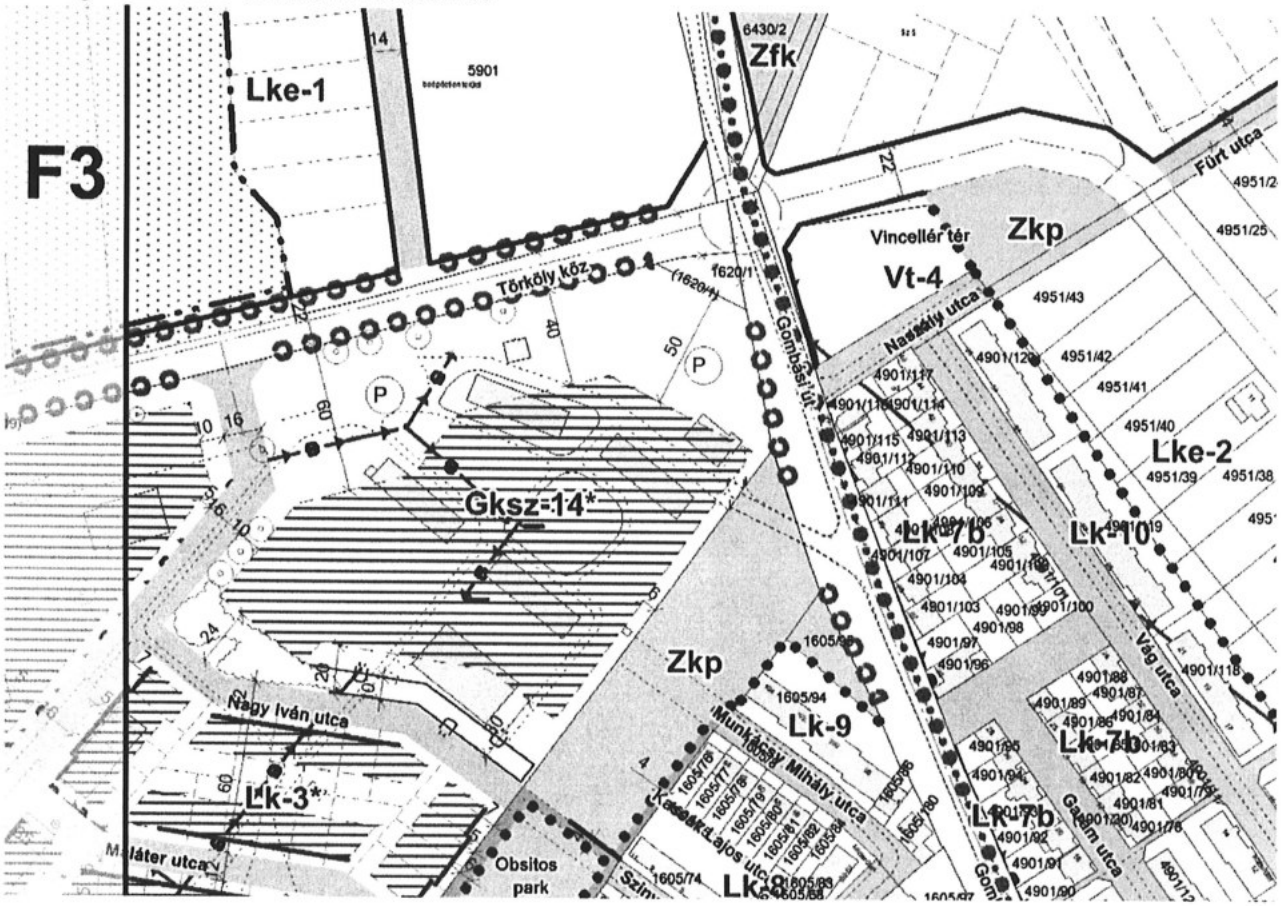
c.) építési hely a gazdasági kiszolgálás előkerti létesítményeihez (kerítés, szeméttároló, egyéb)

d.) építési hely a kiegészítő funkciók elhelyezéséhez (esőtető, vendéglátás, stb.)

e.) építési hely az építési övezeten belüli üzemanyagtöltő állomás létesítményei elhelyezéséhez

(10) A Gksz-14 jelű építési övezetben a zártsorú beépítési mód meghatározása a másodlagos építési helyen kialakítható, az egyes telkeken az elsődleges építési helyen szabadon állóan elhelyezhető, fő funkciót tartalmazó épületek összeköthetőségét szolgálja. Amennyiben valamely épületet ennek megfelelően zártsorú épületrésszel helyeznek el, ahhoz a szomszédos telken is zártsorú épületrésszel kell csatlakozni, annak érdekében, hogy tűzfal ne maradjon takarás nélkül.

Szabályozási terv vonatkozó részlet



6.2. Épület általános jellemzői

Laktanya részeként 1950-es években épület jellemzően gyenge állapotú a laktanya funkciót kiszolgáló (iroda, raktár, tanterem), jellemzően földszintes, fűtetlen épületek.

25. sz. adó épület

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb födém
Tető formája:	lapostető
Tetőszerkezet, fedése:	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
Épület külső burkolata:	vakolat
Épület tagolódása:	földszint, emelet
Épület építési éve:	1950-es évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület keleti homlokzatán keresztirányú repedés látható, mely alapozási zavarra utaló károsodás is lehet.
Épület műszaki állapota:	A keleti homlokzaton repedés, az épület közlekedő folyosóját és egy tantermet csak kívülről tudtunk megtekinteni, mivel bejutás nem volt biztosított. A látottak alapján az épület gyenge / közepes műszaki állapotú. **A homlokzat és a nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**

<u>Az épület általános jellemzői:</u>

Nyílászárók anyaga, állapota:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, nem hőszigetelt üvegezéssel ellátott homlokzati nyílászárók.
Fűtés és használati melegvíz:	Feltehetően fűtetlen épület, melegvizet feltehetően korábban elektromos bojler
Lakóépület tájolása:	Ny-K-i
Szobák tájolása:	telephelyre néző szobák
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek (tanetermek, raktár, iroda) elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnyel megfelelően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag is gyenge állapotú, 15 éve üresen álló, korábban adó funkciójú épület volt tantermekkel. A falak jellemzően festettek, vizes helyiségekben feltehetően csempézettek. Padlóburkolatok kerámia.

24 és 26. sz. raktár épületek

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb gerendás - nád béléstest (födém)
Tető formája:	lapostető
Tetőszerkezet, fedése:	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
Épület külső burkolata:	beton
Épület tagolódása:	földszint
Épület építési éve:	1950-es évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen néhol beázás nyomai láthatók. **A homlokzat és a nyílászárók sem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**

Az épületek általános jellemzői:

Nyílászárók anyaga, állapota:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, nem hőszigetelt üvegezéssel ellátott homlokzati nyílászárók.
Fűtés és használati melegvíz:	Fűtetlen raktár épület
Lakóépület tájolása:	Ny-K-i
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnyel megfelelően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag is gyenge állapotú, 15 éve üresen álló, fűtelten raktár épület. A falak jellemzően festettek. Padlóburkolatok simított beton, mettlachi.

23. sz. műhely épület

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb födém
Tető formája:	lapostető
Tetőszerkezet, fedése:	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
Épület külső burkolata:	vakolat
Épület tagolódása:	földszint
Épület építési éve:	1950-es évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	Az épületben több helyen beázás nyomai, nyílászárók hiányoznak. **A homlokzat és a nyílászárók sem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**

Az épület általános jellemzői:

Nyílászárók anyaga, állapota:	Nagyon gyenge állapotú, bontandó épület, nyílászárók több helyen hiányoznak
Fűtés és használati melegvíz:	Fűtetlen korábbi funkciója alapján műhely épület
Lakóépület tájolása:	Ny-K-i
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnyel megfelelően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag is nagyon gyenge / bontandó állapotú, 15 éve üresen álló, fűtelten korábbi műhely épület. A falak jellemzően festettek. Padlóburkolatok simított beton, mettlachi.

29. és 27. sz. raktár épületek

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb gerendás - nád béléstest (födém)
Tető formája:	lapostető
Tetőszerkezet, fedése:	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
Épület külső burkolata:	beton
Épület tagolódása:	földszint
Épület építési éve:	1950-es évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	Az épületen sok helyen beázás nyomai láthatók. **A homlokzat és a nyílászárók sem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**

Az épületek általános jellemzői:

Nyílászárók anyaga, állapota:	Nagyon gyenge állapotú, fa szerkezetű, nem hőszigetelt üvegezéssel ellátott homlokzati nyílászárók.
Fűtés és használati melegvíz:	Fűtetlen műhely / raktár épület
Lakóépület tájolása:	Ny-K-i
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnyel megfelelően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag is nagyon gyenge állapotú, sok helyen ázik, a vakolat több helyen lehullott. 15 éve üresen álló, fűtelten műhely, raktár épület. A falak jellemzően festettek. Padlóburkolatok simított beton, mettlachi.

56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb gerendás födém
Tető formája:	lapostető
Tetőszerkezet, fedése:	lapostető, bitumenes lemezszigetelés
Épület külső burkolata:	vakolat
Épület tagolódása:	földszint
Épület építési éve:	1950-es évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen néhol beázás nyomai láthatók. **A homlokzat és a nyílászárók sem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.**

Az épületek általános jellemzői:

Nyílászárók anyaga, állapota:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, nem hőszigetelt üvegezéssel ellátott homlokzati nyílászárók.
Fűtés és használati melegvíz:	Fűtetlen 6 hajós raktár épület
Lakóépület tájolása:	Ny-K-i
Helyiségek:	Az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az épület alapterület és alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.
Megjegyzés:	A helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnyel megfelelően ellátottak.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan műszakilag és esztétikailag is gyenge állapotú, 15 éve üresen álló, fűtelten raktár épület. A falak jellemzően festettek. Padlóburkolatok simított beton

6.3.

6.4. Terület kimutatás

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	burkolat	K	Állapot
25. sz. adó épület					
tanterem	földszint	20,95	hideg burkolat	1	gyenge
tanterem	földszint	25,00	hideg burkolat	1	gyenge
raktár	földszint	12,25	hideg burkolat	1	gyenge
folyosó	földszint	28,09	hideg burkolat	1	gyenge
tanterem	földszint	29,40	hideg burkolat	1	gyenge
iroda	földszint	14,70	hideg burkolat	1	gyenge
tanterem	földszint	19,60	hideg burkolat	1	gyenge
tanterem	földszint	19,11	hideg burkolat	1	gyenge
lépcsőház	földszint	9,70	hideg burkolat	1	gyenge
olaj tároló	földszint	1,20	hideg burkolat	1	gyenge
wc	földszint	5,76	hideg burkolat	1	gyenge
előtér	földszint	3,84	hideg burkolat	1	gyenge
lépcsőház	emelet	9,70	hideg burkolat	1	gyenge
raktár	emelet	11,08	hideg burkolat	1	gyenge
26. sz. raktár épület					
raktár	földszint	71,09	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	118,13	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	30,11	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	32,26	sim. Beton	2	gyenge
előtér	földszint	12,08	sim. Beton	2	gyenge
mosdó	földszint	1,10	mettlachi	2	gyenge
wc	földszint	1,10	mettlachi	2	gyenge
műhely	földszint	23,42	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	9,68	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	76,50	sim. Beton	2	gyenge
24. sz. raktár épület					
raktár	földszint	147,68	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	91,36	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	142,68	sim. Beton	2	gyenge
23. sz. műhely épület					
műhely	földszint	17,64	sim. Beton	2	nagyon gyenge / bontandó
műhely	földszint	8,90	sim. Beton	2	nagyon gyenge / bontandó
wc	földszint	1,00	mettlachi	2	nagyon gyenge / bontandó
műhely	földszint	23,18	sim. Beton	2	nagyon gyenge / bontandó
raktár	földszint	13,63	sim. Beton	2	nagyon gyenge / bontandó
29. sz. raktár épület					
fürdő	földszint	17,55	mettlachi	2	nagyon gyenge
wc	földszint	6,30	mettlachi	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	49,50	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	27,00	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	9,00	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	68,45	sim. Beton	2	nagyon gyenge
öltöző	földszint	33,37	mettlachi	2	nagyon gyenge
wc	földszint	6,16	mettlachi	2	nagyon gyenge
előtér	földszint	9,84	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	9,84	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	31,72	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	10,40	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	30,68	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	20,80	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	35,32	sim. Beton	2	nagyon gyenge

27. sz. raktár épület					
raktár	földszint	40,37	sim. beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	30,91	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	19,90	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	39,60	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	30,14	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	32,26	sim. Beton	2	nagyon gyenge
előtér	földszint	12,08	sim. Beton	2	nagyon gyenge
mosdó	földszint	1,10	mettlachi	2	nagyon gyenge
wc	földszint	1,10	mettlachi	2	nagyon gyenge
iroda	földszint	23,42	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	9,26	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	19,07	sim. Beton	2	nagyon gyenge
előtér	földszint	12,00	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	9,26	sim. Beton	2	nagyon gyenge
műhely	földszint	19,90	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	26,68	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	19,90	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	14,00	sim. Beton	2	nagyon gyenge
raktár	földszint	8,55	sim. Beton	2	nagyon gyenge
56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)					
előtér	földszint	3,60	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	12,60	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	103,80	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	120,00	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	120,00	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	120,00	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	120,00	sim. Beton	2	gyenge
raktár	földszint	108,10	sim. Beton	2	gyenge
előtér	földszint	11,90	sim. Beton	2	gyenge
57. sz. raktár épület					
raktár	földszint	7,00	sim. Beton	2	nagyon gyenge

1620/36 hrsz.	**IRODA-RAKTÁR/MŰHELY ÉPÜLETEK ÖSSZESEN**				
Épület megnevezés		**Nettó terület (m2)**	**Redukált nettó terület (m2)**	**belm.**	**Térfogat (légm3)**
25. sz. adó épület	földszint	210,38	210,38	3	631,14
26. sz. raktár épület	földszint	375,47	375,47	3	1126,41
24. sz. raktár épület	földszint	381,72	381,72	3	1145,16
23. sz. műhely épület	földszint	64,35	19,31	3	193,05
29. sz. raktár épület	földszint	365,93	256,15	3	1097,79
27. sz. raktár épület	földszint	369,50	258,65	3	1108,50
56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)	földszint	720,00	720,00	3	2160,00
57. sz. raktár épület	földszint	7,00	7,00	3	21,00
TELEPHELY-RAKTÁR/MŰHELY Σ		**2 494,4**			**7 483**

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan – korábban laktanya - 2005 óta használaton kívüli, gyenge, bontandó állapotú, jellemzően raktár / műhely funkciójú épületekkel.

Alternatív használat:

Az épületek felújítása, vagy jelen állapotban ipari telephelyként való hasznosítása, vagy épületek elbontását követően a terület fejlesztési telekként való hasznosítása.

7.1. Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
kellemes, kiépült szomszédos lakóövezeti mikrokörnyezet	gazdasági, kereskedelmi szempontból gyenge elhelyezkedés
burkolt területek, aszfaltozott szervízutak	gyenge, bontandó állapotú, évek óta használaton kívüli épületek
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**

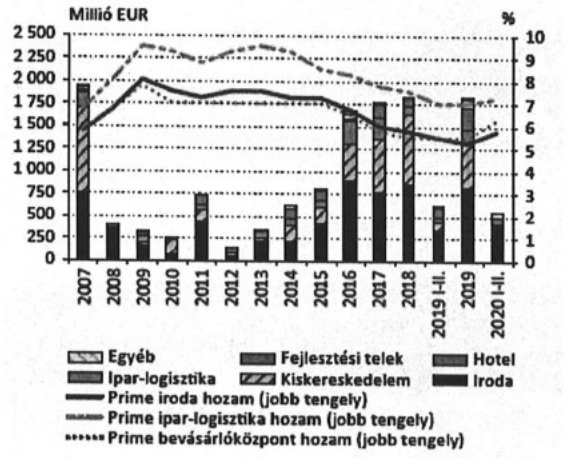
A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Épületek hasznosítás jelen állapotban, vagy felújítást követően, esetleg fejlesztési telekként.
- **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Gazdasági áttekintés

Az MNB 2020. októberi kereskedelmiingatlan-piaci jelentése alapján A koronavírus hatására romló makrogazdasági környezet a gazdasági ciklusokat szorosan követő kereskedelmiingatlanpiacon is érezteti hatását: a piaci folyamatok a túlértékeltség kockázatának növekedése irányába mutattak 2020. első félév végén. Előre tekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, miután a járvány második hulláma miatt a reálgazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódhat. A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra meghatározó hatást gyakorol a járvány terjedése. 2020 első félévben – az ipar-logisztika kivételével – minden kereskedelmiingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági-kihasználatlansági adatok romlottak, a kiskereskedelmi szegmensben pedig bérleti díjcsökkenés is mutatkozott. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) meglátása szerint a járvány terjedésének második hulláma tovább nehezíti a szektor helyzetét, a szállodákban és a kiskereskedelmi ingatlanokban a cél ismét a fenntartási költségek fedezéséhez szükséges forgalom elérése. Ezúttal is jelentősebb szerepet kap az otthoni munkavégzés és az online kiskereskedelmi értékesítések forgalma, amivel tovább erősödhet ezek tartós, megnövekedett jelenlétének kockázata, előre tekintve visszafogott keresleti feltételeket teremtve a szektor számára. A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenő tendenciája nem folytatódott, 2019. év végéhez képest szegmensenként 25–75 bázisponttal emelkedtek az elsődleges hozamok. A befektetők számára leginkább bizonytalanságot okozó tényezők között – az eddig kiemelt kínálathiányhoz képest – 2020 első félév végén már a romló gazdasági kilátások, a bérlők fizetési képessége és a finanszírozási feltételek szigorodása kapták a legnagyobb hangsúlyt. A befektetési kereslet nem tűnt el teljesen, az első félévben történt két nagy összegű tranzakció is, ugyanakkor a LITT véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a járvány előtti aktivitási szint a kilábalási pálya későbbi szakaszán térhet vissza. A kereskedelmi ingatlanok a kilábalás elhúzódásával leértékelődhetnek, ami a pénzügyi rendszer stabilitására több csatornán keresztül is hatást gyakorolhat. A bankrendszer tőkeellátottsága azonban megfelelő szintű, így a kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat képes lesz kezelni. A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de a második negyedév végétől már ismét nettó tőkebeáramlás jellemzi a szektort. Az alapok számára előre tekintve – többek között a bérleti cash-flow megnövekedett bizonytalansága miatt – a befektetési hozamok emelkedése jelenthet kockázatot, ami ingatlanvagyonuk átértékelődéséhez vezethet. A nyilvános nyílt végű ingatlanalapok likviditási helyzetét az MNB is támogatja, 2020 áprilisától részt vehetnek a jegybank hosszú futamidejű, fedezett hiteltenderein. 2020 első felében a koronavírus-járvány gazdasági hatásai következtében a bankok érdemben szigorították az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein, amivel párhuzamosan az ingatlanhitelek iránti kereslet is mérséklődött. A hitelfeltételek szigorításában a bankok kockázati toleranciájának csökkenése és az iparág-specifikus kockázatok egyaránt szerepet játszottak. A kereskedelmiingatlan-hitelek kockázatain átmenetileg enyhít a 2020. márciusban bevezetett fizetési moratórium. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 55 százaléka volt moratóriumban 2020. június végén, az ingatlantípusok között a szállodafinanszírozási hiteleknél volt a legmagasabb, 77 százalékos a moratóriumba lépett hitelek aránya. A moratórium 2021. januártól hatályos célzott meghosszabbítása várhatóan számottevő segítséget jelent az ingatlanprojektek tulajdonosainak, mivel a program feltételeül szabott 25 százalékos árbevétel-csökkenést számos projekt teljesíteni fogja.

32. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



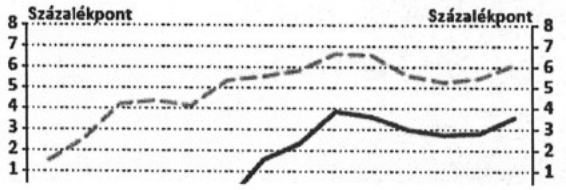
Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

4.1. A BEFEKTETÉSI PIAC

A visszafogott befektetési forgalom jelentős részét néhány nagy összegű tranzakció adta 2020 első felében. A hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma fél milliárd eurót tett ki 2020 első félévében, ami 2019 azonos időszakához képest 13 százalékos csökkenés (32. ábra). A tranzakciók átlagos értéke 28,3 millió euro volt, ami enyhén (7 százalékkal) magasabb a 2019-es tranzakciók átlagos összegénél. Az első félévben két nagyobb összegű adás-vétel történt, az egyik esetben egy iroda-portfólió, a másikban egy irodakomplexum cserélt gazdát. Ez a két ügylet a teljes forgalom 45 százalékát adta. 2020 első hat hónapjában a befektetési volumen közel háromnegyede (74 százaléka) irodaházakhoz kapcsolódott, ami jelentősen magasabb az elmúlt években jellemző, 50 százalék körüli aránynál. Ezen túlmenően a befektetési volumen 12 százaléka szállodák, 10 százaléka fejlesztési telkek, 3 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok és 1 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok adás-vételéből adódott. 2020 első felében az elsődleges (prime) hozamok[9] valamennyi piaci szegmensben emelkedtek. Az ipar-logisztika szegmensben 25, az irodapiacon 50, a bevásárlóközpontok esetén pedig 75 bázispontos volt az

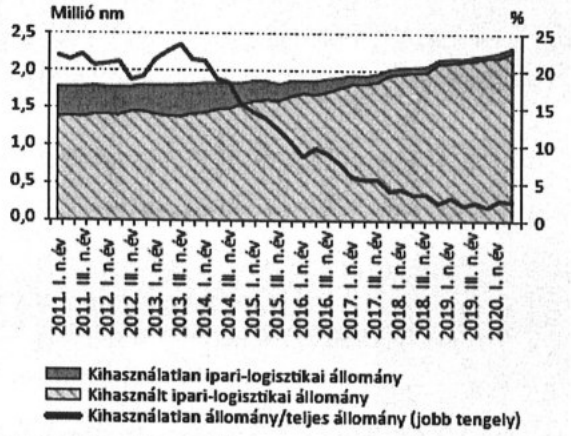
[9] A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) hozamait jelentik, ami egy bruttó hozam és az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adás-vételi ár hányadosaként értelmezendő.

33. ábra
A budapesti prime irodák hozamfelára a 10 éves állampapírhozamokhoz képest



elsődleges hozamok emelkedése 2019. év végéhez képest. Ennek eredményeként 2020. június végén az irodapiacon 5,75 százalék, a kiskereskedelem szegmensben 6,25 százalék, az ipar-logisztika szegmensben 7,25 százalék volt a prime hozamszint. Az irodapiaci prime hozam visszatért a – korábbi történelmi minimumszintet jelentő – 2007-es szintre, az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensek prime hozamai pedig 50–50 bázisponttal meghaladták azt.

18. ábra
A budapesti modern ipari-logisztikai ingatlanok területe és kihasználatlansági rátája



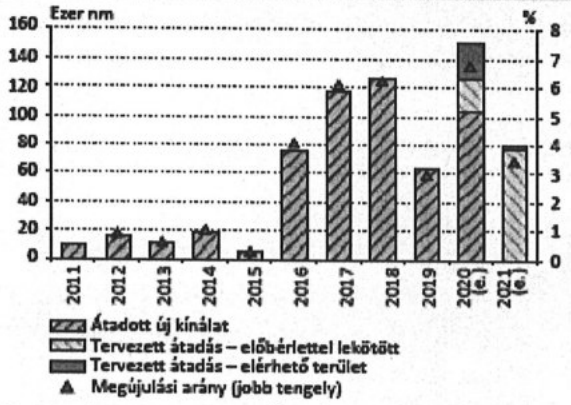
Forrás: Budapest Research Forum.

3.2. AZ IPARI-LOGISZTIKAI INGATLANOK BÉRLETI PIACA

A Budapest környéki ipar-logisztikai területek kihasználatlansági rátája 2020-ban nőtt, de továbbra is alacsony. Budapesten és agglomerációjában 2,35 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya 2020. június végén (18. ábra). A teljes állomány területének 91 százalékát ipari-logisztikai parkok teszik ki, a fennmaradó 9 százalékot pedig kisebb területtel rendelkező városi logisztikai ingatlanok adják. A szegmens kihasználatlansági rátája 2020. június végén 2,6 százalék volt, ami 0,5 százalékpontos emelkedés az egy évvel korábbi, és 0,2 százalékpontos csökkenés a 2020. március végi adathoz képest. Logisztikai parkok esetében 2,4 százalékos, a városi logisztika ingatlanok esetében 4,8 százalékos kihasználatlansági ráta mérhető, így mindösszesen 51 ezer négyzetméternyi terület áll üresen Budapesten és környékén. A meglévő állomány tulajdonosi összetételében erősen koncentrált, a meglévő állomány több mint egynegyede a legnagyobb, közel fele a legnagyobb három szereplőhöz kötődik.

Az ipar-logisztika átadásokban is rekord volument hozhat az idei év. Budapest és agglomerációja ipar-logisztikai piacán 2020 első félévében 6 új fejlesztést adtak át, összesen 104 ezer négyzetméter területtel (19. ábra). Ez a féléves átadási volumen 62 százalékkal meghaladja a 2019-es egész éves adatot. 2020-ban összesen 152 ezer négyzetméter új ipar-logisztikai terület átadása várható, ami több mint duplája az előző évi volumennek és a ciklus éves átadási volumeneiben a csúcsot is jelentheti. A 2020 első félévében újonnan piacra érkezett ipari-logisztikai ingatlanok 80 százaléka az átadáskor már előbérleti szerződéssel le volt kötve.

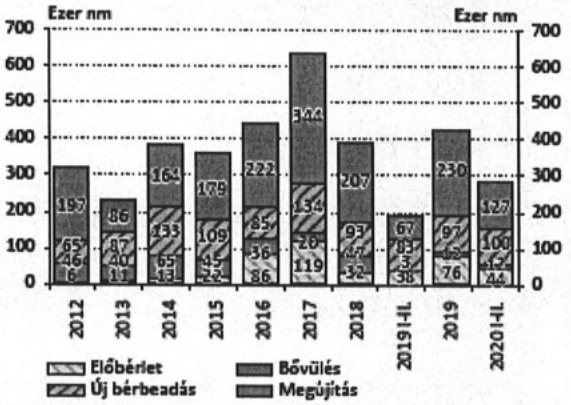
19. ábra
Új átadások és megújulási arány Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: A 2020, 2021-es előrejelzések a 2020 II. negyedév végi adatok alapján készültek.

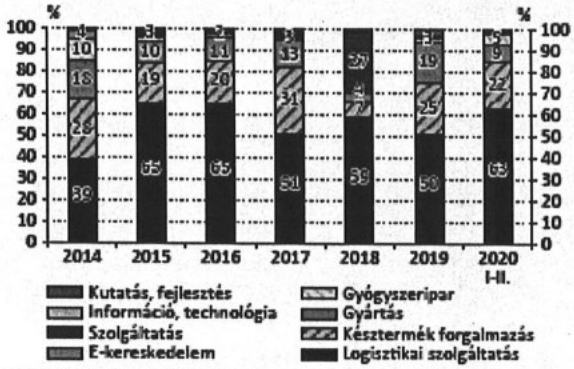
Forrás: Cushman & Wakefield.

20. ábra
A bérlői kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

21. ábra
A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac teljes bérbeadásának összetétele a bérlők tevékenysége szerint



Forrás: Cushman & Wakefield.

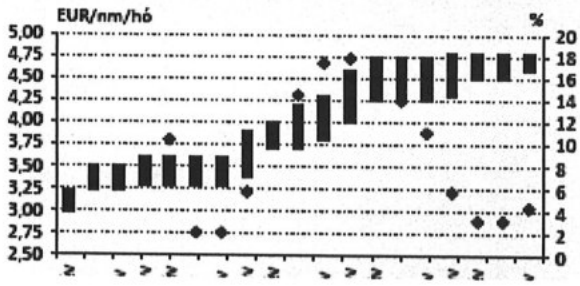
Előretekintve 2020 második félévére még 48 ezer négyzetméter ipar-logisztika terület átadása várható, amelynek 54 százaléka volt még elérhető 2020. június végén. A 2021-es átadásra épülő 79 ezer négyzetméternyi terület 97 százaléka már bérlőre talált.

Az ipari-logisztika piac bérleti aktivitása jelentősen emelkedett a második negyedévben. Az első félév során 282 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést a Budapest és agglomerációja piacon, ami 48 százalékkal meghaladja az előző év azonos időszaki keresletét (20. ábra). 2020 első negyedévében a bérleti kereslet volumene még 5 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbitól, azonban a második negyedévben 89 százalékkal több bérleti szerződést kötöttek, mint egy évvel korábban. A második negyedév bruttó kereslete 203 ezer négyzetméter volt, ami a valaha mért harmadik legmagasabb volumen. A nettó (szerződéshosszabbításokat nem tartalmazó) kereslet pedig 143 ezer négyzetméter volt, ami rekord szint az ipar-logisztikai ingatlanok piacán. Az első félév összes bérleti tranzakciójának 45 százaléka volt megújítás, 35 százaléka új bérbeadás, 15 százaléka előbérlet és 4 százaléka bővülés.

A logisztikai szolgáltatás és kereskedelem szektorok adták az első féléves ipar-logisztikai kereslet túlnyomó részét Budapesten és agglomerációjában. A logisztikai szolgáltatókhoz köthető a teljes bérbeadás 63 százaléka, ami magasabb szint, mint a 2019. teljes éves adat, de hasonló arányt láttunk már az elmúlt 5 évben (21. ábra). Fajsúlyos szektor még a késztermék forgalmazás (kereskedelem), amelyhez a kereslet közel negyede (22 százaléka) kapcsolódott 2020 első félévében. A gyártással foglalkozó bérlők keresletből való részesedése ugyanezen időszakban 9 százalék volt, ami csupán fele a 2019 egészére vonatkozó 19 százaléknak. Ennek kapcsán ugyanakkor megjegyzendő, hogy a gyártással foglalkozó vállalkozások, specializált tevékenységük miatt, jellemzően saját tulajdonú ingatlanokban működnek, ezért bérleti piaci keresletük volumene korábban sem volt a legjelentősebbek között.

Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán az alacsony kihasználatlanság és a második negyedévben megugró kereslet segítette a bérleti díjak szinten maradását. Az ipari-logisztikai területek jellemző kínálati bérleti díjai 2020. június végén a 4,6–4,8 euro/nm/hó sávban mozogtak (22. ábra). A jellemző bérleti díjsáv felső határa 2019 III. negyedév vége óta nem változott, viszont a sáv alsó határa fokozatosan emelkedett. Az elérhető bérlői kedvezmények mértéke – mint a bérleti díjmentes időszak hossza – azonban folyamatosan csökkent, ami összességében a bérleti költségek emelkedését okozta. A jellemző bérleti díjsáv középértéke éves alapon 4,4 százalékkal növekedett 2020. június végére, hároméves viszonyításban, 2017. június

22. ábra
Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjai Budapesten és környékén



végéhez képest 36 százalékos növekedésről beszélhetünk. A második negyedév során az online kereskedelem súlyának növekedéséből és a gyártó, kereskedő szektorok raktározási igényéből fakadó kereslet az alacsony kihasználatlansági ráta mellett, egyelőre semlegesíteni tudta a bérleti díjak csökkenésére irányuló nyomást. Az alacsony kihasználatlansági ráta és az új fejlesztések magas előbérleti aránya alapján csak abban az esetben várható a bérleti díjak csökkenése, ha a gazdasági aktivitás csökkenésével jelentős volumenben kerül sor bérletfelmondásokra, illetve elmaradnak szerződéshosszabbítások.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása
Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése
A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

- ***A makrokörnyezetet*** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- ***A mikrokörnyezetet*** vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.
- ***A megközelíthetőséget*** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.
- ***A területek méretét*** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.
- ***A területek alakját, lejtésviszonyait, domborzatát*** vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdalt formájú, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.
- ***A közműveket*** tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.
- ***A beépítettséget*** vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.
- ***A beépíthetőség*** szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.
- ***A tervek, engedélyek*** vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.
Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.
Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.
Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.
Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.
Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.
Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.
A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régión, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült értek kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.
Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

.

Épületek bontási költsége:

Az értékelt ingatlanon összesen 8 db évek óta használaton kívüli, jellemzően fűtetlen raktár / műhely funkciójú épület találhatók. A telek beépítettsége mindössze kb. 8%. Az épületek elhelyezkedése miatt nagyobb önálló beépítetlen fejlesztési telekrész nem leválasztható. A felépítmények gyenge, felújítandó állapotúak. **Az alacsony beépítettséget és épületek állapotát figyelembe véve az ingatlan fejlesztési telekként való hasznosítása a legjobb hasznosítás. Véleményünk szerint a jelenlegi épületek felújítása és raktárként való hasznosítása már nem térülne meg, a felépítményeket ezért bontandó épületekként értékeltük.** A felépítmények összes nettó területe 2.494 m2, számított térfogatuk átlag 3 méter belmagassággal számolva 7.483 m3. Figyelembe véve az épületek állapotát, megközelíthetőségét, az épületek egyszerű gépi bontással elbonthatók.
Az épületek bontási költségét az ÉKS 2020 alapján egyszerű gépi bontással 42,6 MFt-ra becsültük.

8.1.1. Telek értékének meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltérithetik az átlagtól.

	Cím	Telek [m²]	Telek ár [E Ft]	• Ár [E Ft]	Fajlagos [Ft/m²]	Megjegyzés
Gksz-17, 18 30-35%, 9 m	Vác, Pest megye	196 348	[redacted]	1 767 132	9 000	A fejlesztési telkek Budapesttől 45 km-re, Vác északi részén, az M2-es autóút mentén találhatóak. Vác - Észak Kereskedelmi Központ és Ipari parkját tervezik létrehozni ezen a területen. 196.348 nm Övezeti besorolása: Gksz-17 és Gksz-18 Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató terület Beépítés módja: Szabadonálló Legkisebb telek mérete: 2.000 -3.000 nm Beépíthetősége terepszint felett: 30-35 % terepszint alatt: 45-50 % Szintterületi mutató: 0,9 - 1,1 nm/nm Minimum zöldfelület: 35-40 % Épületmagasság: 3,5 - 9 m
Gip6 (40%, 18 m)	Vác, Pest megye	41 025	[redacted]	348 000	8 483	M2 kétsávos autóút lehajtójától 2 km-re összközműves, aszfalt úttal kiépített IPARI PARKBAN 41 025 nm-es iparterület eladó. Gip-6 övezeti besorolású, a maximális beépíthetőség 40%, zöld terület minimum 25%, max. építménymagasság 18 méter. Őrzött, körbekerített igényes, kulturált ipari park nagyon jó megközelíthető helyen! 8500 Ft/nm+áfa
Gksz-14, 35%, 12 m	Vác, Pest megye	46 129	[redacted]	461 290	10 000	Vác déli részén, a 2. fő közlekedési út váci bevezető szakasza mentén került sor. A kereskedelmi központ (Tesco) mellett kínáljuk eladásra ezt a 46 129 nm-es telket. Besorolása: GKSZ-14 azaz kereskedelmi és szolgáltató, illetve gazdasági terület, a beépítés módja: szabadonálló, beépítettség terepszint felett: 35%, legnagyobb építménymagasság: 12 m. Legkisebb kialakítandó új telekterület: 10000 m2, legnagyobb szintterületi mutató: 1 m2/m2. A telek teljes infrastruktúrával és kiváló megközelíthetőséggel rendelkezik. Az ár irányár: nettó 10 000,- Ft/m2, amely a megvásárolt terület nagyságától, elhelyezkedésétől függően változhat.
Gksz-14 35%, Tesco mellett	Vác, Pest megye	2 000	[redacted]	23 000	11 500	3 darab kereskedelmi tevékenységre alkalmas közművesített telek Vác déli kereskedelmi központban a Tesco mellett. 1.: 2314 nm - 25,9 M Ft+ÁFA, 2.: 2000 nm - 23 M Ft+ÁFA, 3.: 2200 nm - 24 M Ft+ÁFA
Gip6 (40%, 18 m)	Vác, Pest megye	10 000	[redacted]	85 000	8 500	Eladó Vácon egy 1ha, 10.000-nm-es (GIP6, 18m maximális építménymagassággal) összközműves betonútról megközelíthető ipari telek. 3 km-re az A/2 leágazástól és 1 km-re a központtól. Áram : 3x100A (igény estén akár több)
Gip6 (40%, 18 m)	Vác, Pest megye	4 200	[redacted]	37 800	9 000	Eladó Vácon egy 4.200 nm-es (GIP6, 18m maximális építménymagassággal) összközműves, betonútról megközelíthető ipari telek. 3km-re az A/2 leágazástól és 1km-re a központtól. Áram: igény esetén akár: 3x100A.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	2600 Vác belterület 1620/36 hrsz	Vác észak, az M2-es autóút mentén	Vác észak, Ipari park	Vác észak, Déli Kereskedelmi központ
Környezete:	ipari/lakó	ipari/keresk.	ipari/keresk.	ipari/keresk.
Jelleg, funkció:	15 éve használaton kívüli laktanya fejlesztési terület	ipari, kereskedelmi fejlesztési telek	ipari, kereskedelmi fejlesztési telek	ipari, kereskedelmi fejlesztési telek
Övezeti besorolás:	Gksz-14	Gksz-17, 18 30-35%, 9 m	Gip6 (40%, 18 m)	Gksz-14, 35%, 12 m
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31811040	31522379	21542514
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		1 767 132 000	348 712 500	461 290 000
telekméret (m^2)	31 921	196 348	41 025	46 129
fajlagos ár (Ft/m2)		9 000	8 500	10 000
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. január	2021. január	2021. január
kínálat/adásvétel miatti korrekció		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		8 100	7 650	9 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Vác	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m2)	31921	nagyobb 1,10	nagyobb 1,01	nagyobb 1,01
közművek	közműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Gksz-14	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Burkolt területek	aszfaltozott szervízutak	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan, de kedvező alak, forma, osztható	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség / útviszonyok	közútkapcsolattal rendelkező	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	7483 légm3 bontádi költség külön kalkulálva	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
településen belüli elhelyezkedés	fő útvonalaktól (2-es főút, M2 távol, kereskedelmi szempontból gyenge	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
beépíthetőség	35%, 12 m max. ép. Magasság	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
jogi helyzet	önálló ingatlan	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		8 529	7 694	8 630
ÖSSZES KORREKCIÓ		5%	1%	-4%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m2)	31 921			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	8 287			
becsült érték (Ft)	264 524 834			
Bontási költség	**42 653 385**			
becsült érték kerekítve (Ft)	**221 900 000**			

9. Ingatlan értékelésének összesítése

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	221,9 MFt	súly:	100%	221,90 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **221,90** MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 2600 Vác belterület 1620/36 hrsz 1620/36 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2021.01.18 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci értékét összesen: 221 900 000 ,- Ft-ban, azaz

Kettőszázhuszonegymillió-Kilencszázezer

Forint + ÁFA összegban állapítjuk meg.

