



Vác a Dunakanyar szíve

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági Hivatala

2600 Vác, Március 15. tér 11. ☎: 27/314-814

🌐: www.gh-vac.hu

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. év 05.hó 18. napi ülésére

Szám: 373-22/2025.
Tárgy: A 2709/3-4-5/hrsz-ú ingatlan értékesítése
Melléklet: 89 oldal (docadmin)

Előterjesztő: Belencsák Ágnes Hivatalvezető
Készítette: Belencsák Ágnes Hivatalvezető
Előadó: Belencsák Ágnes Hivatalvezető

Terjedelem: 92 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv.46§ (1))
minősített többség (Mötv. 50. §)

Törvényességi

Véleményezésre bemutatva

Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

.....

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsida Szilvia jegyző

NINCS/az alábbi

.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó osztály
Osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

.....

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú 2709/3-4-5 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonú 2709/3-4-5 hrsz-ú Vác, Sziréna köz 7. sz. alatti ingatlan funkciója 2709/3 Kivett óvoda, 2709/4 Kivett garázs, 2709/5 Kivett udvar. A földterület nagysága 2709/3 253m², 2709/4 114 m² 2709/5 46m² összesen 413m², forgalomképessége szerint: forgalomképes. Jelenleg az ingatlan három különálló helyrajzi számon szerepel. A kivett óvoda irodaként funkcionált, a garázs és az udvar raktárként üzemel.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala, a 2709/3-4-5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó forgalmi értébecslést elkészítette a CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság által.

Az értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke helyrajzi számonként bontva:

2709/3: 75.200.000 Ft

2709/4: 32.900.000 Ft

2709/5: 8.900.000 Ft

Összesen: 117.000.000Ft

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint ezen ingatlanértékesítés áfa mentes.

Az értékelés fordulónapja 2025. 04.22.

Érvényessége: 180 nap

Négyszeri értébecslés költsége: 701.000Ft+ÁFA

Az ingatlan több alkalommal került meghirdetésre utolsó alkalommal 114.200.000 azaz Egyszáztizennégymillió-kettőszázezer Ft értékben, de pályázat nem érkezett a Gazdasági Hivatalhoz.

A 30/2017. (XI. 24.) számú HÉSZ-hez tartozó SZT szerint az érintett ingatlanok KÖÚ jelű közúti közlekedési övezet területébe tartoztak, majd az új, 17/2024. (VII.17.) rendelettel módosított 50/2023. (XI. 29.) számú HÉSZ-hez tartozó SZT alapján az ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlésre kerültek és a Vt-15 jelű településközponti vegyes területbe kerültek.

Fenti változás által beépítésre szánt területekké váltak az érintett ingatlanok.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác 2709/3-4-5 hrsz-ú önkormányzati ingatlant értékesítésre jelöli nyílt pályáztatássalFt vételár, továbbáFt összegű pályázati biztosíték és több pályázó eseténFt összegű licitlépcső meghatározásával.

A vételárból az értékbecslés 701.000 Ft+ ÁFA összege a Gazdasági Hivatalt illeti meg.

Határidő: folyamatos .

Felelős: Vác Város Önkormányzat
Gazdasági Hivatala

Melléletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. május 12.

Belencsák Ágnes
Hivatalvezető

Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

K I V O N A T
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. május 14.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: A 2709/3-4-5 hrsz-ú ingatlan értékesítése

124/2025.(V.14.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Vác 2709/3-4-5 hrsz-ú önkormányzati ingatlan jelölje ki értékesítésre nyílt pályáztatással 117.000.000 Ft vételár, továbbá 10.000.000 Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén 500.000 Ft összegű licitlépcső meghatározásával.

A vételárból az értékbecslés 701.000 Ft + Áfa összege a Gazdasági Hivatalt illeti meg.

Határidő: 2025. május 21-i KT ülés

Felelős: GH vezető

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

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



Megrendelő: Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala
2600 Vác, Március 15. tér 11.

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

Budapest, 2025. április 23.

TARTALOM

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

A helyszíni szemlén készített fotók

Az ingatlanon álló épület alaprajza

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. április 22.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	75 200 000,- Ft azaz Hetvenötmillió-kettőszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Március 15. tér 11.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési jelentés készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2025. április 22.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a jelentésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi jelentést elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a jelentés fordulónapja: 2025. április 22.
- jelen jelentés 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus jelentés, 1 példány irattár)
- jelen értékelői jelentés szellemi terméknek minősül
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a jelentés semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan), az sem egészében, sem részleteiben más által nem alkalmazható. A jelentés más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása megvalósítható.
- jelen jelentés nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyoni értékelői jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az EVS-ben találjuk:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2025. 02. 27.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan főhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingyenértékelés Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Sziréna köz 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	253 m ²
Helyrajzi száma:	2709/3
Ingyenértékelés Ingatlan megnevezése:	Kivett óvoda
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711hrsz-t illető egyéb szolgálmi jog

Széljegy tartalma: A 2025.02.27-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

III.1. Önálló szöveges bejegyzés gázvezetési szolgálmi jog a 2711, 2712 hrsz mindenkori tulajdonosa javára

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A város:

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	33 466 fő (2025. jan. 1. népességi adatok KSH)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

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

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

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

Történelmi településrészek

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

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

A város nevének eredete

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

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

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

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

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

Újkor

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

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

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

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

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

20. század

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

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

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

A megújuló főtér

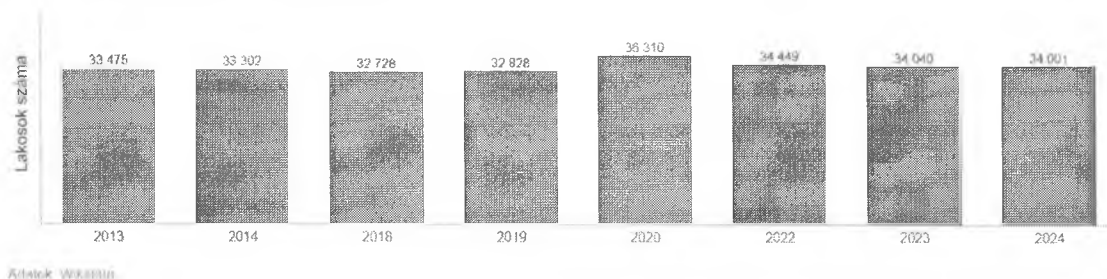
Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak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