10. Záradék

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkezhető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

11. Mellékletek

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

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/56093/2020

2020.11.19

VÁC

Szektor: 61

Belterület **1620/36 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

.. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett beépített terület	0	3.1921	0.00		

II. RÉSZ

. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 473783/2020.10.19
eredeti határozat: 45006/2017.10.04
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

. bejegyző határozat, érkezési idő: 473783/2020.10.19

Önálló szöveges bejegyzés a 1620/35 hrsz-ú ingatlan telekalakítása (megosztás) során kialakult az 1620/36, 1620/37, 1620/38, 1620/39 és 1620/40 hrsz-ú ingatlan.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

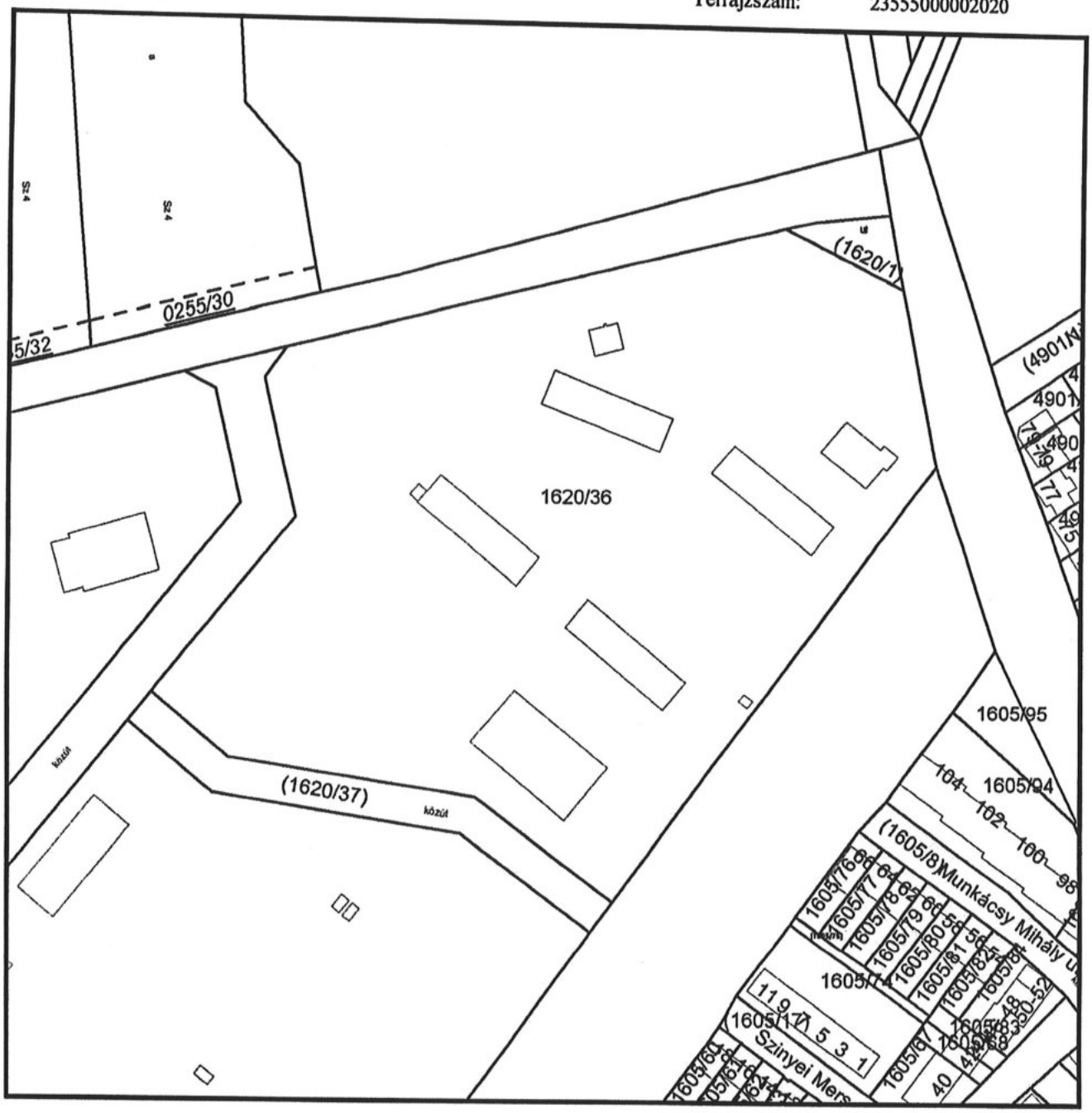
2020.11.19 15:31:05

Helyrajzi szám: VÁC belterület 1620/36

Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 7/2666/2020

Térrajzszám: 23555000002020



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

...anrendező Bt.
...0 Vác, Kosdi út 18.

...msz: M-15/2020.

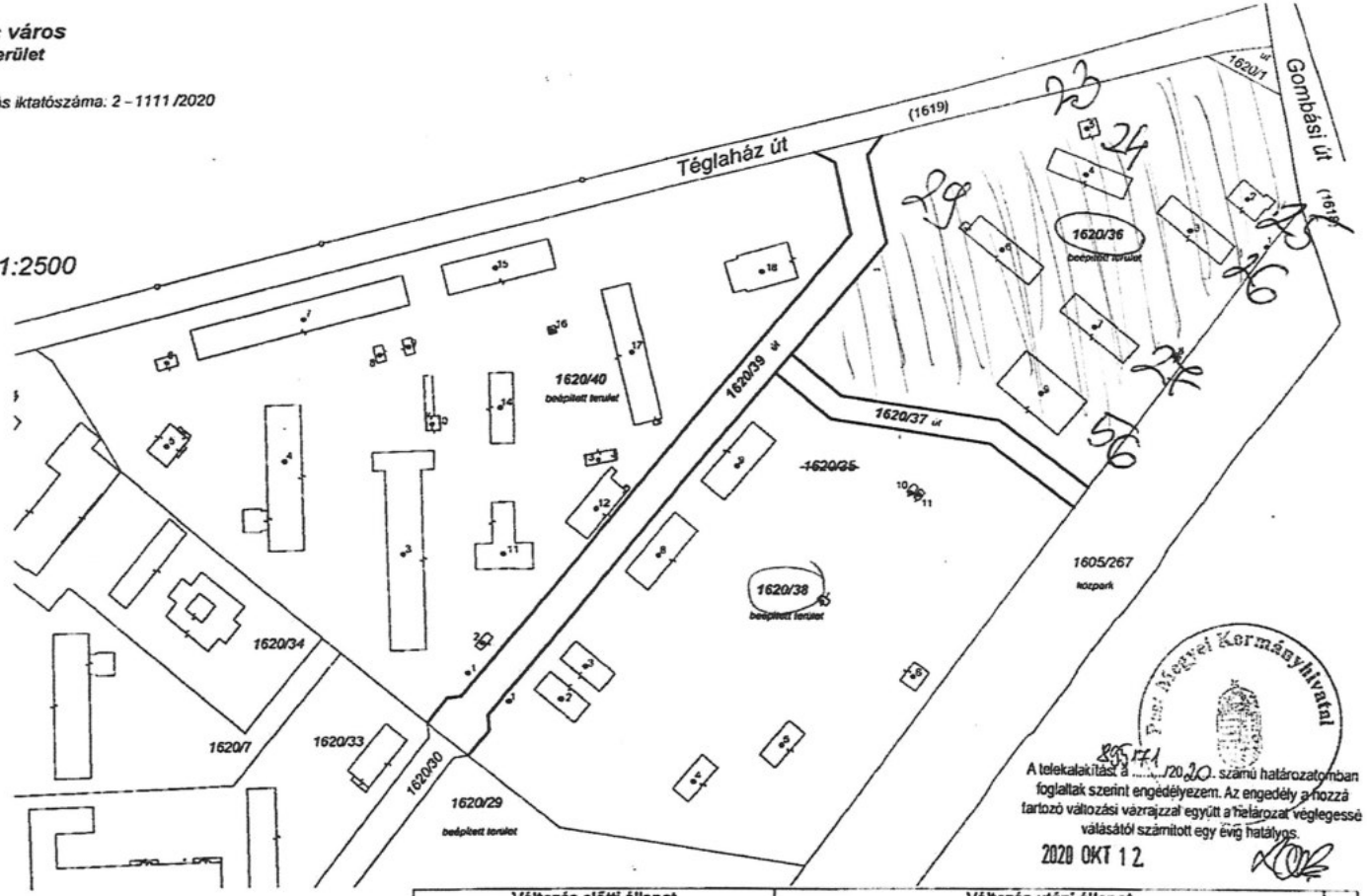
Vác város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 – 1111 /2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Az 1620/35 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M=1:2500



Címkoordináták 1620/36 hrsz.		
Psz	Y	X
1	656065	272930
2	656055	272954
3	656027	272938
4	655975	272966
5	655975	272989
6	655935	272928
7	655981	272890
8	656021	272875
9	655955	272857

Címkoordináták 1620/38 hrsz.		
Psz	Y	X
1	655696	272705
2	655721	272706
3	655733	272722
4	655787	272665
5	655830	272683
6	655894	272717
7	655849	272754
8	655769	272777
9	655807	272821
10	655892	272808
11	655896	272807

Címkoordináták 1620/40 hrsz.		
Psz	Y	X
1	655676	272719
2	655683	272734
3	655644	272778
4	655585	272824
5	655526	272832
6	655526	272873
7	655594	272894
8	655632	272876
9	655646	272880
10	655658	272842
11	655693	272778
12	655738	272800
13	655739	272824
14	655691	272850
15	655688	272919
16	655715	272888
17	655755	272877
18	655818	272917

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

Pest Megyei Kormányhivatal

A telekalakítást a 895/71/2020. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

2020 OKT 12

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyz.
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min.o	Terület ha,m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min.o	Terület ha,m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1620/35		Kivett, beépített terület		13.3653		1620/36		Kivett, beépített terület		3.1921	-		
						1620/37		Kivett, út (közút)		0.1991	-		
						1620/38		Kivett, beépített terület		3.9574			
						1620/39		Kivett, út (közút)		0.6164			
						1620/40		Kivett, beépített terület		5.4003			
összesen:				13.3653	-					13.3653	-		

671807/20

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

2020 -07- 20

Vác, 2020. ..... hó ..... nap

Záradékoló: .....
ing.rend.min.száma:

Laukó Éva Katalin
Okl. földmérő üzemmérnök
Ing.rend.min.sz: 2344/2019
Földmérő ig.sz: 6840

Pest Megyei Kormányhivatal
433.

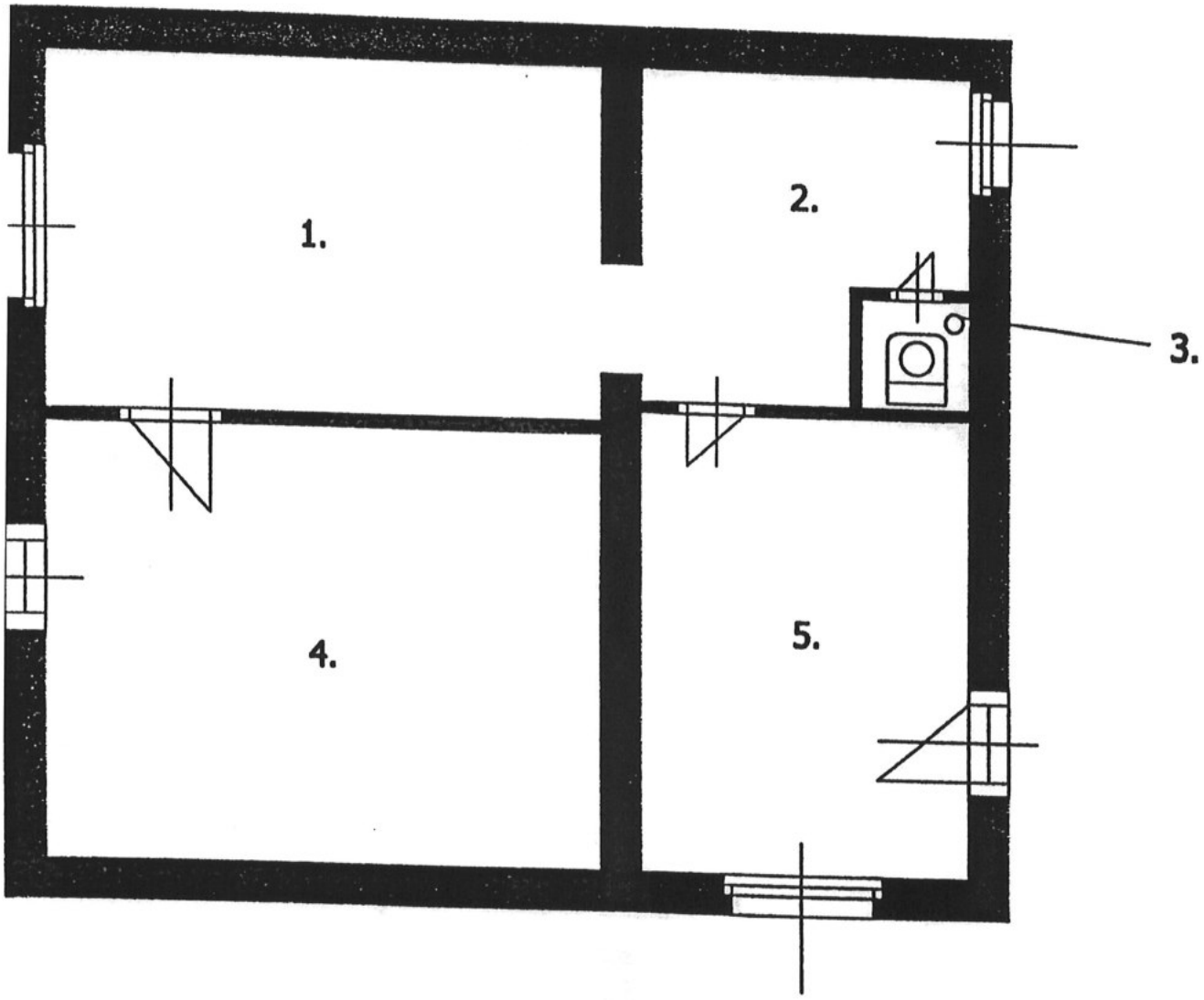
Vác, 2020. július 15.

Készítő: Posta Botond
földmérő ig.száma: 6354

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

Ingatlanrendező Bt
2600 Vác, Kosdi út 18
Adószám: 21052631-1-13

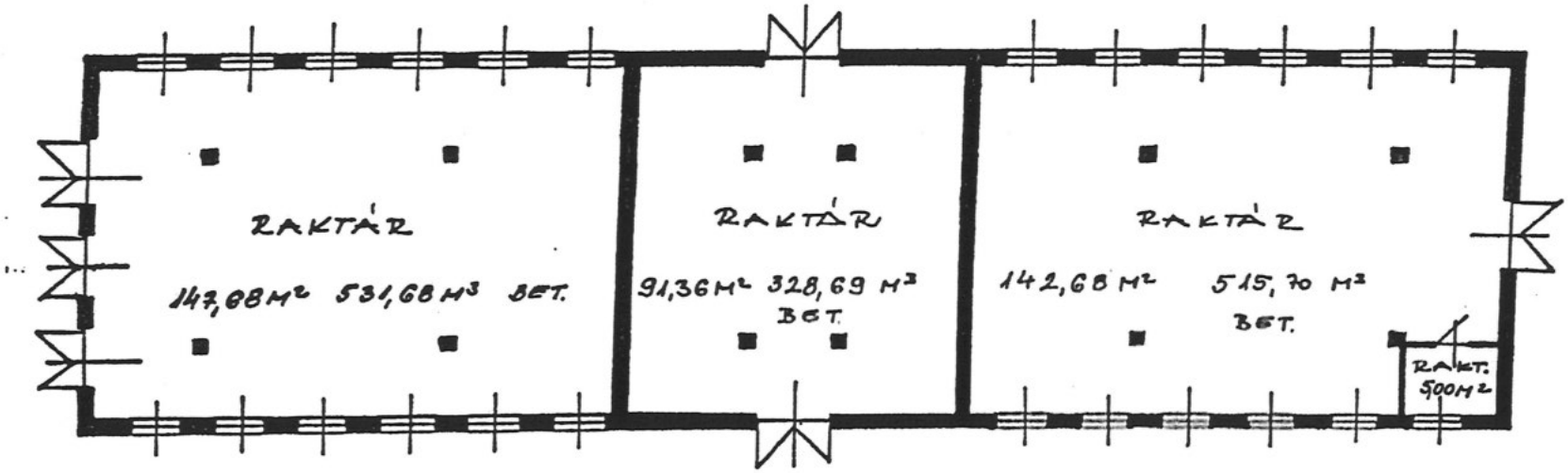
Posta Botond
2600 Vác, Hallgató u. 3
Földmérő mérnök, GD-T 13-370
Ing.rend.min.sz.: 233/90



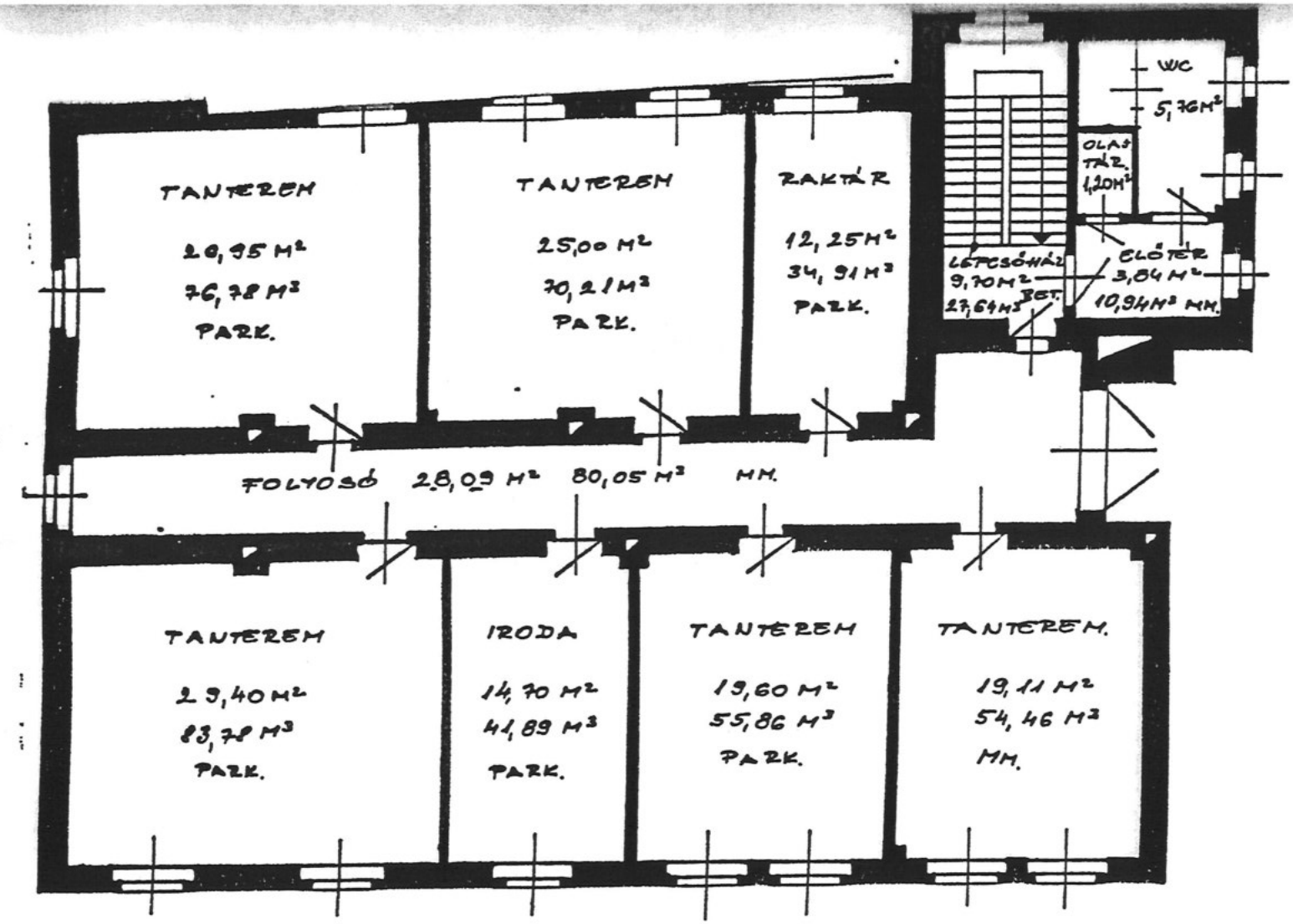
23. sz. műhely épület

Fsz	Megnevezés	Burkolat	Terulet (m²)
1	Műhely	simított beton	17,64
2	Műhely	simított beton	8,90
3	WC	mettlachi	1,00
4	Műhely	simított beton	23,18
5	Raktár	simított beton	13,63
	Összesen:		**64,35**

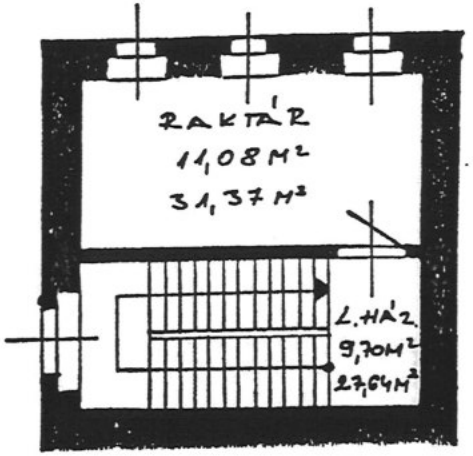
Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Váč Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	23. sz. műhely épület	Lépték: M=1:50
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz



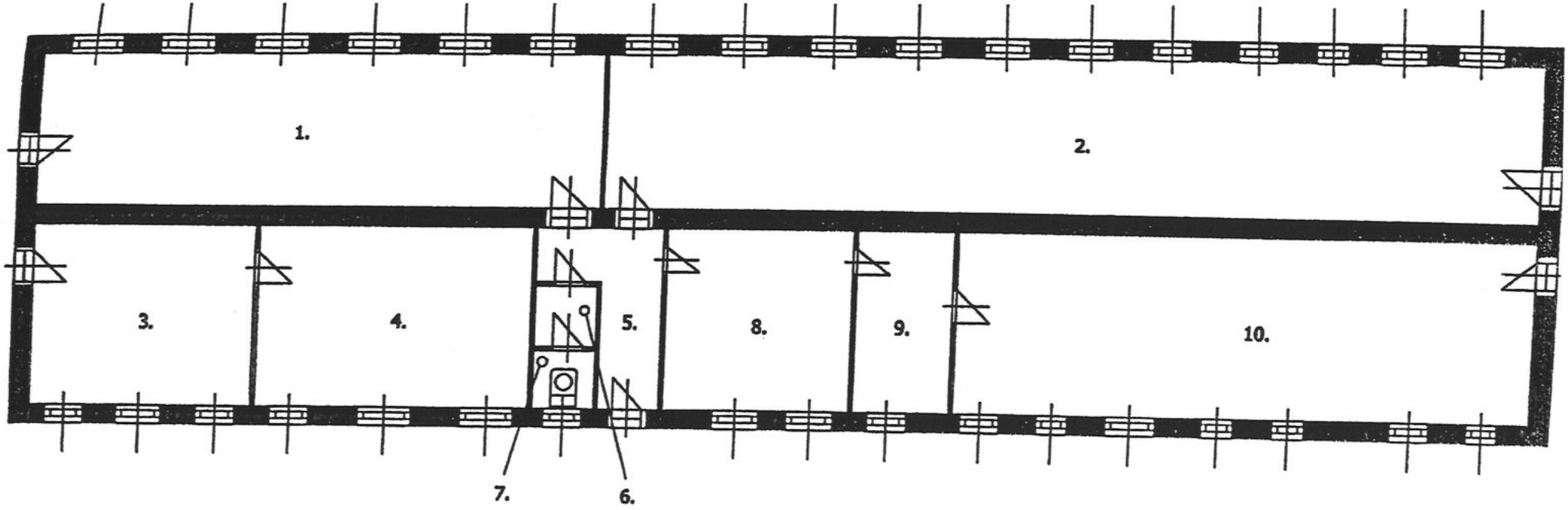
Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	24. sz. raktár épület	Lépték: M=1:200
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz



Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	25. sz. adó épület	Lépték: M=1:100
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz



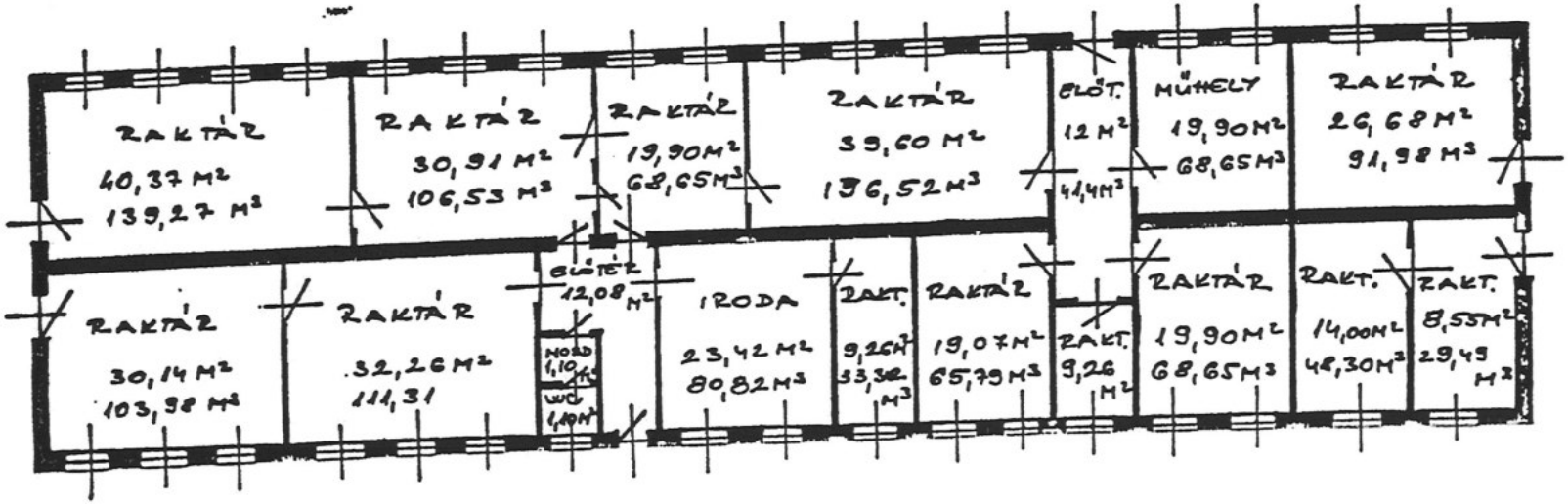
Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	*25. sz. adó épület*	Lépték: M=1:100
Szint megnevezése:	1.emelet	Alaprajz



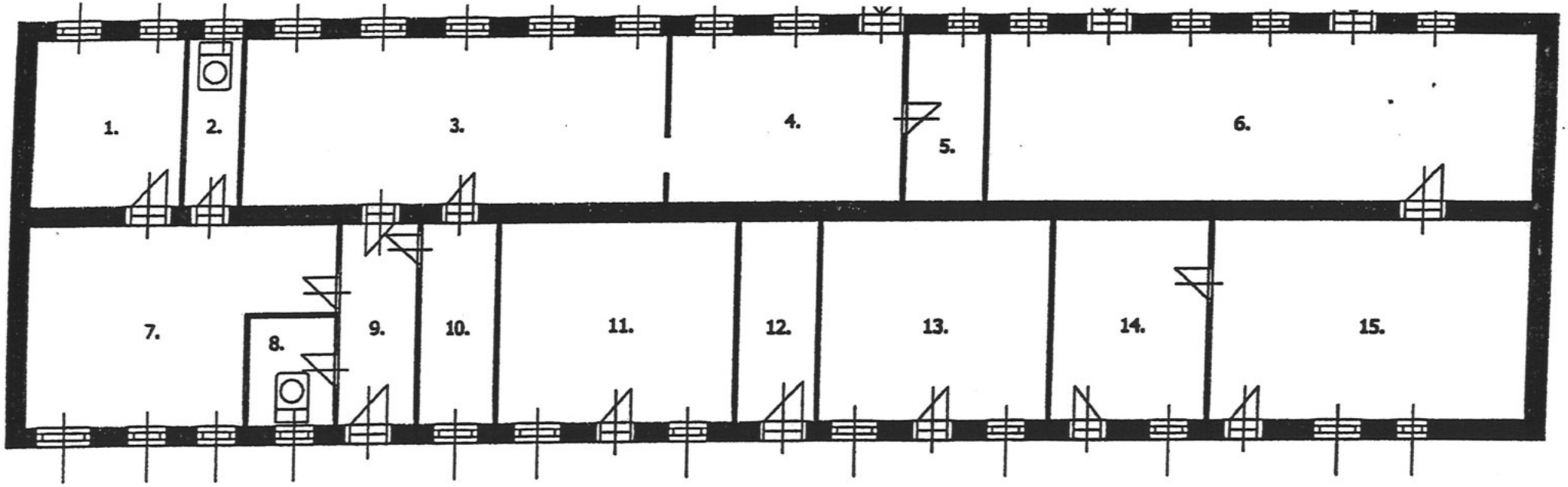
26. sz. raktár épület

Fsz	Megnevezés	Burkolat	Terület (m²)
1	Raktár	simított beton	71,09
2	Raktár	simított beton	118,13
3	Raktár	simított beton	30,11
4	Raktár	simított beton	32,26
5	Előtér	simított beton	12,08
6	Mosdó	mettlachi	1,10
7	WC	mettlachi	1,10
8	Műhely	simított beton	23,42
9	Raktár	simított beton	9,68
10	Raktár	simított beton	76,50
	Összesen:		**375,47**

Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	26. sz. raktár épület	Lépték: M=1:150
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz



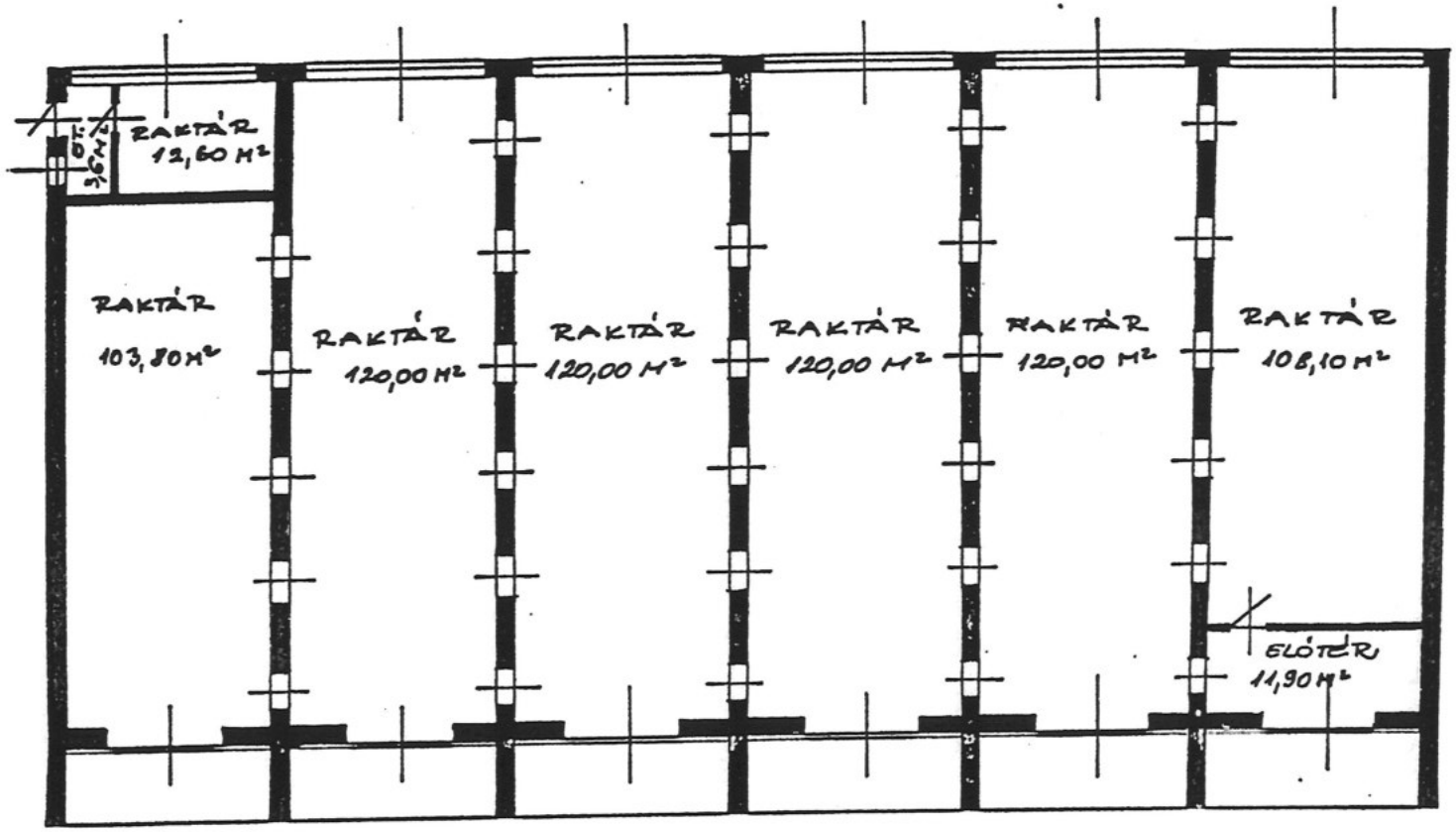
Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	27.sz.raktár épület	Lépték: M=1:200
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz



29. sz. raktár épület

Fsz	Megnevezés	Burkolat	Terulet (m²)
1	Fürdő	mettlachi	17,55
2	WC	mettlachi	6,30
3	Raktár	simított beton	49,50
4	Raktár	simított beton	27,00
5	Raktár	simított beton	9,00
6	Műhely	simított beton	68,45
7	Öltöző	mettlachi	33,37
8	WC	mettlachi	6,16
9	Előtér	simított beton	9,84
10	Raktár	simított beton	9,84
11	Műhely	simított beton	31,72
12	Műhely	simított beton	10,40
13	Műhely	simított beton	30,68
14	Műhely	simított beton	20,80
15	Műhely	simított beton	35,32
	Összesen:		**365,93**

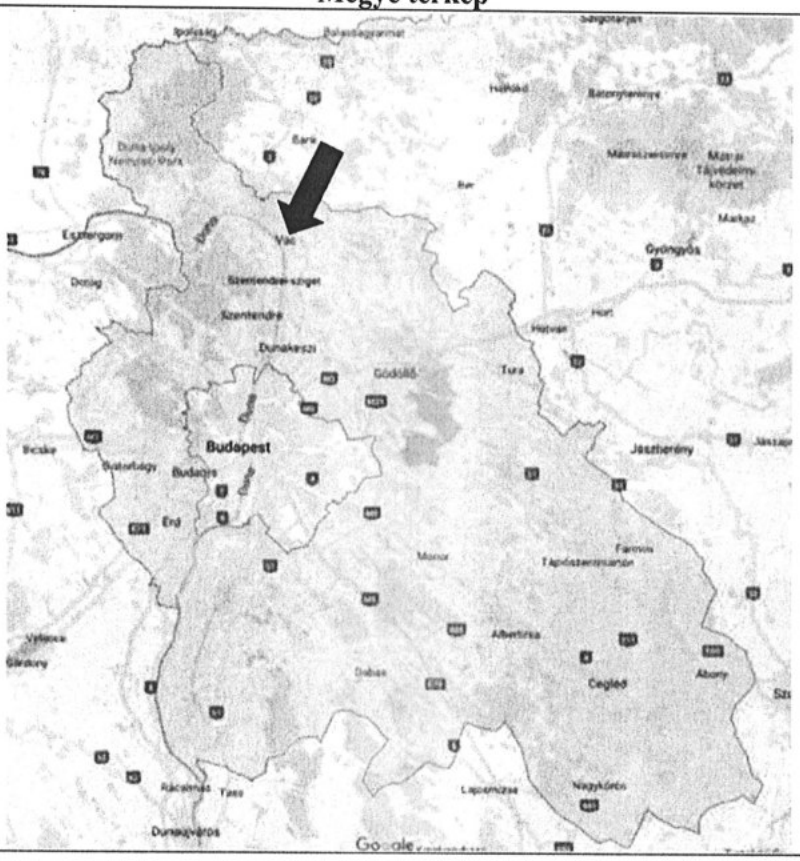
Értékbecslő:	**ZIMÉP Bt.**	**Dátum: 2001. december**
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		**Vác Esze Tamás laktanya**
Épület megnevezése:	**29. sz. raktár épület**	**Lépték: M=1:150**
Szint megnevezése:	**földszint**	**Alaprajz**



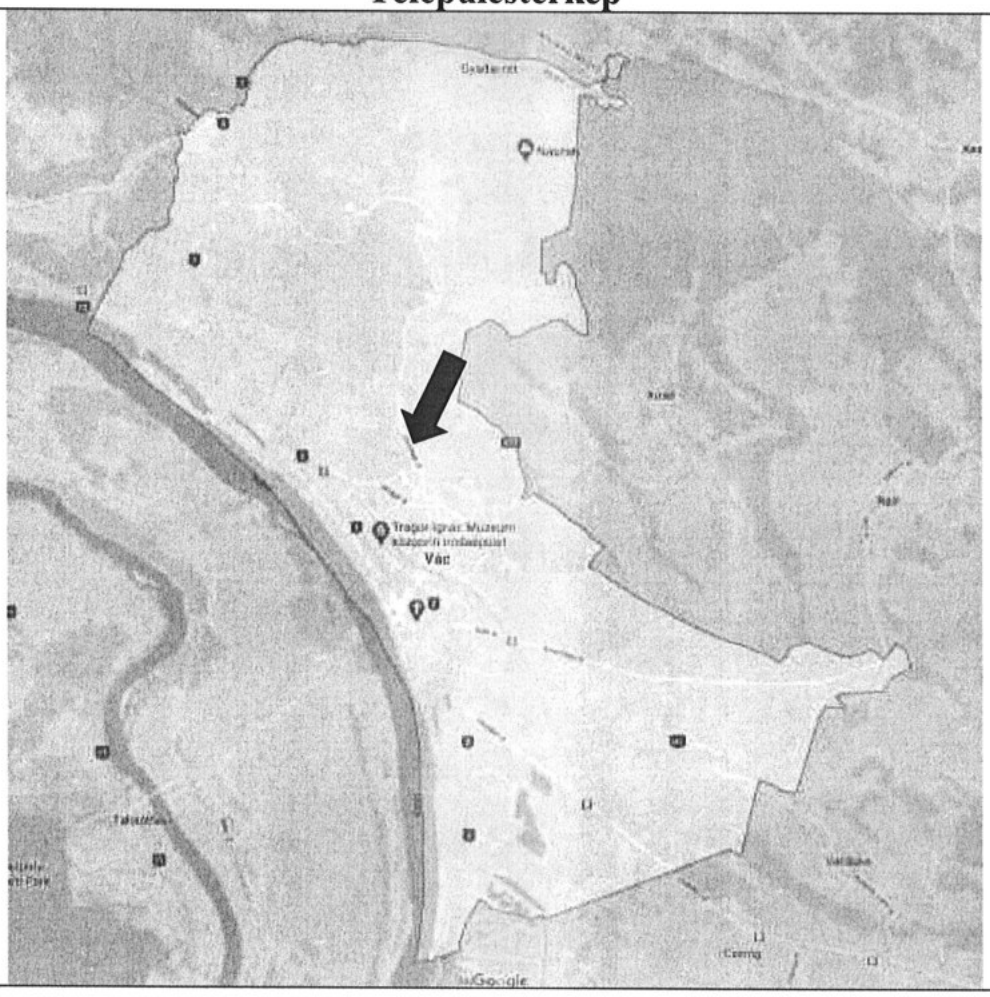
Értékbecslő:	ZIMÉP Bt.	Dátum: 2001. december
Ingatlan helye, megnevezése, rendeltetése:		Vác Esze Tamás laktanya
Épület megnevezése:	56. sz.barakk épület	Lépték: M=1:200
Szint megnevezése:	földszint	Alaprajz

Ingatlan címe	**2600 Vác, belterület 1620/36 hrsz „címképzés alatt”**
Hrsz	**1620/36**

Megye térkép

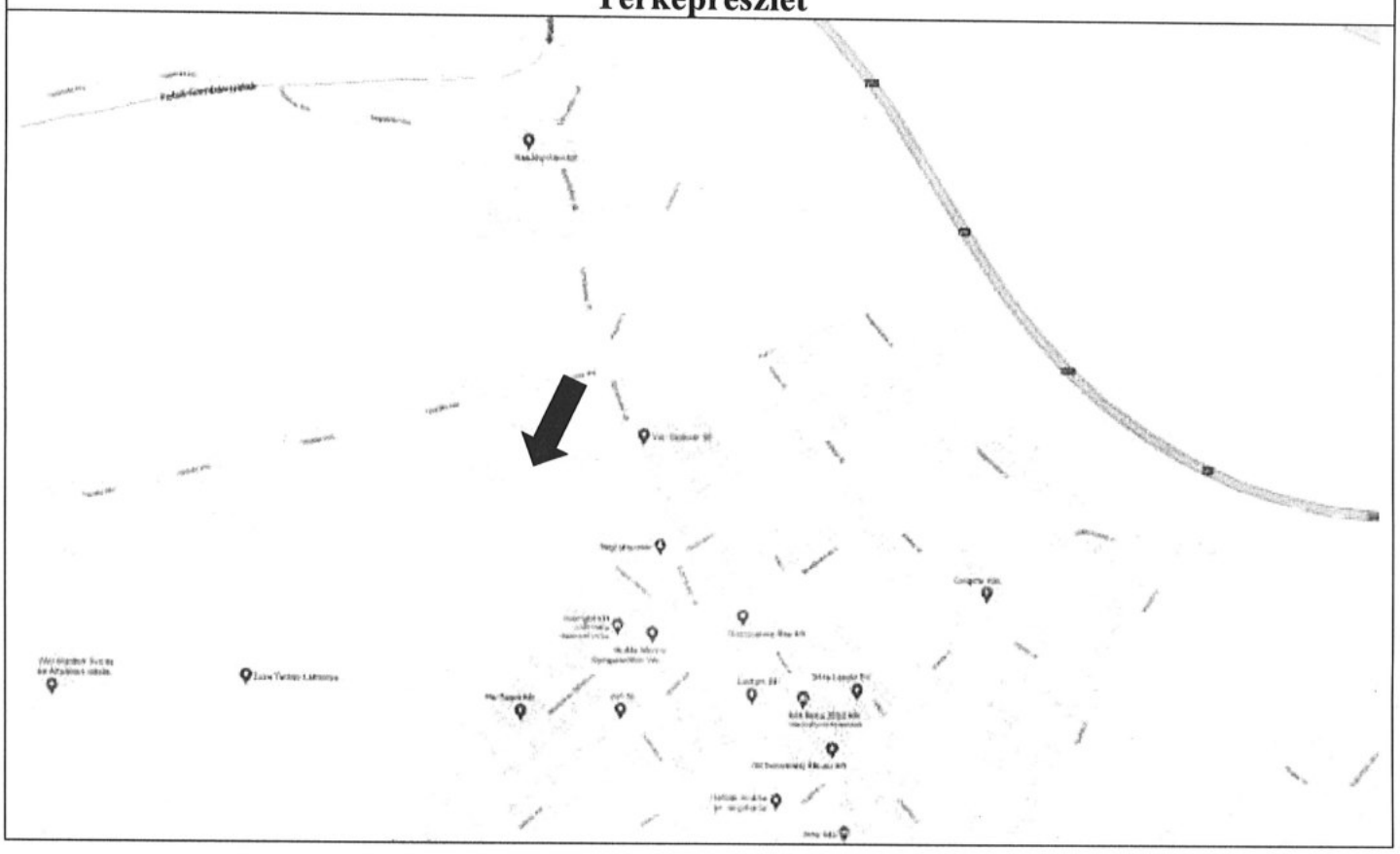


Településtérkép



Ingatlan címe	**2600 Vác, belterület 1620/36 hrsz „címképzés alatt”**
Hrsz	**1620/36**