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

Népesség

A település népességének változása:

A népesség alakulása 2013 és 2024 között



Gazdaság

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Szob-vasútvonalán, autóbusszal vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autópályát), a Budapest–Ipolyság–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

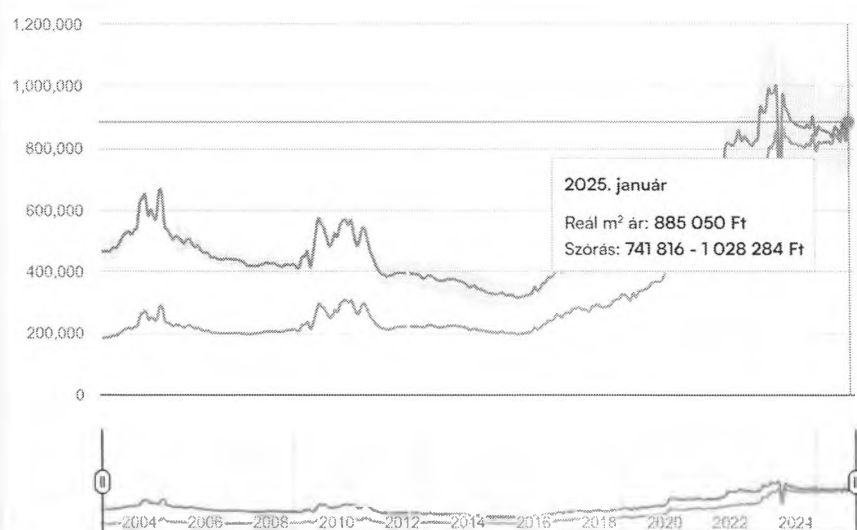
A vizsgált ingatlan Vácott a Sziréna köz 7. szám alatt, a vasútállomás közelében fekszik. A Sziréna utca a Zrínyi Miklós utcát köti össze a vasúttal.

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

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

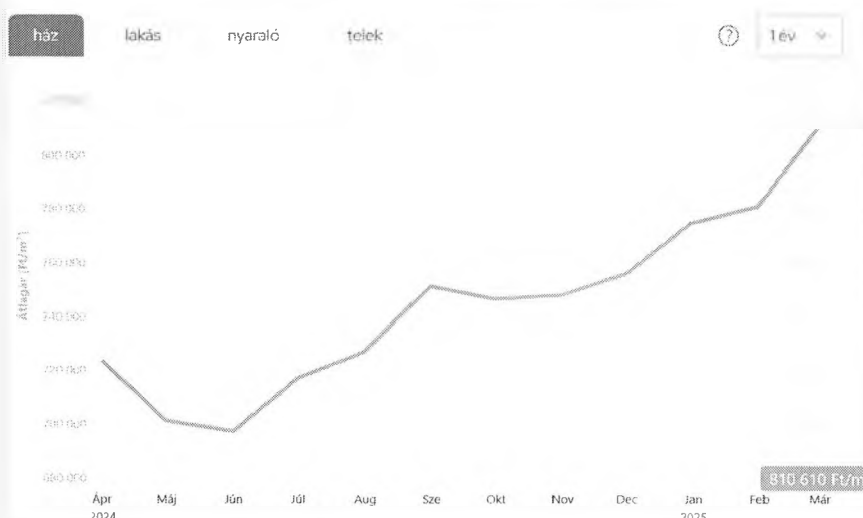
A város infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca

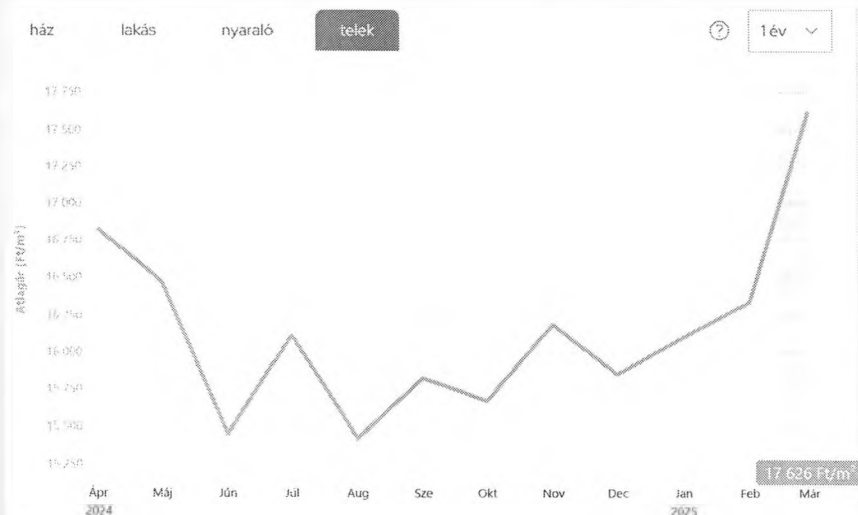


(forrás: ingatlannet.hu)

A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 890 921 forint, a legmagasabb kínálati ár 1 028 284 forint. (forrás: ingatlannet.hu)



Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2025 márciusi statisztika szerint a családi házak átlagos négyzetméterára 715 312 Ft/m² volt a településen



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdetett nem ülépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2025 márciusában a telkek átlagos négyzetméterára 17 626 Ft/m² volt a településen.

(forrás: ingatlan.com)

Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2025 márciusi statisztika szerint a telkek átlagos négyzetméterára 17.626Ft/m² volt a településen

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

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

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

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

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

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

(forrás: terport.hu)

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

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

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

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

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

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

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

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

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

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

(Forrás: Vác Településfejlesztési Koncepció 2017.)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

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

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

Az épület téglafalazattal épült, a homlokzatok vakoltak, festettek. A hagyományos ácsszerkezetű tetőt síkpalával fedték. A födém alulról „I” acélszervélyekkel erősített vasbeton födém, a padlástérben padlásburkoló téglapadozattal ellátott.

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

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

A helyiségekben laminált parketta, PVC és kerámia padlóburkolat készült.

A falak festettek, illetve csempézettek.

A nyílászárók fa szerkezettel, mázolt kivitelben készültek.

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

Alapterület kimutatás:

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

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 198,75 m²

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 253,00 m²

Megközelítési lehetőségek

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

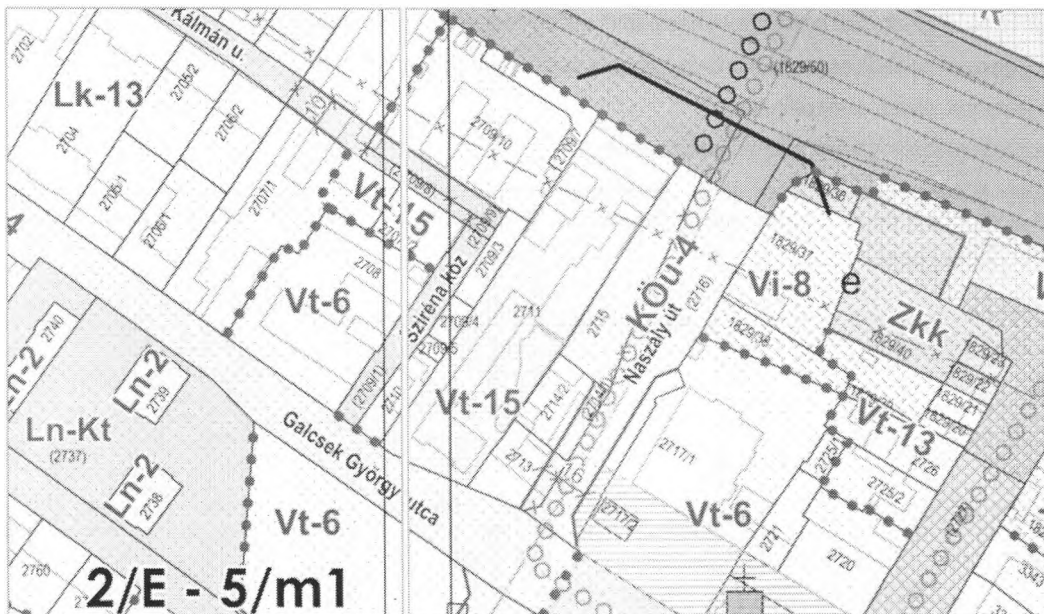
Parkolási lehetőség az utcán, korlátozott számú pakolóban van.

Közmű helyzet:

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

6.2. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan a 17/2024. (VII.17.) rendelettel módosított 50/2023. (XI. 29.) számú a 30/2017. (XI. 24.) számú rendelet - Helyi építési szabályozás- szerint Vt.15 övezetbe sorolt

**39. Településközpont vegyes övezetek****40. §**

(1)⁸ A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási,iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejáratú előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlószintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el

(2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

5. számú táblázat: A településközpont vegyes övezetek építési előírásai (Vt)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Vt-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-1	Z	8000	40	40	70	80	1.80	20	4,5	13,0
Vt-2	SZ	4000	30	30	35	65	1.50	35	4,0	13,0
Vt-3	SZ	2000	30	30	40	60	1.20	40	3,5	8,0
Vt-4	SZ	1000	16	30	40	70	1.20	35	4,0	9,0
Vt-5	SZ	400	15	-	35	50	1.00	40	3,5	5,0
Vt-6	Z	800	10	-	80	80	2.50	10	4,0	15,0
Vt-7K	Z	500	8	-	80	80	2.40	10	4,0	K
Vt-7	Z	150	8	-	80	80	2.50	10	6,5	10,0
Vt-8	SZ	800	15	-	10	20	0.20	80	3,5	5,0
Vt-10	SZ	600	14	30	20	20	0.20	75	3,5	3,5
Vt-11	SZ	12.000	100	100	10	10	-	80	K	K
Vt-12	SZ	1500	25	50	40	60	2.50	40	3,5	7,5
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2.00	20	4,5	10,5
Vt-14a	Z	10.000	80	80	80	80	2.40	10	3,5	15,0
Vt-14b	Z	4000	40	40	80	80	2.40	10	3,5	15,0
Vt-14d	Z	-	-	-	80	80	2.40	10	8,0	15,0
Vt-15	Z	800	10	-	80	80	2.50	10	4,5	10,5

(3) A Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100 m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

(4) A Vt-2 építési övezetben, a volt Esze Tamás laktanya területén a meglévő épület kontúrvonala – az épület megtartása esetén – építési helyként értelmezendő, de az épület elbontása esetén az SZT-n kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

(5) A Vt-14b jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére, földszinti szintje elsődlegesen az autóbusz-végállomás működését biztosító építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(6) A Vt-14c jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(7) A Vt-14d jelű építési övezet kizárólag csak gépjárműtárolás céljára igénybe vehető terület a földszintet kivéve, ahol intézményi, közösségi felhasználás részben megengedett.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

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

7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam számításán alapuló módszert alkalmaztuk.

Az értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításhoz kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon szokásos alkura és az eltérő tulajdonságokra tekintettel korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Hozamszámításán alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált Ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Vác, belterület 2709/3	Vác Belváros (Kossuth Lajos utca /Csányi L. krt)	Vác, Dózsa György út	Vác, Rádi út	Vác, Széchenyi I. u.	Vác piac közelében
Leírás	Földszintes, átlagos műszaki állapotú iroda céljára kialakított épület	Pince, földszint, emeleti kialakítású ~2000-es években épült, jó állapotú, iroda, üzlet céljára hasznosított ingatlan	Alápincézett, földszintes téglafalazatos épület, közepes állapotú, korábban étteremként hasznosították, néhány éve nem használják	2002-ben földszint, emelet tetér kialakítású, üzlet iroda funkcióra épült, jó állapotú, összkomfortos, összközműves	Részben alápincézett, földszint és tetőtér kialakítású, kereskedelmi, vendéglátó illetve iroda célra hasznosítható átlagos állapotú ingatlan	1999-ben épült, pince, fszt, emelet kialakítású újszerű állapotú üzletház
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32277643 2025. április	ingatlan.com/ 32758219 2025. április	ingatlan.com/ 34177750 2025. április	ingatlan.com/ 33659025 2025. április	ingatlan.com/ 22533102 2025. április
Telek terület	253 m ²	348 m ²	545 m ²	579 m ²	295 m ²	255 m ²
Terület	198,75 m ²	550 m ²	361 m ²	1 176 m ²	150 m ²	530 m ²
Kínálati ár (bruttó)		340 000 000	134 000 000	750 000 000	71 000 000 Ft	464 000 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		556 364 Ft/m ²	334 072 Ft/m ²	573 980 Ft/m ²	426 000 Ft/m ²	875 472 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Felépítmény területe	198,75 m ²	10%	5%	20%	0%	10%
Telek területe	253 m ²	0%	-15%	-15%	0%	0%
Műszaki állapot	átlagos	-20%	5%	-20%	0%	-20%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Szirána köz	-5%	5%	10%	-5%	-10%
Megközelítés		0%	0%	0%	0%	-5%
Építési ideje	~1910-es évek	-15%	0%	-15%	0%	-15%
Hasznosíthatóság	iroda	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-30%	-10%	-30%	-15%	-50%
Korrigált fajlagos alapár	378 348 Ft/m ²	389 455 Ft/m ²	300 665 Ft/m ²	401 786 Ft/m ²	362 100 Ft/m ²	437 736 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m ²				378 300 Ft/m ²		