Térképrészlet

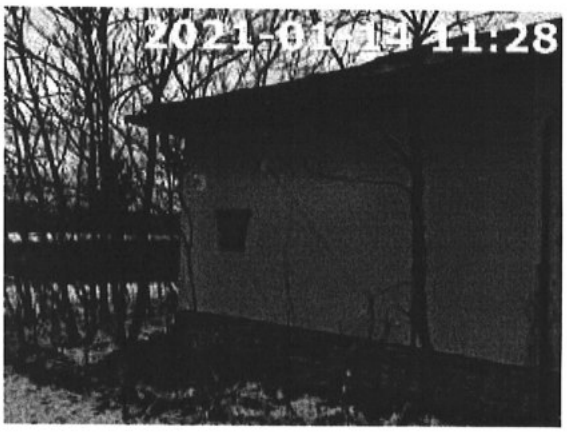


Műholdkép

2600 Vác belterület 1620/36 hrsz "címképzés alatt" (laktanya)

HRSZ: 1620/36

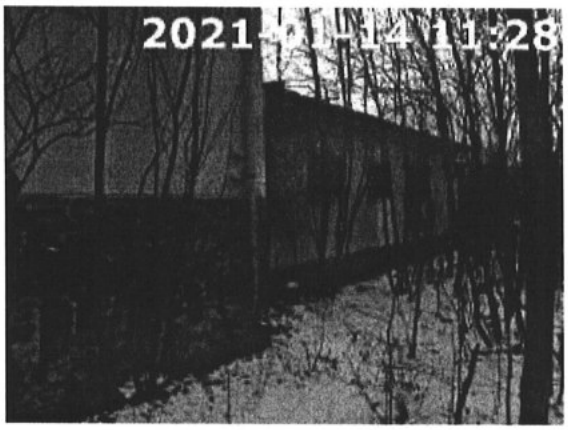
25. sz. adó épület



25. sz. adó épület - repedés

25. sz. adó épület

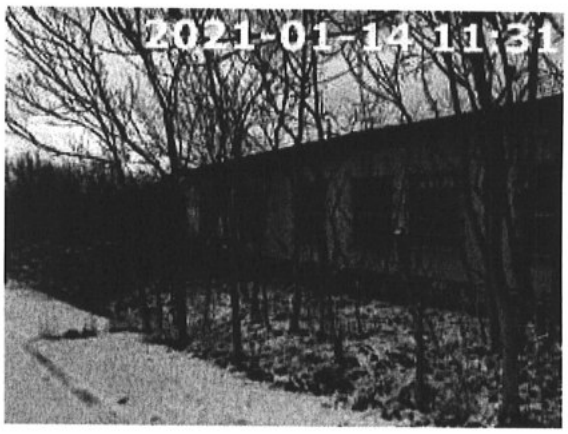
1620/36 hrsz kapu (Gombási út felé)



25. sz. adó épület

25. sz. adó épület

25. sz. adó épület



25. sz. adó épület

26. sz. raktár épület

aszfalt szerviz út

26. sz. raktár épület, aszfalt szervízút

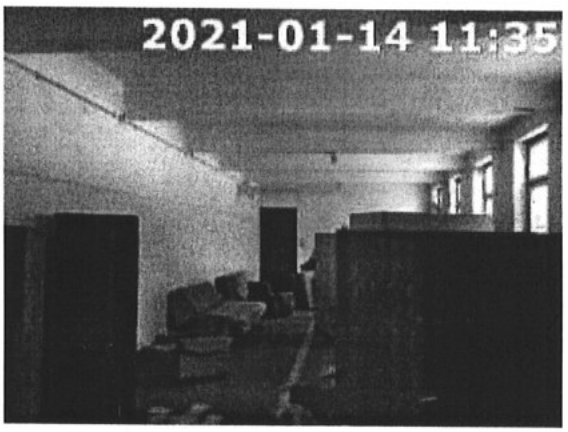
26. sz. raktár épület

26. sz. raktár épület

26. sz. raktár épület

26. sz. raktár épület

26. sz. raktár épület, nád bélés (födém)



26. sz. raktár épület

26. sz. raktár épület

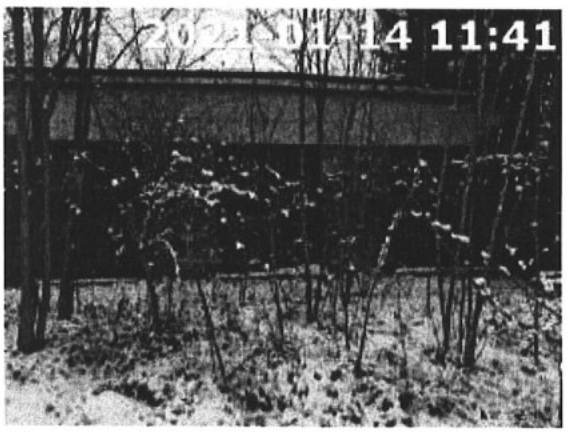
26. sz. raktár épület

24. sz. raktár épület

24. sz. raktár épület

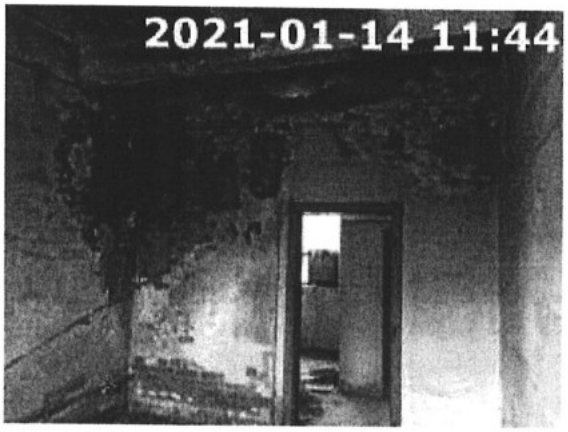
24. sz. raktár épület

24. sz. raktár épület



24. sz. raktár épület

24. sz. raktár épület



23. sz. műhely épület

23. sz. műhely épület

aszfaltozott szerviz út

23. sz. műhely épület

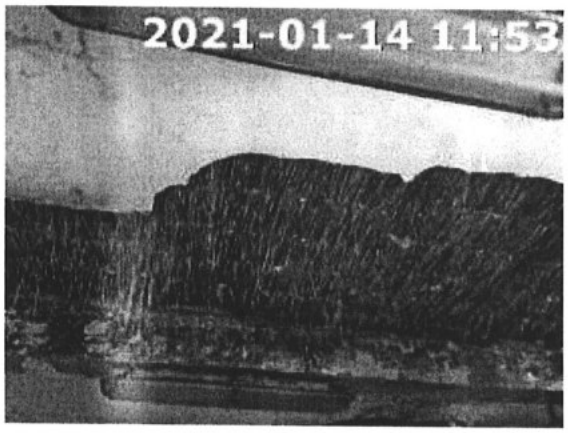
telekhatár, 1620/40 hrsz-ú ingatlan

29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület



29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

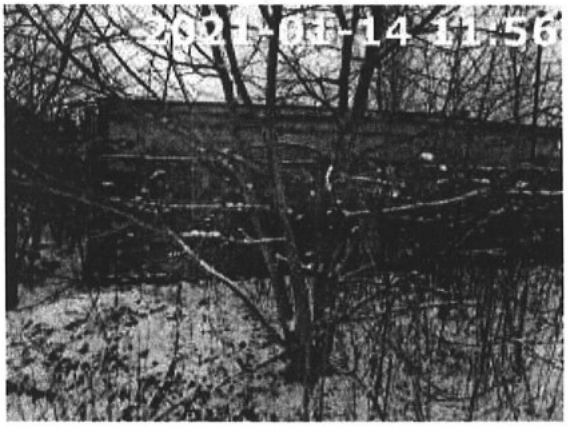
29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

27. sz. raktár épület

29. sz. raktár épület

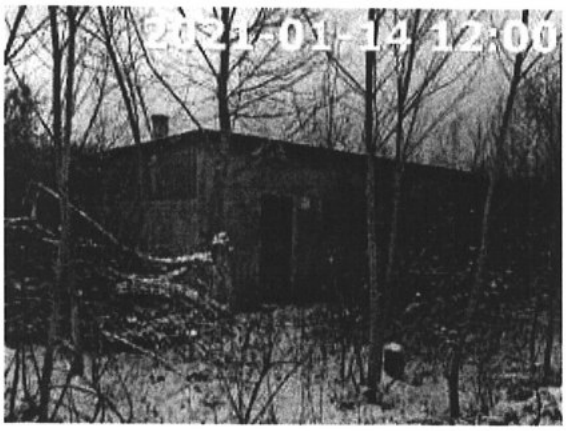


27. sz. raktár épület

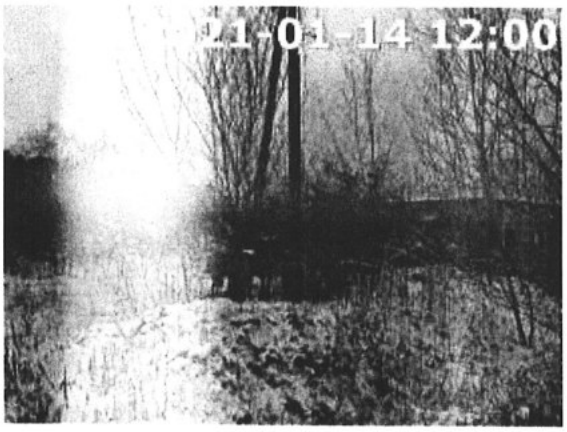
27. sz. raktár épület

aszfaltozott szerviz út

27. sz. raktár épület



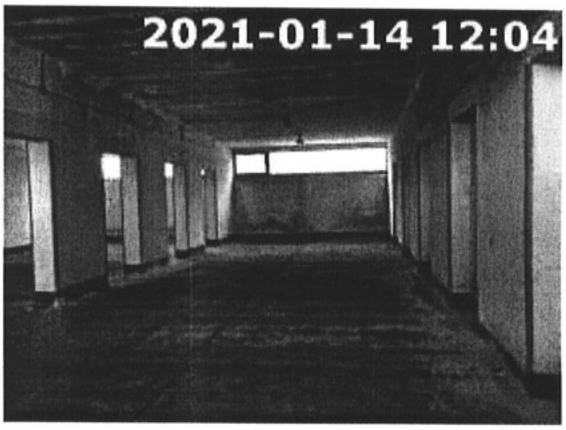
27. sz. raktár épület



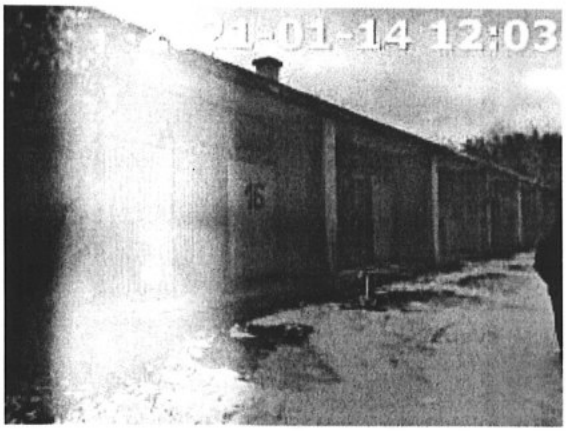
villanyoszlop

27. sz. raktár épület

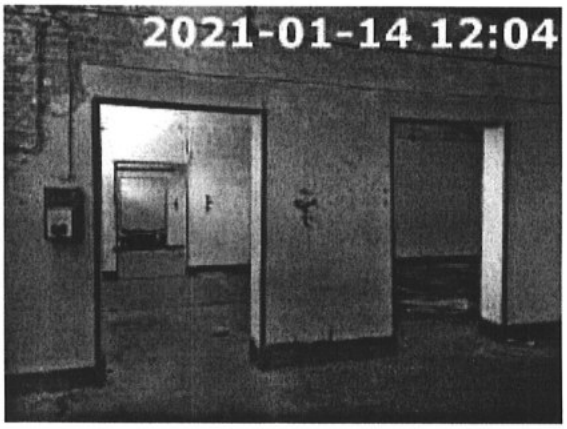
27. sz. raktár épület



56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)



56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)



56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)

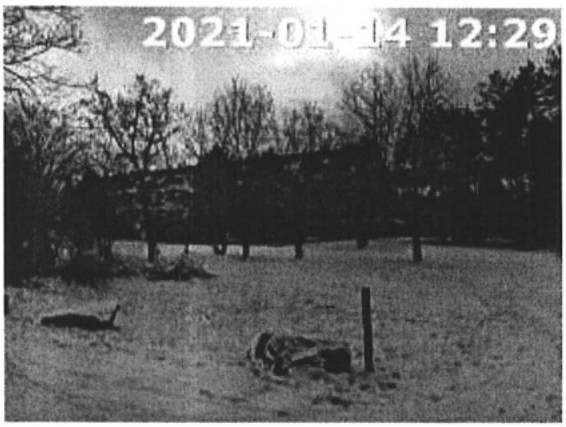
56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)

56. sz. barakk épület (6 hajós raktár)

telekhatár

szomszédos közterület, lakóházak

bejárat, kapu Gombási út felől



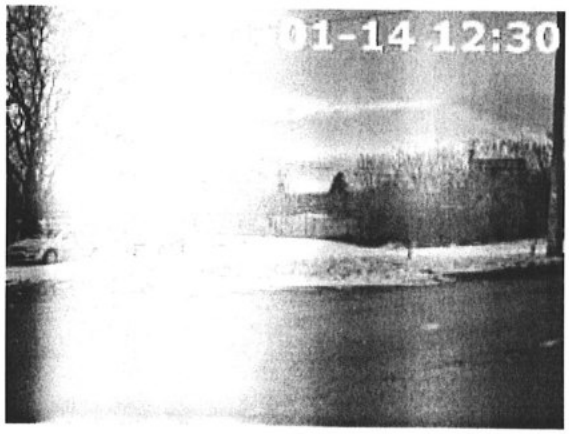
szomszédos lakóházak

bejárat, kapu Gombási út felől

szomszédos lakóházak

Gombási út, város határa

Gombási út, ingatlan környezete



ingatlan Gombási út felől

Geomimo VTT Kft.
mobil: +36/70 413 90 57
e-mail: geomimo89@gmail.com
www.geomimo.com

3.)

2019. június 20.-án kiadott 2019/074 munkaszámú 2600 Vác, hrsz 1620/35 Egykori Esze Tamás laktanya ingatlanra készült Talajvizsgálati jelentésünk a jelenlegi 1620/36 hrsz.-ú ingatlanra is felhasználható, mivel a korábbi hrsz 1620/35 területet felosztották, lásd korábbi R-1 Fúrási helyszínrajz mellékletünk részletén jelölve az új hrsz-el érintett terület kb. helye.

Kakucs, 2021. március 3.

Virágos-Tóth Imre
okl. szerkezet építőmérnök

Geomimo VTT Kft.
mobil: +36/70 413 90 57
e-mail: geomimo89@gmail.com
www.geomimo.com

Tárgy: 2600 Vác, hrsz 1620/35
Egykori Esze Tamás laktanya
Talajvizsgálati jelentés

TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS
(Eurocode 7-1 (MSZ EN 1997-1:2006)
és Eurocode 7-2 (MSZ EN 1997-2:2008) alapján)

Munkaszám: 2019/074
Tervező: Virágos-Tóth Imre, építőmérnök
Geotechnikai szakértő: Kovalóczy György, (SzÉS8)
Kakucs, 2019. június hó

Tartalomjegyzék

1. Előzmények 3
1.1. Kiindulási adatok 3
1.2. Geotechnikai kategória 3
1.3. A geotechnikai vizsgálat célja 3
1.4. A helyszín leírása 3
2. Talajfeltárás 3
2.1. Földtani és vízföldtani leírás 4
2.3. Szeizmicitás 4
2.4. Geodézial adatok 5
3. Mintavétel, vizsgálat 5
4. Talajrétegződés, talajállapot 5
4.1. Jellemző talajrétegződés 5
5. Talajvízviszonyok 7
6. Értékelés 7
7. Javaslatok 8
8. Csapadékvíz kezelése 9
9. Egyéb 9
10. Mellékletek 10

1. Előzmények

1.1. Kiindulási adatok

A vizsgált terület értékesítését tervezik. Nincsenek konkrét tervek, ezért a területen jellemző helyeken végeztünk feltáró fúrásokat. A jelentésünket helyszíni terepbejárás, talajfúrások lemélyítése, a talajok helyszíni és laboratóriumi vizsgálata alapján adjuk meg. A talajvizsgálatok során arra törekedtünk, hogy megfelelő alapadatokkal szolgáljunk az ingatlanfejlesztés tervezéséhez, a terület altalajviszonyairól, rétegzettségéről és a talajfizikai tulajdonságairól. Megbízó: Váci Városfejlesztő Kft., 2600 Vác, Köztársaság út 34.

1.2. Geotechnikai kategória

A vizsgált terület 1. geotechnikai kategóriába sorolható a vizsgálatok szempontjából. A kategorizálás során figyelembe vettük, hogy a helyszín terephajlása 10 % alatti, az építési helyszín földtani és hidrogeológiai adottságai átlagosak. A kategória a jövőbeni tervezés, későbbi fázisában felülvizsgálandó, szükség esetén módosítható.

1.3. A geotechnikai vizsgálat célja

A vizsgálat célja a terület talaj- és talajvízviszonyainak feltárása. A talajvizsgálati jelentés készítéséhez a megbízó átadta a területre vonatkozó földhivatali térképmásolatot. A megrendelővel az értékesítéshez 6 db 5,0 m mélységű fúrást irányoztunk elő.

1.4. A helyszín leírása

A vizsgált helyszín Pest megye északi részén, Vác település északi szélén a hrsz 1620/35 alatt található. Az ingatlan tágabb környezete (lásd 4. ábra) lakóépületekkel beépített és szántókkal körbevett. A terület korábban laktanya volt, a mérete kb. 13 hektár és 2001 óta lakatlan, emiatt elhanyagolt állapotú. A növényzet és a fák úgy benőtték az épületeket, hogy szinte megközelíthetetlené váltak. Több épületet már az évek során lebontottak. A területről készült 1992. július 1-ei légifotót az 5. ábrán lehet megtekinteni.

A feltalaj a korábbi terület használatok miatt erősen bolygatott, feltöltéses, hulladékok, szennyezőanyagok jelenléte sem zárható ki teljes egészében. Később látható, hogy építési törmeléket több helyen találtunk a területen, viszont az általunk végezett fúráshelyeken nem észletünk szennyező anyagokat.

2. Talajfeltárás

A terület talaj- és talajvízviszonyainak megismerésére a vizsgált helyszínen 6 db 5,0 m mély, kis átmérőjű talajfeltáró fúrást mélyítettünk 2019. június 11 és 12-én. A fúrásokat több helyen lévő próbálkozás után sikerült lemélyíteni, mert a humuszosodott vékony fedőréteg alatt közvetlenül épülettörmelékes feltöltés jelent meg. A vizsgált terület helyszínrajzi elrendezését, a fúrások helyét a mellékelt fúrási helyszínrajzon (R-1 rajz) ábrázoltuk.

Az alkalmazott mintavételezési eszközök típusa:

- Eijkelkamp holland gyártmányú kézi fúró, a fúró átmérő 70 mm és 100 mm

A talajrétegek mintavételezése az MSZ 4488 szerint történt, zavart minták vételével, rétegenként minimálisan egyszer. A talajfizikai jellemzők helyszíni és laboratóriumi értékelése, valamint a geotechnikai paraméterek meghatározása az MSZ EN 1997-1 előírásai alapján történt.

2.1. Földtani és vízföldtani leírás

A tervezési terület a Vác-Pesti-Duna-völgy kistájon foglal helyet.

Az alaphegységet túlnyomórészt triász karbonátos képződmények alkotják. Az erre települő oligocén-miocén képződményeken a pleisztocén elején, esetleg a pliocén legvégén indult meg a nagy kiterjedésű dunai hordalékkúp kialakulása. Jelenleg a felszínt néhány m vastag holocén öntésiszap borítja, de az ezek alatt települt folyami kavicsos rétegsor is a folyó medrének negyedidőszaki eltolódása, kanyargása során halmozódott fel. Ezekhez a képződményekhez jelentősebb kavicskészlet kapcsolódik (Budakalász, Kisoroszi, Szentendre, Vác). A beépített területeken az ártéri szinteket 1-5 m vastagságban mesterségesen feltöltötték.

A vizsgált, magasabban fekvő területre azonban a Duna ártere már nem ért fel.

A vizsgált területét felszínét – Magyarország Földtani Térképe szerint – **felső-pleisztocén lösz** ($_{e}Qp_3^1$) borítja, lásd 1. ábra.

A felső-pleisztocén lösz színe szürkéssárga, fakósárga. Általában rétegzetlen, jellegzetes szerkezet és formakincse van. Szemcséit mészkéreg vonja be, a szemcsék hézagos összetapadása következtében makroporózus, roskadásra hajlamos. Mésztartalma jelentős (10-30%), tömegesebb kiválása esetén helyenként meszes konkréciók (löszbabák) képződnek.

A terület geológiai leírását az alábbi szakirodalomra támaszkodva készítettük: Dövényi Z. szerk: Magyarország kistájainak katasztere, MTA Földtudományi Kutatóintézet, Budapest 2010.

2.2. Vízrajz

Az MBFSZ interneten elérhető talajvíz térképe szerint a területen az átlagos talajvízszint a 4 méter körüli mélységben található, lásd 2. ábra.

2.3. Szeizmicitás

A Magyarországon alkalmazott szeizmikus zónatérkép alapján a vizsgált terület a 3. zónába tartozik. Az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) szerint definiált földrengésből származó maximális horizontális gyorsulást az alapkőzeten agR = 0,10; g = 0,10 x 9,81= 0,981 m/s² értékkel lehet figyelembe venni. A tervezéshez speciális szeizmicitási vizsgálatok nem készültek.

- ***agR = 0,10; g = 0,10 x 9,81= 0,981 m/s²***
- **A vizsgált területen lévő talajösszlet „C" típusú, a nyírási hullám sebesség 180-360 m/s.**

2.4. Geodéziai adatok

Nem állt rendelkezésünkre geodéziai felmérés. A fúrások helyeit nem tudtuk beszintezni a sűrű növényzet miatt, viszont a fúráspontok EOV koordinátáit felvettük, ami alapján, ha készül a jövőben geodéziai felmérés akkor meghatározhatók az mBf magasságuk (a sűrű növényzet miatt a koordináták meghatározása is kissé pontatlan).

Fúrás jele	*EOV X*	*EOV Y*
1.F	656002	272962
2.F	655879	272862
3.F	655511	272874
4.F	655880	272710
5.F	655746	272662
6.F	655730	272950

A vizsgált területen a terepszint – topográfiai térképről (3. ábra) leolvasva – 130,0-140,0 mBf közötti. A terület dél felé enyhén lejt.

3. Mintavétel, vizsgálat

A fúrások, mintavételek és a laborvizsgálatok az MSZ 4488 és MSZ 14043 szabvány szerint történtek. A talajok állapotát, szilárdsági- és alakváltozási jellemzőit, - zavart talajmintákból - laboratóriumi vizsgálatok alapján határoztuk meg 2019. június 19-én. A talajok szilárdsági jellemzői (MSZ 15002-1:1987) táblázatos adatok.

4. Talajrétegződés, talajállapot

A feltáró fúrások talajrétegsora a geológiai előtanulmányoknak megfelelően alakult.

4.1. Jellemző talajrétegződés

A feltárt rétegződés egyszerű, az alábbi talajrétegeket harántoltuk a fúrásokkal.

1. sz. fúrás

0,0 – 0,6 m	puha barna **humuszos, apró kavicsszórványos homokos iszap feltöltés**
0,6 – 1,4 m	puha barna **homokos iszap**
1,4 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet**

2. sz. fúrás

0,0 – 0,8 m	puha barna **homokos iszap**
0,8 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet** (mészeres)

3. sz. fúrás

0,0 – 0,8 m	puha barna **apró kavicsszórványos, homokos iszap feltöltés** (gyökeres)
0,8 – 1,2 m	puha barna **homokos iszap**
1,2 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet**

4. sz. fúrás

0,0 – 1,3 m	puha barna **homokos iszap** (gyökeres és a felső része gyengén humuszosodott)
1,3 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet,** (d=10 mm mészkonkréció szórványos)

5. sz. fúrás

0,0 – 2,2 m	laza barna **iszapos homok**
2,2 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet**

6. sz. fúrás

0,0 – 0,8 m	laza barna **iszapos homok**
0,8 – 5,0 m	laza/puha sárga **iszapos homok-homokos iszap talajösszlet** (mészeres)

A feltárt talajrétegsorok alapján megállapítható, hogy a természetes talajkörnyezet homogén lösz, geotechnikai értelemben **homokos iszap és iszapos homok**. A feltalaj gyengén humuszosodott.

A fedőréteg néhol bolygatott, feltöltésese, a fásszárú növényeknek kiterjedt gyökérzónája van, melyet beépítés esetén el kell majd távolítani!

Az **iszapos homok-homokos iszap talajösszletben** nincsenek markáns réteghatárok, a homok-iszap aránya szeszélyesen váltakozik. A talajminták homok – iszap aránya van, hogy közel 50 – 50 %, a talajmegnevezés csak néhány százalékon múlik.

A feltárt rétegződés – jellegét tekintve – a környező területre jellemző. Tíz jellegzetes, egymáshoz nagyon hasonló szemeloszlási görbét csatolva közlünk, melyek jól érzékeltetik a talajkörnyezet egyveretűségét.
Jövőbeni előzetes geotechnikai tervezéshez ajánlott talajfizikai paramétereket az alábbi táblázatba foglaltuk:

Talaj típus	Ajánlott talajfizikai jellemzők				
	φ	c	ρ	E_s	k
	°	kN/m²	kN/m³	MN/m²	m/sec
Laza/puha iszapos homok - homokos iszap talajösszlet	24	5	18,5	6	$5x10^{-7}$

5. Talajvízviszonyok
A feltáró fúrások során, 2019. június 11 és 12.-én az 5,0 m mélységű furatokban – alacsony talajvízállású, csapadékszegény időszakban – nem jelent meg a talajvíz.

Talajvíz agresszivitási vizsgálat nem készült. A mértékadó talajvízszintet szakirodalmi adatok alapján adjuk meg.

Az MBFSZ Magyarország átlagos talajvízszint mélység térképe szerint az átlagos talajvízszint 4 méter körüli mélységben van, ami alapján a maximális vízszintet 2,0 m mélységben a mértékadó vízszintet pedig a térszín alatt 1,5 m mélységben becsüljük. Pontosabb meghatározás érdekében javasoljuk tájékozódni a környékbeli ingatlan tulajdonosoknál, hogy a kútjaikban hol szokott állni a víz, és mennyi volt a maximum!

6. Értékelés
A jelen dokumentáció tartalmazza mindazokat a geotechnikai- és geohidrológiai adatokat, amelyek az ingatlanfejlesztés tervezéséhez szükségesek.

A környezet geotechnikai viszonyainak ismerete, szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett talajvizsgálatok, alapján a szükséges geotechnikai- és geohidrológiai adottságok kellőképpen ismertté váltak.

Geotechnikai kockázatok és veszélyek kicsik, a geotechnikai adottságok átlagosak, a geotechnikai tervezési kategória: 1.

A vizsgált terület és talajkörnyezet nem csúszás- és nem omlásveszélyes, viszont gyenge állékonyságú, helyenként folyósodásra is hajlamos lehet. Alábányászottság, barlangok miatt felszínmozgásoktól nem kell tartani, nem mocsaras, nem bel- és nem árvízveszélyes, nem térfogatváltozó, viszont fagyveszélyes.

A természetes talajkörnyezet helyenként bolygatott, de érzékszervekkel észlelhető szennyeződések, hulladékok, idegen anyagok a vizsgált fúráspontokon nincsenek, agresszív vagy más ok miatti kedvezőtlen körülmények nincsenek.

A vizsgált területen több helyen épülettörmelékes feltöltés van és nagy valószínűséggel a terepszint alatt még vannak elbontásra váró épületmaradványok. A beépítés esetén ezeket maradéktalanul távolítsák el!
A talajvíz a vizsgálatok idején mélyhelyzetű volt.

7. Javaslatok

A humuszosodott feltalajt és a gyökérzónát a beruházással érintett területen szelektíven javasoljuk leszedni, deponálni, majd az építéskor sérült zöldfelületek rekultivációjához felhasználni.

Nem állnak rendelkezésünkre építési tervek, de általánosságban elmondható, hogy az alapozási sík normál méretű épület esetében, a fagyhatár betartása mellett és az épülettörmelékes feltöltés alatt, a homogén talajkörnyezetben az **iszapos homok-homokos iszap talajösszletben** tetszőlegesen felvehető, nincsenek kitüntetett talajrétegek.

Az alapok alatt vélhetően puha, laza altalaj lesz, amit javasoljuk hatékonyan tömöríteni. Felhívjuk a figyelmet, hogy az **iszapos homok-homokos iszap** talajösszlet szárazon és telített állapotban is közepesen tömöríthető.

A munkagödör falát függőleges földkiemelés esetén biztosítani kell, vagy rézsűsen kell kialakítani, de a ténylegesen szükséges biztosítást az adott építési körülmények között lehet és kell meghatározni.

Rézsűs munkagödör kialakítás esetén a földmegtámasztás nélküli rézsű megengedhető hajlásszögére precízebb számítások nélkül a „4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről" ad tájékoztató értékeket. Mértékadónak esetünkben a „Lazaszemcsés talaj és sodorható iszap" fogadható el.

Kézi munkavégzés esetén be kell tartani a „4/2002. (II. 20.) SZCSM–EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről" vonatkozó előírásait, különös tekintettel a 4. melléklet III. 10. pontra.

Az alapok munkaárkai a lehető legrövidebb ideig legyenek nyitva, a földkiemelést azonnal kövessék az alapozási munkák.

Az alapozással érintett talaj, tulajdonságai az Útügyi Műszaki Előírás (e-UT 06.02.11.) ajánlása szerint az alábbi:

Iszapos homok-homokos iszap
F-I fejtési osztály
T-2 közepesen tömöríthető
X-3 fagyveszélyes
V-3 közepesen vízvezető
D-1 nem térfogatváltozó

8. Csapadékvíz kezelése

A talajkörnyezet jó állapotának megőrzése érdekében fontos a csapadékvíz szakszerű elvezetése munkaközben és a kész állapotban is.

A fagyveszélyes és gyengeállékonyságú talajkörnyezetben különösen fontos a csapadékvizek elvezetése a kész épületek mellől.

A csapadékot javasoljuk az épületektől, az épületek alapjaitól távol tartani, az épületek köré vízzáró, kifelé lejtő járdát építeni! Gondoskodni kell a tetőkre, teraszokra, falakra, épületek köré hulló csapadék elvezetéséről, az épületektől és azok alapjaitól való távoltartásáról!

A csapadékvíz elvezetésekor tekintettel kell lenni az épített környezetre – szomszédos telkekre, épületekre – is.

A laza, gyenge állékonyságú talajösszletben ne szikkasszanak, a csapadékvizet inkább gyűjtsék zárt tartályba locsolás vagy szürkevíz céljára, a felesleget ha van rá lehetőség, akkor vezessék el, ha nincs más mód, akkor nagy felületen vezessék a talajba, épületektől, műtárgyaktól a lehető legtávolabb! Kerüljék a koncentrált vízbevezetést

9. Egyéb

A talajvizsgálati jelentésünk a közölt adatok és a feltárások készítésekor ismert és tudomásunkra hozott információk alapján készült, pontszerű vizsgálatokból származnak, ezért a feltárások közötti talajrétegződés az általunk leírtaktól eltérhet.

Konkrét beépítési elképzelések születése után további részletes, célirányos geotechnikai feltárások és vizsgálatok – fúrások, dinamikus és statikus szondázások szükségesek, melyek alapján lehet konkrét javaslatokat adni a geotechnikai tervezéshez!

A szakvélemény készítése során alkalmazott szabványok:

- MSZ EN 1997-1:2006 Geotechnikai tervezés. 1. rész: Általános szabályok.
- MSZ EN 1997-2:2007 Geotechnikai tervezés. 2. rész: Talajvizsgálatok.
- MSZ 14043-3:1979 Talajmechanikai vizsgálatok. Szemeloszlás meghatározása.
- MSZ EN 14688-1:2003 Geotechnikai vizsgálatok. Talajok azonosítása és osztályozása.
  1. rész: Azonosítás és leírás.
- MSZ EN 14688-2:2005 Geotechnikai vizsgálatok. Talajok azonosítása és osztályozása.
  2. rész: Osztályozási alapelvek.

MSZ 14043-2:2006 Talajmechanikai vizsgálatok. Talajok megnevezése talajmechanikai szempontból

10. Mellékletek

1. ábra MÁFI fedett földtani térkép lépték nélküli
2. ábra MBFSZ Magyarország talajvíz térképe lépték nélküli
3. ábra Topográfiai térkép lépték nélküli
4. ábra 2019-ben készült műholdkép lépték nélküli
5. ábra 1992-ben készült légifotó lépték nélküli

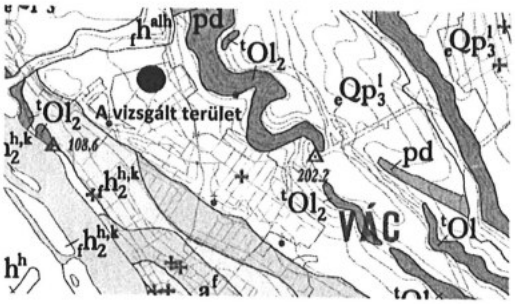
R-1 Talajfeltárási helyszínrajz M 1:2000
Jellemző szemeloszlási görbe 10 db

Kakucs, 2019. június 20.

Virágos-Tóth Imre
építőmérnök

Kovalóczy György
okl. bányamérnök
a Magyar Mérnöki Kamara tagja (MMK 19-01097)
geotechnikai szakértő (SzÉS8)
földtani szakértő (FSZ-41/2010)

MELLÉKLETEK



JELMAGYARÁZAT:

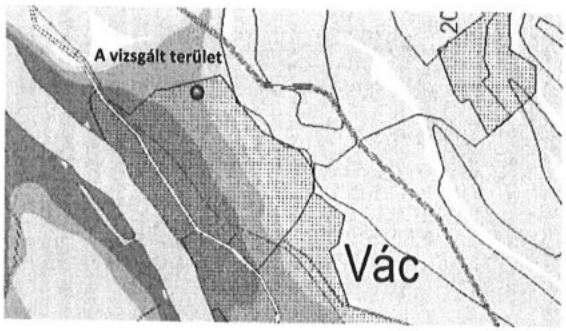
$_fQh^{alh}$	$_fh^{alh}$	aleuritos homok
$_fQh^{k,h}$	$_fh^{k,h}$	kavics, homok
$_eQp_3^l$	l	Lösz
$^tOl_2$	^tOl	Törökbálinti Homokkő Formáció
$_aQh_2^f$	a^f	Feltöltés

1. ábra

2600 Vác, hrsz 1620/35

Egykori Esze Tamás laktanya földtani térkép másolat

M: lépték nélkül



JELMAGYARÁZAT:

Talajvíz mélysége

- Talajvíz adat hiányzik
- 0 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 4 m
- 4 - 8 m
- > 8 m

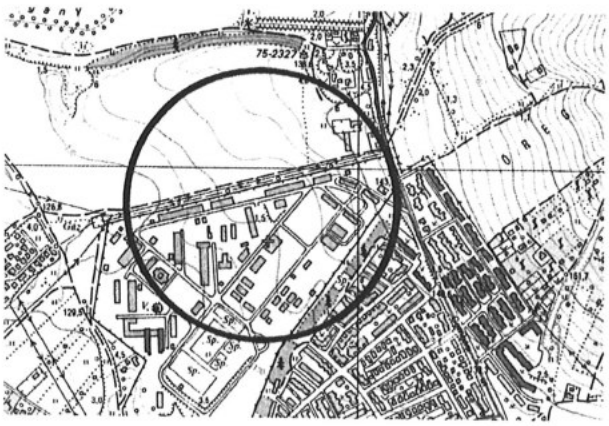
2. ábra

2600 Vác, hrsz 1620/35

Egykori Esze Tamás laktanya vízföldtani térkép másolat

M: lépték nélküli

Geomimo VTT Kft.
mobil: +36/70 413 90 57
e-mail: geomimo89@gmail.com
www.geomimo.com



3. ábra

2600 Vác, hrsz 1620/35

Egykori Esze Tamás laktanya topográfiai térkép másolat

M: lépték nélküli

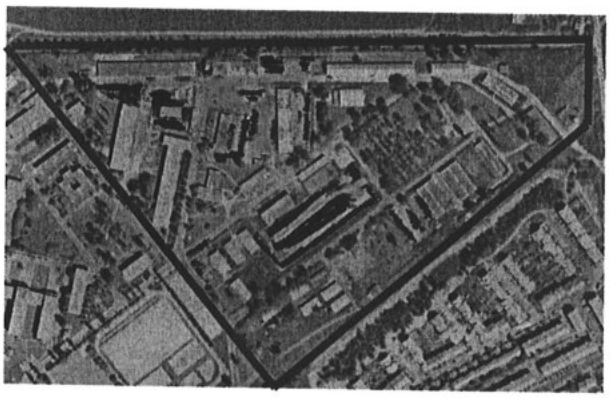
4. ábra

2600 Vác, hrsz 1620/35

Egykori Esze Tamás laktanya 2019-ben készült műholdkép

Forrás: Google

M: lépték nélküli



5. ábra

2600 Vác, hrsz 1620/35

Egykori Esze Tamás laktanya 1992-ben készült légifotó

Forrás: www.fentrol.hu

M: lépték nélküli

Jelmagyarázat:

1.F fúrás jele

656002 EOV X
272962 EOV Y

Megjegyzés:
A fúrási helyszínrajz készítéséhez e-közmű térkép másolatot használtunk fel.

Geomimo VTT Kft.
2368 Kakucs, Fecske u. 71.
mobil: +3670/413-90-57;
e-mail: geomimo89@gmail.com
www.geomimo.com

Ez a terv a Geomimo VTT Kft. szellemi alkotása.
Az 1999. évi LXXVI. törvényben szerzői jogvédelem alatt áll.
Teljes egészének vagy részleteinek bármilyen felhasználása a tervező hozzájárulása nélkül tilos.
A jogosulatlan felhasználás kártérítési kötelezettséget eredményez.