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító – felépítményes ingatlanként- elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/3	198,75 m ²	378 300 Ft/m ²	100%	378 300 Ft/m ²	75 187 125 Ft

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

75 200 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

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

Bérbe adásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/3	Vác Zrínyi Miklós utca	Vác, Belváros	Vác, déli részén
Leírás	Földszintes, átlagos műszaki állapotú iroda céljára kialakított épület	1. emeleti jó állapotú, önálló bejáratú klimatizált iroda, 10kV napelem, kiszolgáló helyiségekkel, irodaházban	Belváros központi részén, üzletház földszinti részén, az üzletházon keresztül megközelíthető, jó állapotú üzlethelyiség, hűtő-fűtő klímával szerelt	M2 és gyorsforgalmi úthoz közel egy 660nm-es telken álló pince, fszt és emelet kialakítású, átlagos állapotú iroda / üzlet céljára alkalmas ingatlan
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 34621400 2025. április	ingatlan.com/ 34614711 2025. április	ingatlan.com/ 34020004 2025. április
Telek terület	253 m ²			
Terület	198,75 m ²	265 m ²	166 m ²	489 m ²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		583 000	860 000	650 000
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		2 090 Ft/m ² /hó	4 922 Ft/m ² /hó	1 263 Ft/m ² /hó
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	198,75 m ²	5%	0%	10%
Műszaki állapot	átlagos	-5%	-10%	0%
Fűtés	gázkazán	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Szirána köz	0%	0%	5%
Épületen belüli elh.	földszint	10%	0%	0%
Hasznosíthatóság	iroda	0%	-5%	-5%
Összes módosítás		10%	-15%	10%
Korrigált fajlagos alapár	2 624 Ft/m ² /hó	2 299 Ft/m ² /hó	4 183 Ft/m ² /hó	1 389 Ft/m ² /hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		2 620 Ft/m²		

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 95%-ban határozzuk meg.

Számításaink alkalmazott bérleti díj: 2620 Ft/m²/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta

A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat és a piaci szegmensre jellemző hozam elvárásokat. Számításainkban 8,0%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés						
					Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek						
A bérletileg hasznosítható terület		Funkció 1.			198,75	m ²
A bérletileg hasznosítható terület		Funkció 2.				m ²
Bérleti díj	Funkció 1.	2 620	Ft/m ²		6 248 700	Ft
Bérleti díj	Funkció 2.		Ft/m ²			Ft
Kihasználtság					95	%
Figyelembe vehető bevétel					5 936 265	Ft
Kiadások						
A tulajdonos fenntartási költségei		Az éves bevételek	%-a	4,0	237 451	Ft
Menedzselési költségek		Az éves bevételek	%-a	3,0	178 088	Ft
Felújítási költségalap		Az éves bevételek	%-a	2,5	148 407	Ft
Egyéb költségek		Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény					5 372 320	Ft
Tőkésítési ráta					8,00%	
Tőkésített érték					67 153 998	Ft
Befektetési kiadások						Ft
Az ingatlan hozadéki értéke					67 153 998	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve					67 200 000	Ft

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

67 200 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

A két eltérő módszerrel elvégzett számítás eredménye közötti eltérés ~12%, mely elsősorban arra vezethető vissza, hogy a városban jelenleg az iroda és kereskedelmi ingatlanok bérleti piacán visszafogottabb kereslet és bérleti díjak tapasztalható.

A végső érték meghatározásánál megvizsgáltuk az alkalmazott értékelési módszerekben rejlő bizonytalanságot, melynek eredményeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el végső piaci értéként. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük. A hozam elvű értékeléshez kevés hiteles adat állt rendelkezésre, ennek megfelelően a számítás számos bizonytalanságot tartalmaz.

Szakértői mérlegelés után tehát az ingatlan összesített piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítással meghatározott értéket 100 – 0%-ban vesszük figyelembe.

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

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- felépítményes ingatlan értékelé	75 200 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	67 200 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték nettó:	75 200 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	75 200 000 Ft

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

75 200 000,- Ft

azaz Hetvenötmillió-kettőszázezer Forint

ami az értékelt 198,75 m² nagyságú területre vetítve 378 365 Ft/m² fajlagos árat jelent.

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

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

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek
- A helyszíni szemlén készített fotók
- AZ ingatlanon álló épület alaprajza

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/8252/2025
2025.02.27

VÁC
Belterület 2709/3 helyrajzi szám

Szektor: 53

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat 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. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett óvoda

0

253

0.00

2. bejegyző határozat: 8576/1985
Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog

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

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 8576/1985

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

2600 Vác, belterület 2709/3 hrsz.

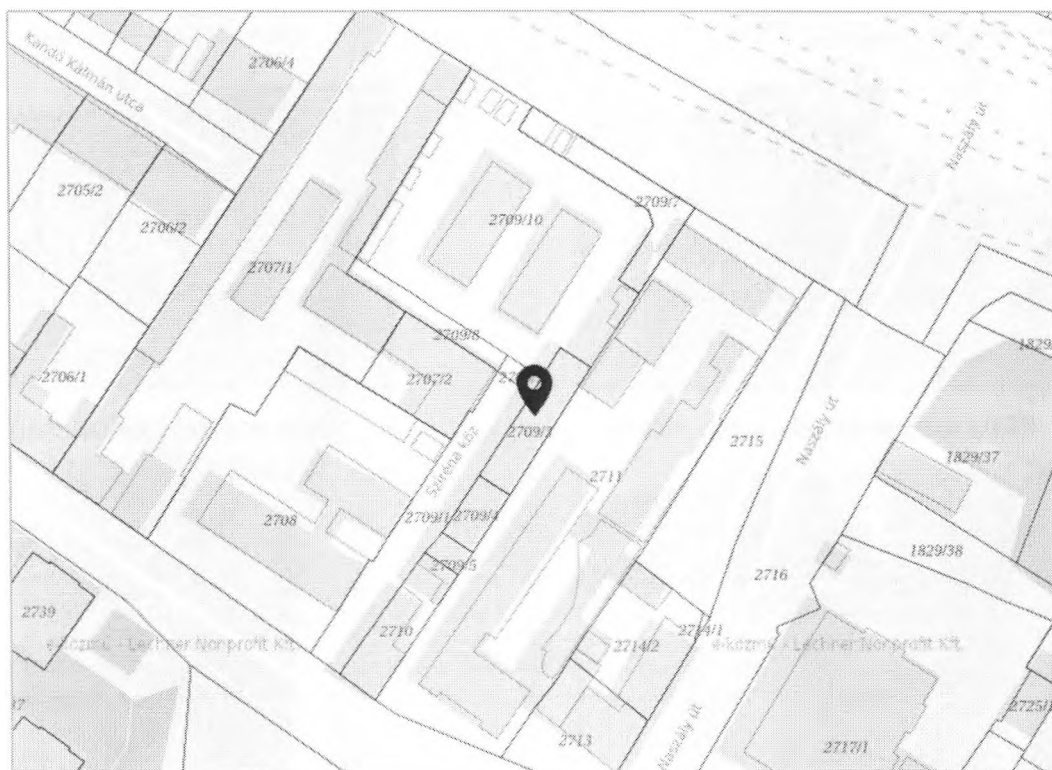
conZus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE





forrás: ekozmu.e-epites.hu

FOTÓMELLÉKLET:

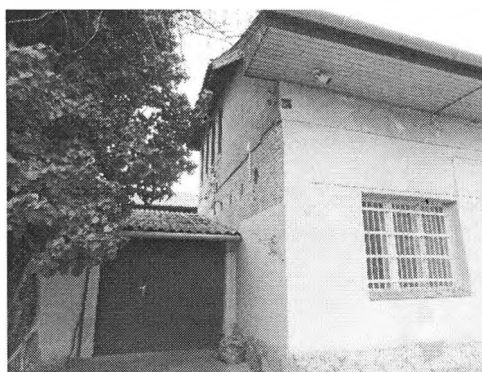
Ingatlan címe: 2600 Vác, belterület
helyrajzi száma: Hrsz.: 2709/3

conzus

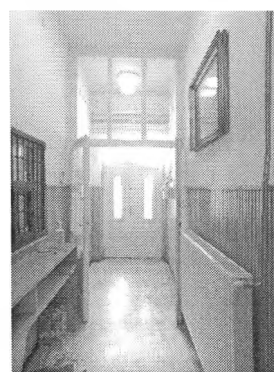
01 Az értékelt ingatlan utcai nézete



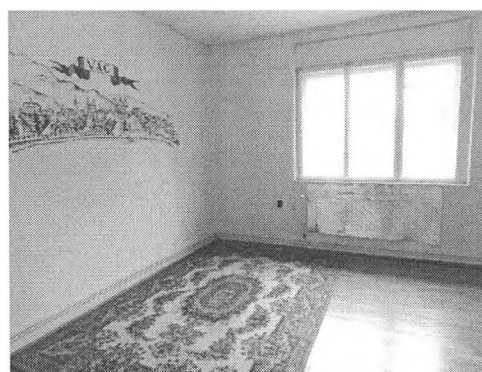
02 Az értékelt ingatlan bejárata



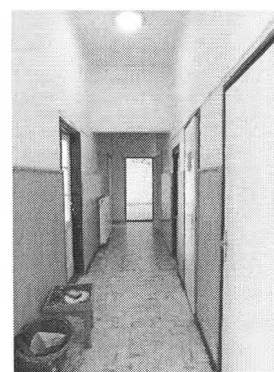
03 Az ingatlan véghomlokzata



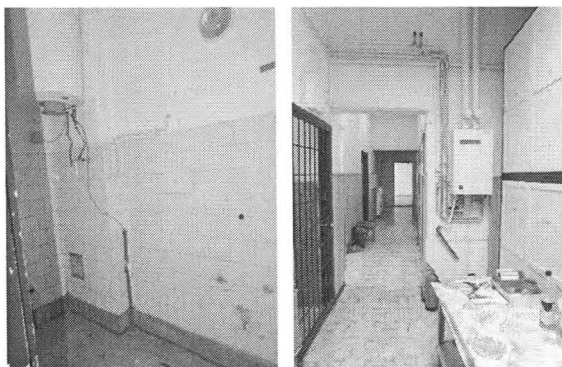
04 Bejárat előtér,



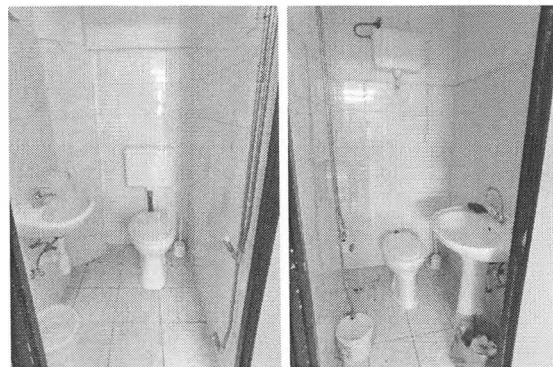
05 Iroda



06 közlekedő folyosó



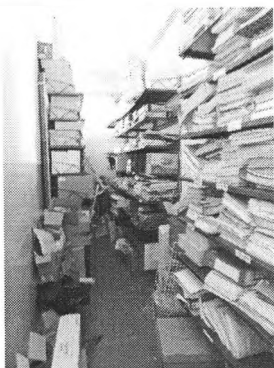
07 Teakonyha gázkazán



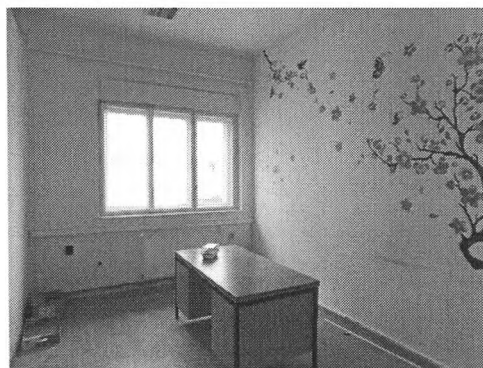
08 WC

FOTÓMELLÉKLET:

Ingtalan címe: 2600 Vác, belterület
helyrajzi száma: Hrsz.: 2709/3

conZus

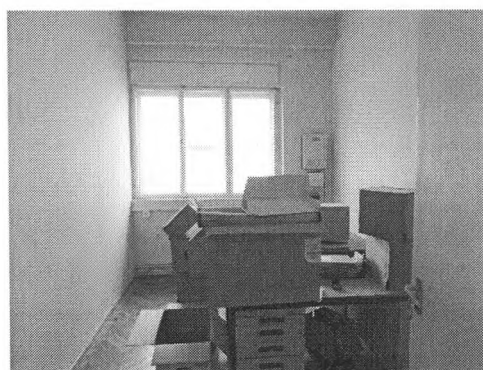
09 Raktár, irattár



10 Iroda



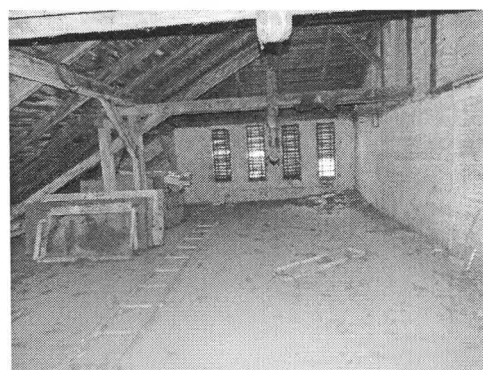
11 Iroda



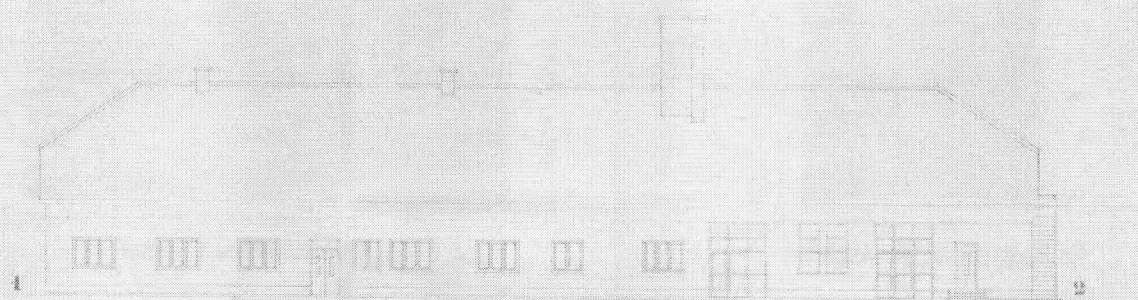
12 Iroda



13 Feljárt a padlástérbe

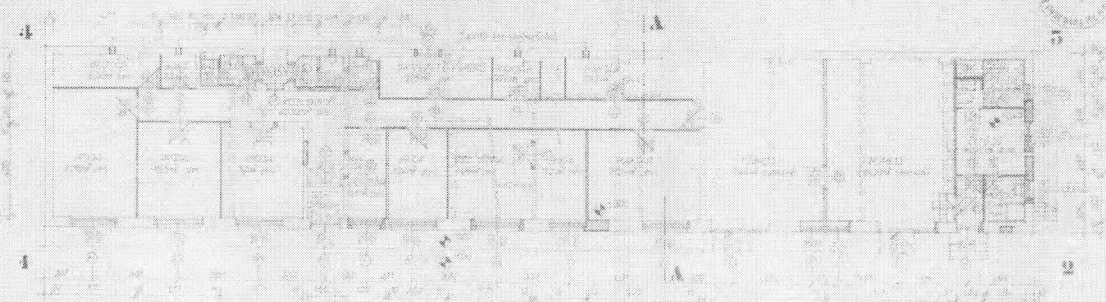


14 Az épület padlástere



HOMLOKZAT

Architectural drawing of a building facade, showing a long, low structure with multiple windows and doors. The drawing is labeled with '1' at the left end and '2' at the right end.



ALAPRAJZ

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

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



Megrendelő: Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala
2600 Vác, Március 15. tér 11.

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

Budapest, 2025. április 23.

TARTALOM

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

A helyszíni szemlén készített fotók

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. április 22.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	32 900 000 Ft azaz Harminckettőmillió-kilencszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Március 15. tér 11.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési jelentés készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2025. április 22.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a jelentésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi jelentést elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a jelentés fordulónapja: 2025. április 22.
- jelen jelentés 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus jelentés, 1 példány irattár)
- jelen értékelői jelentés szellemi terméknek minősül
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a jelentés semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan), az sem egészében, sem részleteiben más által nem alkalmazható. A jelentés más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása megvalósítható.
- jelen jelentés nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyon értékelői jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az EVS-ben találjuk:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2025. 02. 27.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan fölhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingyenértékelés Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Sziréna köz 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	114 m ²
Helyrajzi száma:	2709/4
Ingyenértékelés Ingatlan megnevezése:	Kivett garázs
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711 hrsz-t illető egyéb szolgálmi jog

Széljegy tartalma: A 2025.02.27-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

III.1. Vezetékjog VMB-126/2011 engedély számú (20254) Vác 0,4kV-os 7. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 6 m² terület nagyságra jogosult ELMŰ hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

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

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

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

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

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

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

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

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

A Váci járáshoz tartozó települések: Vác, Örbottyán, Acsa, Csörög, Csóvár, Galgagyörk, Kisémedi, Kosd, Penc, Püspökatvan, Püspökszilágy, Rád, Sződ, Sződliget, Vácduka, Váchartván, Váckisújfalu, Vácrátót.

A város:

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

<i>Település neve:</i>	Vác
<i>Teljes népesség:</i>	33 466 fő (2025. jan. 1. népességi adatok KSH)
<i>Területe:</i>	61,60 km ²
<i>Régió:</i>	Közép – Magyarország
<i>Megye:</i>	Pest
<i>Járás:</i>	Váci
<i>Joaállás:</i>	város

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

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

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

Történelmi településrészek

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

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

A város nevének eredete

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

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

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

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

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

Újkor

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

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

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

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

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

20. század

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

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

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

A megújuló főtér

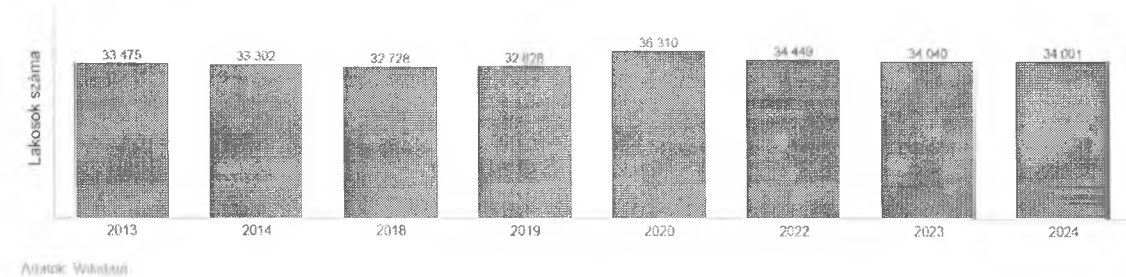
Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak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

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

Népesség

A település népességének változása:

A népesség alakulása 2013 és 2024 között



Gazdaság

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Szob-vasútvonalán, autóbusszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autópályát), a Budapest–Ipolytő–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

Az ingatlan fekvése és környezete

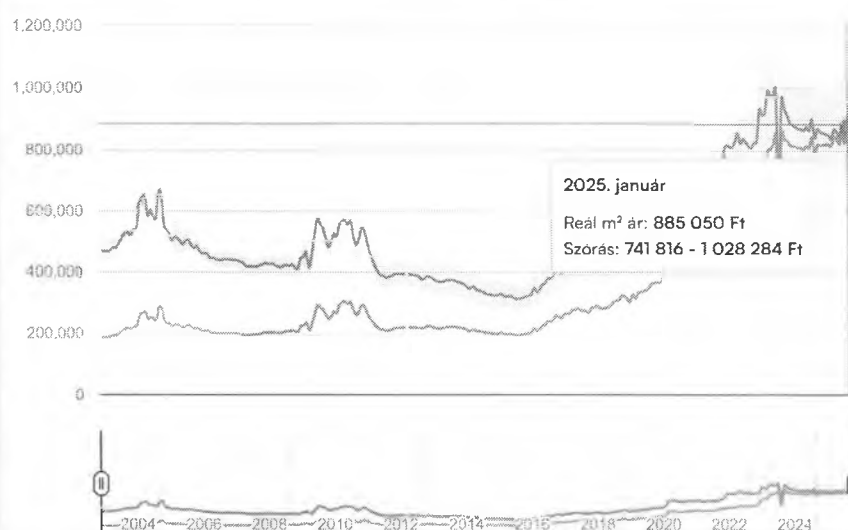
A vizsgált ingatlan Vácott a Sziréna köz 7. szám alatt, a vasútállomás közelében fekszik. A Sziréna utca a Zrínyi Miklós utcát köti össze a vasúttal.

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

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

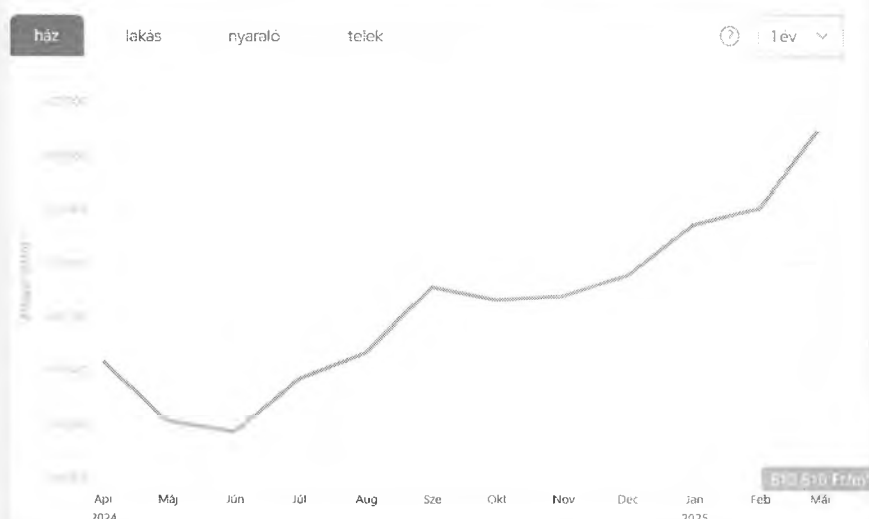
A város infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca

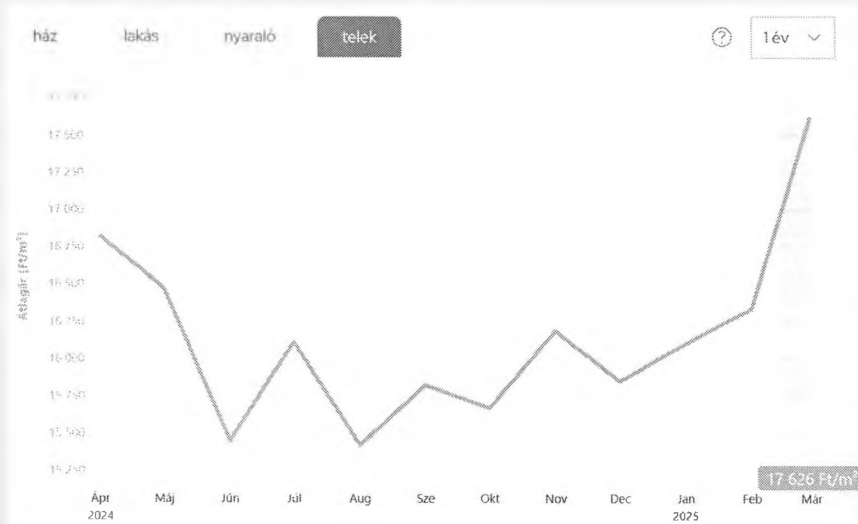


(forrás: ingatlanet.hu)

A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 890 921 forint, a legmagasabb kínálati ár 1 028 284 forint. (forrás: ingatlanet.hu)



Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2025 márciusi statisztika szerint a családi házak átlagos négyzetméterára 715 312 Ft/m² volt a településen



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Vácon hirdett nem ülepítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2025 márciusában a telkek átlagos négyzetméterára 17 626 Ft/m² volt a telenülésen.

(forrás: ingatlan.com)

Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2025 márciusi statisztika szerint a telkek átlagos négyzetméterára 17.626Ft/m² volt a településen

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

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

Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

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

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

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

(forrás: *terport.hu*)

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

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

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

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

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

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

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

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

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

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

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

Az ingatlan egy téglalap alakú 114m² nagyságú telek, mely teljesen beépített, rajta egy garázs megnevezésű földszintes épület áll. Az épület a szomszédos 2709/3 hrsz. ingatlanon álló épülettel együtt hasznosított – területének egy része ez utóbbi ingatlanhoz csatoltan hasznosított.

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

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

A helyiségekben beton illetve mettlachi padlóburkolat készült.

A falak festettek, illetve csempézettek.

A nyílászárók fa illetve fém szerkezettel készültek.

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

Megközelítési lehetőségek

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

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

Közmű helyzet:

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

Alapterület kimutatás:

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

Az ingatlanon álló épület nettó alapterülete: 101,97 m²

Az ingatlanon álló épület bruttó alapterülete: 116,00 m²

5. számú táblázat: A településközpont vegyes övezetek építési előírásai (Vt)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² ·m ⁻²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-1	Z	8000	40	40	70	80	1,80	20	4,5	13,0
Vt-2	SZ	4000	30	30	35	65	1,50	35	4,0	13,0
Vt-3	SZ	2000	30	30	40	60	1,20	40	3,5	8,0
Vt-4	SZ	1000	16	30	40	70	1,20	35	4,0	9,0
Vt-5	SZ	400	15	-	35	50	1,00	40	3,5	5,0
Vt-6	Z	800	10	-	80	80	2,50	10	4,0	15,0
Vt-7K	Z	500	8	-	80	80	2,40	10	4,0	K
Vt-7	Z	150	8	-	80	80	2,50	10	6,5	10,0
Vt-8	SZ	800	15	-	10	20	0,20	80	3,5	5,0
Vt-10	SZ	600	14	30	20	20	0,20	75	3,5	3,5
Vt-11	SZ	12.000	100	100	10	10	-	80	K	K
Vt-12	SZ	1500	25	50	40	60	2,50	40	3,5	7,5
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2,00	20	4,5	10,5
Vt-14a	Z	10.000	80	80	80	80	2,40	10	3,5	15,0
Vt-14b	Z	4000	40	40	80	80	2,40	10	3,5	15,0
Vt-14d	Z	-	-	-	80	80	2,40	10	8,0	15,0
Vt-15	Z	800	10	-	80	80	2,50	10	4,5	10,5

(3) A Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100 m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

(4) A Vt-2 építési övezetben, a volt Esze Tamás laktanya területén a meglevő épület kontúrvonala – az épület megtartása esetén – építési helyként értelmezendő, de az épület elbontása esetén az SZT-n kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

(5) A Vt-14b jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére, földszinti szintje elsődlegesen az autóbusz-végállomás működését biztosító építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(6) A Vt-14c jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(7) A Vt-14d jelű építési övezet kizárólag csak gépjárműtárolás céljára igénybe vehető terület a földszintet kivéve, ahol intézményi, közösségi felhasználás részben megengedett.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

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

7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam számításán alapuló módszert alkalmaztuk.

Az értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításához kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon szokásos alkura és az eltérő tulajdonságokra tekintettel korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Hozamszámításán alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/4	Vác Donga utca	Vác Zrínyi Miklós utca	Vác, Fonó utca
Leírás	Földszintes, garázs / tároló céljára hasznosítható ingatlan, víz, villany, csatorna közművel, szociális helyiségekkel felszerelt	Társasház alsó szintjén, önálló hörmann kapuval zárt garázs, villany közművel	Önálló garázs, nem közművesített	Önálló garázs, tető tavaly felújításra került, villany közmű bekötve
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 34697710 2025. április	ingatlan.com/ 34532306 2025. április	ingatlan.com/ 34634082 2025. április
Telek terület	114 m ²			
Terület	101,97 m ²	23 m ²	14 m ²	17 m ²
Kínálati ár (bruttó)		13 900 000	7 500 000 Ft	10 200 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		543 913 Ft/m ²	482 143 Ft/m ²	540 000 Ft/m ²
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	101,97 m ²	-25%	-25%	-25%
Telek területe	114 m ²	0%	0%	0%
Műszaki állapot	átlagos	0%	0%	0%
Épületen belüli elh.	földszint	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Sziréna köz	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltozott	0%	0%	0%
Összes módosítás		-20%	-25%	-20%
Korrigált fajlagos alapár	409 579 Ft/m ²	435 130 Ft/m ²	361 607 Ft/m ²	432 000 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²			409 600 Ft/m²	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²				409 600 Ft/m²
Korrigált fajlagos ár nettó (Ft/m²)				322 520 Ft/m²
Korrigált fajlagos ár, kerekítve nettó (Ft/m²)				322 520 Ft/m²

Az ingatlan értéke mindösszesen:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/4	101,97 m ²	322 520 Ft/m ²	100%	322 520 Ft/m ²	32 887 364 Ft

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

32 900 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

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

Bérbeadásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/4	Vác, Gödöllői út	Vác Levél utca	Vác, Levél utca
Leírás	Utcáról megközelíthető garázként / tárolóként hasznosítható ingatlan	Sorompóval elzárt területen fedett gépkocsi beálló /tárolóként is hasznosítható	Lakóparki társasházban található, újszerű állapotú, önálló, zárható garázs	Lakóparki társasházban található, újszerű állapotú, önálló, zárható garázs
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32970903 2025. április	ingatlan.com/ 34490702 2025. április	ingatlan.com/ 23135748 2025. április
Telek terület	114 m ²			
Terület	101,97 m ²	18 m ²	24 m ²	18 m ²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		35 000	45 000	35 000
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		1 847 Ft/m ² /hó	1 781 Ft/m ² /hó	1 847 Ft/m ² /hó
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	101,97 m ²	-5%	-5%	-5%
Telek területe	114 m ²	0%	0%	0%
Műszaki állapot		0%	0%	0%
Kialakítás	teljesen zárt	5%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Szirána köz	10%	10%	10%
Közművek	Víz, villany, csatorna	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	garázs / tároló, szoc. Helyiségek	10%	10%	10%
Összes módosítás		20%	15%	15%
Korrigált fajlagos alapár	2 130 Ft/m ² /hó