Kovalóczy György, (SzÉS8)	Megbízó: Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34.	Dátum: 2019.08.21.	Lapméret: A3
Virágos-Tóth Imre építőmérnök	Munka helye, megnevezése: 2600 Vác, hrsz 1620/35 Egykori Ezüs Tamás laktanya értékesítése	Méretarány: 1:2000	Rajzszám: R-1
	Rajz tárgya: Fúrási helyszínrajz	Munkaszám: 2019-074	

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgalat

munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

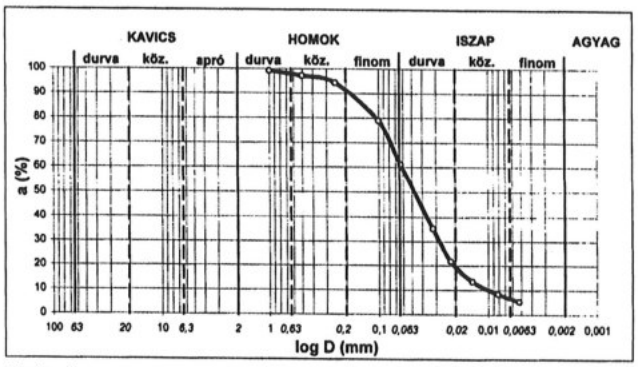
/21,02/

szitálva: d (mm)	m (g) m_i (g)	100 a (%)	*ülepítve:* d (mm)	a (%)
1,00	0,84	99,16	0,0630	61,16
0,50	1,95	97,21	0,0320	35,40
0,25	2,82	94,39	0,0220	21,80
0,10	15,41	78,98	0,0140	13,40
			0,0082	8,50
			0,0052	5,30

azonosító	fúrás szám	6.
	minta jele	
	mélység (m)	1,0

összetétel	A (%)	0
	I (%)	61
	H (%) f-k-d	29-7-2=39
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,061
	D_{10} (mm)	0,010
	C_u	6,1
szív.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,023
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	9,0E-05
egyéb		

megnevezés: homokos (ss), ISZAP (SI)



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

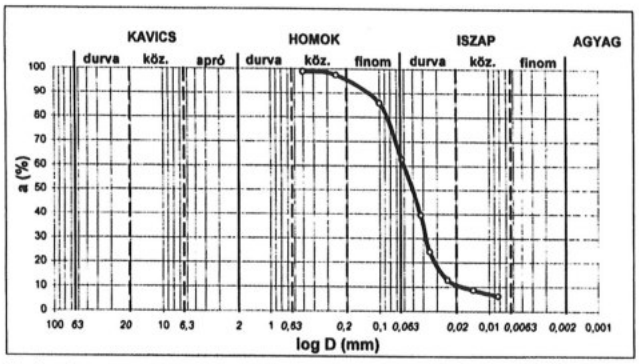
munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

/14,19/

szitálva:	m (g)	100	ülepítve:	
d (mm)	m, (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
0,50	1,03	98,97	0,0630	62,62
0,25	1,43	97,54	0,0420	39,50
0,10	11,73	85,81	0,0350	24,50
			0,0240	12,80
			0,0140	8,70
			0,0083	6,20

azonosító	fúrás szám	1.
	minta jele	
	mélység (m)	1,5
összetétel	A (%)	0
	I (%)	63
	H (%) f-k-d	32-5-0=37
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,060
	D_{10} (mm)	0,017
	C_u	3,5
szív.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,023
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	9,6E-05
egyéb		

megnevezés: **homokos (sa), ISZAP (SI)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. 01. 15.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

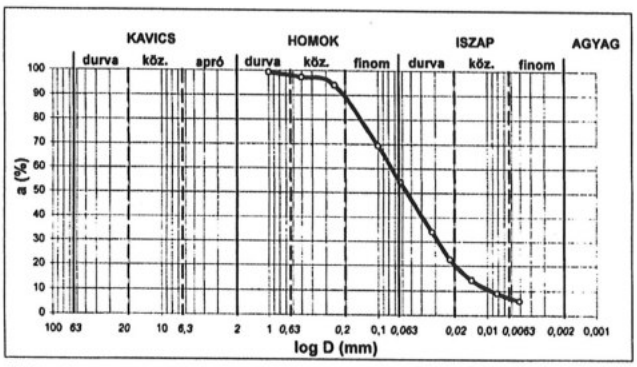
/30,63/

szitálva:	m (g)	100	ülepítve:	
d (mm)	m_i (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
1,00	0,74	99,26	0,0630	54,40
0,50	1,93	97,33	0,0320	34,10
0,25	3,12	94,21	0,0220	22,60
0,10	24,84	69,37	0,0140	14,20
			0,0082	9,00
			0,0051	5,80

azonosító	fúrás szám	1.
	minta jele	
	mélység (m)	4,0

összetétel	A (%)	0
	I (%)	54
	H (%) f-k-d	34-10-2=46
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,075
	D_{10} (mm)	0,009
	C_u	8,3
sziv.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,024
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	1,0E-04
egyéb		

megnevezés: **homokos (ss), ISZAP (SI)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: ...

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

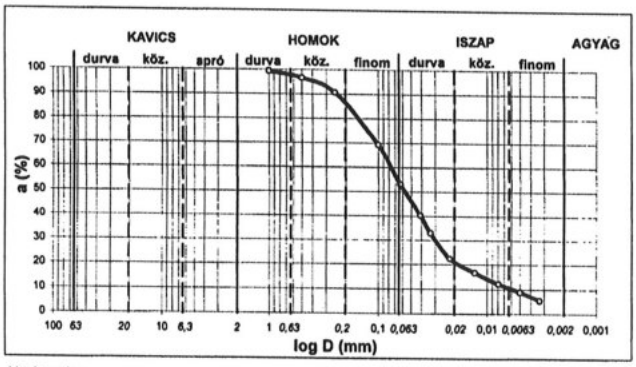
munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

/30,76/

szitálva: d (mm)	m (g) m, (g)	100 a (%)	ülepítve: d (mm)	a (%)
1,00	0,58	99,42	0,0630	53,10
0,50	2,68	96,74	0,0410	40,30
0,25	6,02	90,72	0,0330	33,00
0,10	21,48	69,24	0,0220	22,50
			0,0130	16,60
			0,0079	12,20
			0,0050	8,90
			0,0033	5,50

azonosító	fúrás szám	2.
	minta jele	
	mélység (m)	1,0
összetétel	A (%)	0
	I (%)	53
	H (%) f-k-d	32-12-2=47
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,077
	D_{10} (mm)	0,006
	C_u	12,8
sziv.tény. (Zamarin)	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,019
	n (%)	35
	k (cm/mp)	6,1E-05
egyéb		

megnevezés: homokos (sa), ISZAP (SI)



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgalat

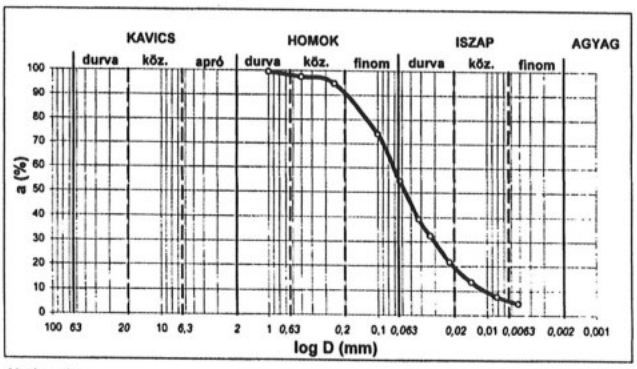
munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

/25,94/

szitálva: d (mm)	m (g) m, (g)	100 a (%)	ülepítve: d (mm)	a (%)
1,00	0,51	99,49	0,0630	54,65
0,50	2,02	97,47	0,0420	39,20
0,25	2,63	94,84	0,0330	32,50
0,10	20,78	74,06	0,0220	21,60
			0,0140	13,50
			0,0082	7,70
			0,0052	4,70

azonosító	fúrás szám	2.
	minta jele	
	mélység (m)	5,0
összetétel	A (%)	0
	I (%)	55
	H (%) f-k-d	35-8-2=45
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,072
	D_{10} (mm)	0,010
	C_U	7,2
sziv.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,025
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	1,1E-04
egyéb		

megnevezés: homokos (sa), ISZAP (SI)



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

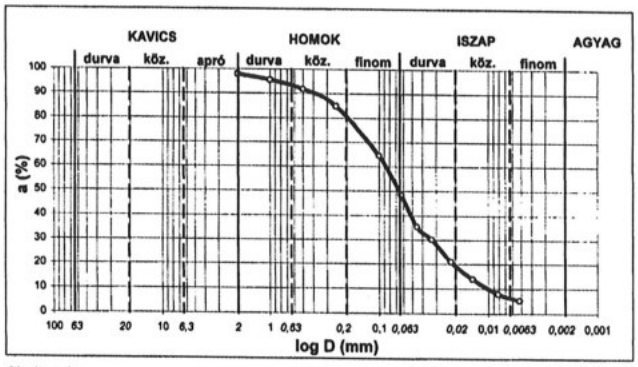
munkahely: **Vác hrsz. 1620 /35**

/35,42/

szitálva:	m (g)	100	ülepítve:	
d (mm)	m_i (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
2,00	2,02	97,98	0,0630	48,46
1,00	2,35	95,63	0,0450	35,50
0,50	3,74	91,89	0,0330	30,20
0,25	6,87	85,02	0,0220	21,00
0,10	20,44	64,58	0,0140	13,90
			0,0082	8,00
			0,0052	5,30

azonosító	fúrás szám	3.
	minta jele	
	mélység (m)	1,0
összetétel	A (%)	0
	I (%)	48
	H (%) f-k-d	32-13-5=50
	K (%) a-k-d	2-0-0=2
jellemzők	D_{60} (mm)	0,088
	D_{10} (mm)	0,010
	C_U	8,8
szív.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,027
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	1,3E-04
egyéb		

megnevezés: **iszapos (si), finom HOMOK (Sa)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

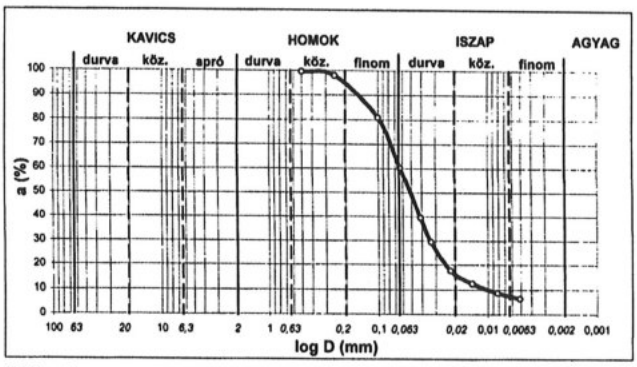
munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

/19,03/

szitálva: d (mm)	m (g) m, (g)	100 a (%)	*ülepítve:* d (mm)	a (%)
0,50	0,47	99,53	0,0630	60,24
0,25	1,54	97,99	0,0410	39,60
0,10	17,02	80,97	0,0330	29,50
			0,0220	17,60
			0,0140	12,40
			0,0082	8,70
			0,0051	6,40

azonosító	fúrás szám	3.
	minta jele	
	mélység (m)	3,0
összetétel	A (%)	0
	I (%)	60
	H (%) f-k-d	34-6-0=40
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,063
	D_{10} (mm)	0,010
	C_U	6,3
szív.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,023
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	9,2E-05
egyéb		

megnevezés: **homokos (ss), ISZAP (SI)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. 01. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlasi vizsgalat

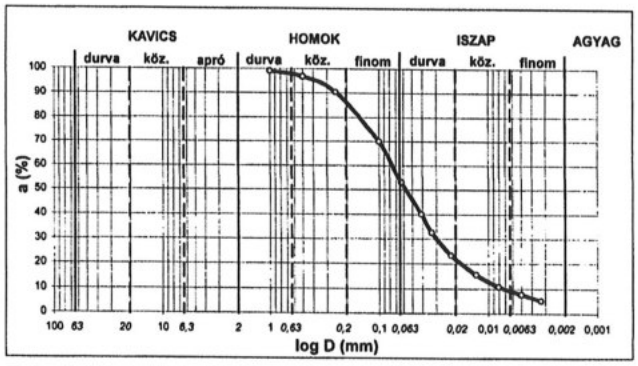
munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

/30,05/

szitálva: d (mm)	m (g) m_i (g)	100 a (%)	ülepítve: d (mm)	a (%)
1,00	0,91	99,09	0,0630	53,13
0,50	2,22	96,87	0,0410	40,10
0,25	6,35	90,52	0,0330	32,70
0,10	20,57	69,95	0,0220	23,40
			0,0130	15,70
			0,0081	10,90
			0,0050	7,80
			0,0033	5,20

azonosító	fúrás szám	4.
	minta jele	
	mélység (m)	1,5
összetétel	A (%)	0
	I (%)	53
	H (%) f-k-d	32-12-2=47
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,076
	D_{10} (mm)	0,007
	C_u	10,9
sziv.tény. (Zamarin)	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,019
	n (%)	35
	k (cm/mp)	6,6E-05
egyéb		

megnevezés: homokos (ss), ISZAP (SI)



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

Lipovský Mérnöki Iroda
Talajmechanikai labor

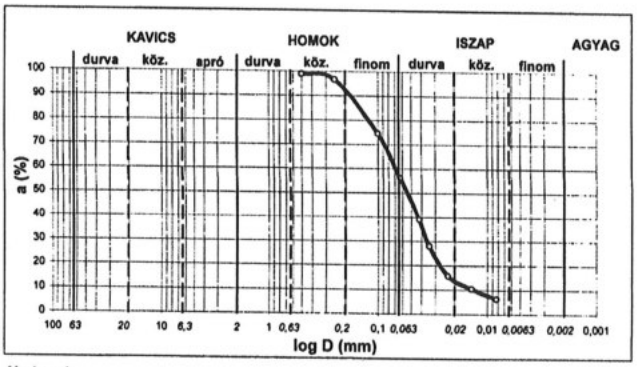
Szemeloszlási vizsgálat

munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

szitálva:	m (g)	/25,4/ 100	*ülepítve:*	
d (mm)	m_i (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
0,50	1,12	98,88	0,0630	56,22
0,25	2,23	96,65	0,0420	39,10
0,10	22,05	74,60	0,0340	28,00
			0,0230	15,70
			0,0140	10,50
			0,0083	6,30

azonosító	fúrás szám	4.
	minta jele	
	mélység (m)	3,0
összetétel	A (%)	0
	I (%)	56
	H (%) f-k-d	35-9-0=44
	K (%) a-k-d	0-0-0=0
jellemzők	D_{60} (mm)	0,069
	D_{10} (mm)	0,013
	C_u	5,3
sziv.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,025
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	1,1E-04
egyéb		

megnevezés: **homokos (sa), ISZAP (Si)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 15.

Vizsgálatot végezte: .....

Talajmechanikai labor

Szemeloszlási vizsgálat

munkahely: **Vác hrsz. 1620 / 35**

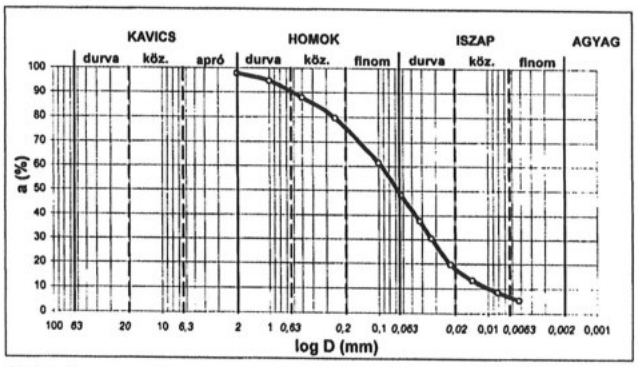
/38,47/

szitálva:	m (g)	100	ülepítve:	
d (mm)	m_i (g)	a (%)	d (mm)	a (%)
2,00	2,18	97,82	0,0630	48,36
1,00	3,03	94,79	0,0420	37,60
0,50	6,92	87,87	0,0330	30,50
0,25	8,19	79,68	0,0220	19,70
0,10	18,15	61,53	0,0140	13,30
			0,0082	8,60
			0,0052	5,30

azonosító	fúrás szám	5.
	minta jele	
	mélység (m)	2,0

összetétel	A (%)	0
	I (%)	48
	H (%) f-k-d	27-15-8=49
	K (%) a-k-d	2-0-0=2
jellemzők	D_{60} (mm)	0,095
	D_{10} (mm)	0,010
	C_U	9,5
sziv.tény.	$D_{m\,(Zam.)}$ (mm)	0,027
(Zamarin)	n (%)	35
	k (cm/mp)	1,3E-04
egyéb		

megnevezés: **iszapos (si), finom HOMOK (Sa)**



Megjegyzés:

Bp. 2019. VI. 19.

Vizsgálatot végezte: .....

MNV Zrt
1399 Bp. Pf 708

FÖLDHIVATAL, VÁC
Vác

Érkezett: 2006 JAN. 20

TULAJDONBA ADÁSI SZERZŐDÉS

kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról

amely létrejött egyrészről a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó **Kincstári Vagyoni Igazgatóság** (székhelye: 1054 Budapest, Zoltán u. 16; statisztikai számjele: 15325828-7511-312-01; törzskönyvi nyilvántartási száma: 325828000; képviseli: **Zelles Sándor** vezérigazgató) mint tulajdonba adó, a továbbiakban: KVI,

Honvédelmi Minisztérium (székhelye: 1055 Budapest, Balaton u. 7-11; statisztikai számjele: 15701051-7511-311-01; törzskönyvi nyilvántartási száma: 70105100; képviseli: **Dr. Kunos Bálint** védelemgazdasági helyettes államtitkár) mint vagyonkezelő, a továbbiakban: HM,

másrészről **Vác Város Önkormányzat** (címe: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjele: 15395429-7511-321-13, képviseli: **dr. Bóth János** polgármester) mint tulajdonba vevő, a továbbiakban: Önkormányzat,

között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy a Kormány az egyes kincstári vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2134/2005. (VII. 8.) számú Korm. határozatával úgy döntött, hogy a Vác, belterület 1620 hrsz.-ú ingatlan ingyenesen Vác Város Önkormányzat tulajdonába kerüljön.

2./ Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás szerinti vagyonátadás az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 109/K. § (9) bekezdése alapján és a 2134/2005. VII. 8.) Korm. határozatban meghatározott szociális lakásépítés, oktatási intézmény, szabadidő központ, közösségi ház, közművelődési és szociális intézményrendszer kialakítása céljából történik. 1997 évi CXL

3./ Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanokat a 2./ pontban rögzített célok megvalósítása érdekében használja fel.

4./ Jelen megállapodás tárgyát képezi a Magyar Állam tulajdonában lévő és Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésébe tartozó alábbi ingatlan:

Helység	Hrsz.	Terület (m^2)	Megnevezés	Bruttó nyilvántartási érték (Ft)
Vác, belterület	1620	282485	beépített terület	1.999.737.000,-

Az ingatlan nettó nyilvántartási értéke a birtokba adás alkalmával készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül rögzítésre.
Szerződő felek tudatában vannak annak, hogy az ingatlan az Önkormányzat részére történő tulajdonba adásig a HM vagyonkezelésében volt.

KVI:.....

HM.....

Önkormányzat.....

Ellenjegyző:.....

DR. OROSZI SÁNDOR
Ügyvéd
2600 Vác, Erzsébet u. 39.
Tel.: 27-306689
Ügyszám: 50654477-1-33

5./ A KVI és a vagyonkezelő HM az ingatlan tulajdonjogát ingyenesen átadja a jelen szerződésben foglaltak szerint az Önkormányzat részére, amely azt átveszi. Az átadás-átvétellel, valamint valamennyi ingatlan-nyilvántartási rendezéssel kapcsolatos költség az Önkormányzatot terheli.
A vagyonkezelő kijelenti, hogy tudomása és az ingatlan nyilvántartás szerint az ingatlanok per-, teher és igénymentesek.

6./ Az önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlan meglévő, a szerződéskötés időpontjában fennálló műszaki és egyéb állapotát ismeri és ezen állapotban, valamint környezetvédelmi, tűzszerészeti, vegyvédelmi és esetleges egyéb szennyeződéstől való mentesítés nélkül veszi tulajdonba. A tulajdonba adóval szemben semmikor, semmilyen jogcímen követelést nem támaszt.

A bérbeadással – vagy más jogcímen – hasznosított ingatlan esetében az Önkormányzat vállalja a fennálló jogviszonyokból eredő kötelezettségeket és a tulajdonossal szemben támasztott esetleges jövőbeni követelésekért való helytállást.

7./ A juttatás feltétele, hogy az önkormányzat saját költségvetése terhére vállalja az ingatlan környezeti állapotának felmérését, szükség esetén kármentesítését.
Az Önkormányzat vállalja, hogy az ingatlanok vonatkozásában a Magyar Állammal – és ezen belül a Honvédelmi Minisztériummal – szemben semmilyen követelést nem támaszt.

8./ Az ingatlan birtokba adása a KVI, a HM és az Önkormányzat részvételével jelen szerződés megkötésétől számított 45 napon belül átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével történik.
Jelen szerződés megkötése után az önkormányzat vállalja, hogy az ingatlan átadás-átvétele előtt 20 nappal előzetes egyeztetést hajt végre a KVI-vel és a HM Ingatlankezelési Hivatallal az ingatlan birtokbaadása érdekében.

9./ Az Önkormányzat a birtokbavétel időpontjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, valamint viseli azok terheit és a kárveszélyt.

10./ Az Önkormányzat az ingatlant értékesítheti a 2. sz. pontban meghatározott célok elérése érdekében.

11./ Jelen szerződés aláírásával a KVI és a vagyonkezelő HM feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Magyar Állam tulajdonjogának a törléséhez és az Önkormányzat 4. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának – tulajdonba adás jogcímen – ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a HM pedig hozzájárul a vagyonkezelői jogának az ingatlan- nyilvántartásból való törléséhez.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, valamint az egyéb, ide vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.

13./ A Felek rögzítik, hogy mind a KVI mint tulajdonba adó, mind az Önkormányzat, mint tulajdonba vevő az 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés alapján illetékmentességet élvez.

KVI .....

HM .....

Önkormányzat .....

Ellenjegyző .....

DR. OROSZI SÁNDOR
ügyvéd
2600 Vác, Erzsébet u. 39.
Tel.: 27-306689
Adószám: 50654477-1-33

14./ Elolvasás és értelmezés után jelen megállapodást felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

15./ Jelen megállapodás 8 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a KVI-t, 2 példány Honvédelmi Minisztériumot, 4 példány az Önkormányzatot illeti meg.

Melléklet: vagyonkezelő egyetértése

Budapest, 2005. ....2005. DEC. 2.....

.....
Zelles Sándor
vezérigazgató
Bodnár Terézia
vezérigazgató-helyettes

.....
Dr. Kunos Bálint
védelemgazdasági helyettes
államtitkár

.....
dr. Bóth János
polgármester

KVI pü. ellenjegyzés:
2005. 12. 29.

.....
Járosi Péter
gazdasági igazgató

Ellenjegyzem:

.....
ügyvéd, vagy önk.
jogtanácsosa

DR. OROSZI SÁNDOR
ügyvéd
2600 Vác, Brzsébet u. 39.
Tel.: 27-306689
Adószám: 50654477-1-33

Vác Város Önkormányzat nevében és képviseletében
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege
értékesítésre hirdeti
- nyílt pályáztatás útján, licit eljárás lefolytatása keretében –

Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 1620/36 hrsz-ú (volt Esze Tamás Laktanya területe, tulajdoni lap szerinti cím: „címképzés alatt"), 31921 m2 alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlant (a továbbiakban együttesen: Ingatlan), az alábbi feltételekkel:

Az Ingatlan alapterülete: 31921 m2

Az Ingatlan jogi helyzete: A 2021. március 2. napján lekért, 30005/14686/2021 megrendelés számú tulajdoni lap tanúsága szerint **az Ingatlan tehermentes**.
Az Ingaltan a vagyonkataszter szerint **forgalomképes, üzleti vagyon.**

Az Ingatlan jellemzői: A volt Esze Tamás Laktanya területén található az Ingatlan.
A volt laktanya 13 ha területét (korábbi 1620/35 hrsz) 2020 októberében megosztották, így alakult ki a 1620/36 hrsz-ú ingatlan. Az Ingatlan a laktanya területének észak-keleti részén helyezkedik el, a Téglaház úttal, a Gombási úttal és közparkkal határos, továbbá a telekalakítással újonnan kialakult 1620/37 és 1620/39 hrsz-ú közutakkal is határos. Az Ingaltan Gksz-14 (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezeti besorolásba tartozik, max. beépíthetősége 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m. Laktanya jellegéből kifolyólag az Ingatlan ipari jellegű, leginkább raktár funkciójú felépítményekkel. Az Ingatlanon összesen 8 db, évek óta használaton kívüli, jellemzően fűtetlen raktár/műhely funkciójú épület található. A telek beépítettsége kb. 8%.
Az Ingatlan nem közművesített.

Az Ingatlan induló vételára: 352.031.430,-Ft, azaz **háromszázötvenkettőmillió-harmincegyezer-négyszázharminc forint**

Pályázati biztosíték összege: 35.000.000,-Ft

A Képviselő-testület döntése alapján licitálásra kerül sor, a licitlépcső összege: 1.000.000,-Ft

(Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) j) pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázat benyújtásának határideje

A pályázat benyújtásának határideje: …….. (év)……(hónap)……. (nap) ……^{00} (óra)
A pályázatok bontása: ……(év)……(hónap) …… nap (……) ……^{00} (óra)

Liciteljárás lefolytatása

A licitálás időpontját a pályázat kiírója határozza meg, melyről a pályázókat írásban értesíti ajánlatok bontását követő 3 (három) munkanapon belül.

A pályázat benyújtásának módja

A pályázatot zárt borítékban, a jelen kiírásban meghatározott módon – személyesen vagy postai úton - kell benyújtani, és fel kell tüntetni rajta az alábbi – pályázatra utaló - jeligét.

Jelige: **„Vác belterület 1620/36 hrsz-ú Ingatlan értékesítése"**

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a kiírásban megadott címre beérkezik.

A pályázat benyújtásának helye

postai úton: Váci Városfejlesztő Kft.-nek címezve - 2600 Vác, Köztársaság u. 34.
személyesen: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg – Vác Köztársaság u. 34. (ügyfélfogadási időben)

Hiánypótlás

Hiánypótlásra a pályázat kiírója nem biztosít lehetőséget.

Az érvényes pályázat feltételei

a) A pályázat nyilvános, így pályázaton Magyarország területén ingatlanok tulajdonának megszerzésére jogosult magyar és külföldi természetes, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feltételeknek megfelelő, azaz átlátható jogi személy és egyéni vállalkozó vehet részt személyesen, törvényes képviselője, vagy közokiratban, ill. teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján.

b) A pályázaton kizárólag olyan gazdasági társaság vehet részt, amely nem áll felszámolási, kényszertörlési, végrehajtási, csődeljárás vagy végelszámolási eljárás alatt.

c) A pályázaton kizárólag olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati biztosítékot megfizette. A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben.

d) A pályázónak mellékelnie kell a 2020. évi közzétett beszámolóját és eredménykimutatását, ennek hiányában a 2020.évi záró főkönyvet.

e) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, egyéb elérhetőségeit.

f) A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

g) Az árverési szabályzat *1. számú mellékletét* képező adatlap kitöltése és egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) történő benyújtása, melyhez az alábbi iratokat szükséges mellékelni egy eredeti példányban:

gi./ Jogi személy esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi eredeti, hiteles cégkivonat, vagy a cégbíróság által érkeztetett és lajstromszámmal ellátott cégbejegyzés (változás bejegyzés) iránti kérelmet és a társaság képviseletét ellátó vezető tisztségviselő eredeti aláírási címpéldányát vagy aláírás mintáját,
gii./nem gazdasági társaság jogi személy esetén a regisztrációt végző hatóság nyilvántartásba vételéről szóló végzést és a törvényes képviselő aláírási címpéldányát,
giii./ egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolati példányát,
giiii/ természetes személy esetén személyi igazolvány és lakcímigazoló kártya

giiiii./külföldi ajánlattevő köteles az a./, b./ és c./ pontokban megjelölt iratok hiteles magyar nyelvű fordítását is benyújtani.

h) A pályázónak mellékelnie kell Vác Város Önkormányzat Jegyzőjének igazolását arról, hogy az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

i) A pályázónak mellékelnie kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolását arról, hogy adó-és köztartozása nem áll fenn.

j) Az árverési szabályzat 2. számú mellékleteként csatolt nyilatkozat aláírt egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben pályázó nyilatkoznia kell arról is, hogy sem Vác Város Önkormányzata, sem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé tartozása nem áll fenn, továbbá pályázó tudomásul veszi, hogy a nyilatkozat elmaradása vagy a nyilatkozattal ellentétes köztartozás megállapítása esetén a pályázó az eljárásból kizárható.

k) Amennyiben a pályázó nem természetes személy, az Árverési szabályzat 3. számú mellékleteként csatolt az Nvtv. által előírtaknak is megfelelő nyilatkozat cégszerű aláírással ellátott egy eredeti példányának a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegéhez (2600 Vác, Köztársaság út 34.) határidőben történő leadása, melyben a gazdasági társaság pályázó nyilatkozik arról, hogy a társaság nem áll felszámolási, kényszertörlési, csődeljárás és végelszámolás alatt, továbbá átlátható szervezetnek minősül. A 3. számú melléklet szerinti okirat aláírásával továbbá pályázó nyilatkozik arról, hogy sem a pályázati eljárás alatt (beleértve a licitálást is), sem pedig a tulajdonjog bejegyzéséig a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben nem szerepel a társasággal kapcsolatosan olyan bejegyzés, amely az árveréssel vagy az Ingatlan értékesítésével kapcsolatosan jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az Ingatlan tulajdonosa részére.

Pályázati biztosíték

A pályázat feltétele a pályázati kiírásban megjelölt összegű pályázati biztosíték – mely szerződéskötés esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül – megfizetése a Váci Városfejlesztő Kft. tulajdonát képező, OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-20181758 számú bankszámlára történő átutalás útján. Szerződéskötés esetén a pályázati biztosíték összege foglalóként kerül meghatározásra. A pályázók tudomásul veszik, hogy szerződéskötés esetén, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A pályázók tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Az általános megítélés alapján a vevőknek a teljesítés meghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bíztak a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodásuk alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatják át.

A pályázati biztosíték akkor tekinthető határidőben megfizetettnek, ha annak összege legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig a Váci Városfejlesztő Kft. fent megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

A pályázati biztosíték megfizetése esetén a pályázó a pályázati biztosíték megfizetésekor köteles feltüntetni közleményként: ***„Vác belterület 1620/36 hrsz-ú Ingatlan értékesítése-Pályázati biztosíték"***

A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló igazolást a pályázattal együtt egy példányban szükséges benyújtani a Váci Városfejlesztő Vagyonhasznosítási részlegéhez a pályázati kiírásban megjelölt határidőben.

A befizetett pályázati biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. banki átutalás útján visszafizeti a pályázó által megjelölt bankszámlaszámra:
a./a pályázati kiírás visszavonása, vagy elhalasztása esetén a kiírás visszavonását, vagy elhalasztását követő 15 napon belül,
b./a nem nyertes és érvénytelen pályázók részére a pályázat bontását követő 15 napon belül,
c./az eredménytelen pályázati eljárás lefolytatása esetén az eredménytelenség megállapítását követő 15 napon belül,
d./amennyiben a pályázaton részt venni szándékozó pályázó a pályázat leadási határideje előtt pályázatát visszavonja, a pályázat visszavonását követő 15 napon belül,
e./ a pályázatok érdemi elbírálása esetén a pályázati biztosíték az ajánlati kötöttség lejártát követő 15 napon belül kerül visszautalásra.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték különösen, de nem kizárólagosan az alábbi esetekben:

a./a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha az ingatlanra az adásvételi szerződés létrejön és a pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül,
b./a pályázatot megnyerő ajánlattevőnek, ha a szerződés megkötése a jelen szabályzat szerinti határidőben neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg, vagy a vételárat határidőn belül nem fizeti meg,
c./ha a pályázó az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja.

A pályázat érvénytelensége

Érvénytelen a pályázat, ha

a.) a pályázatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
b.) a pályázati biztosítékot a pályázó határidőben nem fizette meg, vagy annak megfizetését nem igazolta hitelt érdemlő módon,
c.) a pályázat – hiánypótlás biztosítása esetén a hiánypótlást követően sem - nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint az árverési szabályzatban meghatározott tartalmi, formai követelményeknek, a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban vagy az árverési szabályzatban megjelölt feltételeknek
d) a pályázatot benyújtó gazdasági társaságra vonatkozóan a cégkivonatban, vagy a cégközlönyben olyan bejegyzés szerepel, amely az árveréssel vagy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos jogi, pénzügyi vagy egyéb kockázatot jelent a pályázat kiírója vagy az ingatlan tulajdonosa részére.

Az érvénytelen pályázatot benyújtók a pályázati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.

Elővásárlásra jogosultak és az Adásvételi Szerződés hatálybalépése

Az Ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján. Az elővásárlási jogot a Magyar Állam a tulajdonosi joggyakorló – tehát az MNV Zrt. útján – gyakorolja.

Az adásvételi szerződés aláírását követően a pályázat kiírója 35 (harmincöt) napos határidő tűzésével írásban felhívja a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. -t, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról. Az MNV Zrt.-nek megküldött

felhívás tartalmazni fogja, hogy amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

Az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a nyertes ajánlattevő között **az alábbi napon lép hatályba.**

- amennyiben az MNV Zrt. határidőn belül akként nyilatkozik, hogy a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem kíván élni: azon a napon, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond;
- amennyiben az MNV Zrt. határidőben nem nyilatkozik: az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napját követő napon.

Amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. határidőn belül él a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal, az adásvételi szerződés – az abban foglalt feltételekkel – az Ingatlan tulajdonosa és az elővásárlási jog gyakorlására jogosult (Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt.) között jön létre.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele tehát az elővásárlási jog gyakorlásának lemondásáról szóló valamennyi nyilatkozat megléte, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben foglalt valamennyi határidő eredménytelen eltelte.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a licit eljárás során **legmagasabb vételárat ajánlott vevővel jön létre.**

Döntéshozatal az eredményről és szerződéskötés

A licitálás vezetője által megállapított sorrendet és az adásvételi szerződés megkötését a nyertes ajánlattevővel Vác Város Önkormányzatának Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá, tekintettel arra, hogy önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséhez szükséges a Képviselő-testület döntése. A licitálás eredményéről a döntést a licitálást követő első Bizottsági és Képviselő-testületi ülésen meg kell hozni. Indokolt esetben a pályázat kiírója, további legfeljebb 60 (hatvan) nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja, erről a pályázókat írásban értesíteni kell.

A Képviselő-testület döntése kötelezettséget keletkeztet a Váci Városfejlesztő Kft., illetve az Önkormányzat részéről az eladásra, a nyertes ajánlattevő részéről pedig a vételre.

Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő a Képviselő-testületi döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül köteles megkötni. Ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható módon meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevő kötheti meg, az írásbeli értesítés részére történő kézbesítésétől számított 30 (harminc) napon belül. Ebben az esetben úgy tekintendő, hogy a nyertes ajánlattevő a vételi szándékától elállt, így a befizetett pályázati biztosítékot elveszti.

A megkötendő adásvételi szerződés fő tartalmi elemei a következők:
a./ szerződő felek Vác Város Önkormányzata és a nyertes ajánlattevő,
b./a szerződés tárgya a pályázati kiírásban megjelölt, az ajánlattevő által megtekintett és megismert ingatlan,
c./a vételár - melybe a befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül - a licitáláson nyertes legmagasabb összegű ajánlat. A vételárat a nyertes ajánlattevő az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül, banki átutalás útján, egy összegben köteles megfizetni Vác Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-15395429-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással.

d./ az árverési szabályzatban, illetve a pályázati kiírásban szereplő egyéb szerződéses kötelezettségvállalások, kikötések.

Eredményhirdetés határideje

A Képviselő-testület döntéséről a Váci Városfejlesztő Kft. a pályázókat 15 (tizenöt) napon belül írásban értesíti.

Egyéb

A Váci Városfejlesztő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy az Ingatlan pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó szándékát a pályázati határidő lejárta előtt visszavonja, új pályázatot írjon ki, vagy a licitálás időpontját elhalassza.
Vác Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 22/2014.(VI.20.) számú rendelete szerint továbbá:
- kiíró jogosult indoklás nélkül bármikor a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, és új pályázatot kiírni
- kiíró a pályázati kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.

Az Árverési szabályzat és mellékletei elérhetőek a www.vacholding.hu honlapon (Dokumentumtár_Szabályzatok). Az Árverési szabályzat mellékletei átvehetőek ügyfélfogadási időben a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részlegén is (2600 Vác, Köztársaság u. 34.).

További információ kérhető: **Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-104**

6.

Adásvételi szerződés tervezet

amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzata** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13, nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről ..., mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között, az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján Vác Város Polgármesterének a **...** számú **Képviselő-testületi Határozata** és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló **22/2014. (VI.20.)** számú **Önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Ör.) alapján eladja, a vevő pedig megveszi az eladó kizárólagos tulajdonában álló, forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő, az ingatlan-nyilvántartásba a

Vác belterület 1620/36. hrsz. alatt felvett, beépített terület megjelölésű, 3 ha 1921 m^2 alapterületű, természetben **Vác belterület 1620/36. hrsz.** „címképzés alatt" alatti ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányad**át

(a továbbiakban: **ingatlan**), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.

2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek **összesen ... Ft, azaz ...** összegben (a továbbiakban: **vételár**) állapodtak meg.

2.1. A felek rögzítik, hogy 35 000 000 Ft, azaz harmincötmillió forint összeget a vevő pályázati biztosíték címén megfizetett az eladó részére, amely összeget a felek a vételárba beszámítják.

2.2. A felek megállapodnak abban, hogy a 2. 1. pontban meghatározott összeget foglalóként határozzák meg. A felek a **foglaló** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A felek rögzítik: az **általános megítélés** alapján a vevőknek a teljesítés meghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bíztak a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodásuk alaptalanságának a következményét az eladóra nem háríthatják át.

2.3. A vételárból fennmaradó ... Ft összeget a vevő **a jelen szerződés hatályba lépését követő tizenöt napon belül** az eladónak az OTP Banknál vezetett .... számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti vételárhátralék jogcímén

2.4. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta.

2.5. A felek rögzítik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. 86 § (1) bekezdés j) pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele mentes a forgalmi adó alól.

2.6. Amennyiben a vevő a fizetési ütemezésben meghatározottak szerinti fizetési határidőt elmulasztja és a késedelem a fizetési határidőtől számított **nyolc napot** meghaladja, úgy ez esetben az eladó - választása alapján - jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy késedelmi kamatkövetelésel élni.

3. Az eladó **szavatol** az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

3.1. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná.

3.2. Az eladó képviselője kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolatokkal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

3.3. A felek megállapodnak abban, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró tulajdonosi jogkör gyakorlója a felek között 2005. december 29. napján létrejött tulajdonba adási szerződésben foglaltak nem megfelelő teljesítéseként értelemezi azt, hogy az abban meghatározott közérdekű célok megvalósítása az ingatlan értékesítésével valósuljon meg, illetve az abban foglalt közérdekű célok megvalósítását időbeli korlátozás nélküli eladói kötelezettségvállalásnak tekinti, ebben a nem várt esetben az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosultak a jelen szerződéstől **elállni.**

4. A felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) a rendelkezése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg.

4.1. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelen szerződés keltét követően, a Magyar Államot képviselő szervet harmincöt napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogával. Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv harmincöt napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor az eladó okirati módon igazolja

a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél a vevők részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.

4.2. A jelen **szerződés azon a napon lép hatályba**, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv az elővásárlási jogának a gyakorlásáról lemond vagy az előző bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot. Eladó írásban értesíti a vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről.

5. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetését követő munkanapon megtörténik.

5.1. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

5.2. Az ingatlan birtokátruházása során a birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott tényeket és körülményeket közösen írásban, jegyzőkönyv felvétele útján rögzítik.

6. A felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az eladó az un. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul adásvétel jogcímén a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett – legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított **egy** hónapon belül benyújtják a Pest Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályától. Ennek megtörténtéig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár hiánytalan megfizetésre kerül az eladó részére. A fentieket követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot nyolc napon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.

7.2. Az eladó igazolásának elmaradása esetén dr. Kondorosi Mátyás letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a vevő bemutatja a részére a teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást banki terhelési értesítővel.

7.3. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig

bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

7.4. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a letéteményes csak a letevő (eladó) és a jogosult (vevő) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letevőnek (eladónak).

7.5. A felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

8. A felek képviselői kijelentik, hogy az eladó, illetve a vevő magyar jogi személy és az általuk képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen adásvételi szerződés aláírására.

9. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének a munkadíját és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

10. A felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Váci Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

13. A felek rögzítik, hogy az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon kizárólag átlátható szervezet részére lehet átruházni, a vevő képviselője kijelenti, hogy a vevő átlátható szervezetnek minősül a tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint.

14. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja alapján közérdekű adatnak minősül. A tv. 26. § (1) bekezdése szerint: az állami vagy helyi önkormányzati feladatot, valamint jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatot ellátó szervnek vagy személynek (a továbbiakban együtt: közfeladatot ellátó szerv) lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - az e törvényben meghatározott kivételekkel - erre irányuló igény alapján bárki megismerhesse.

15. Az felek képviselői kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást.

16. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján

továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.

17. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

17.1. A felek egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre és jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá.

17.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2021. ....

.....	.....
Vác Város Önkormányzata	**...** vevő képviseletében
eladó képviseletében	**... ügyvezető**

Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Ellenjegyezték:

Vác Város Jegyzője: .....

Vác Város Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály: .....

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 18. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. ....-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd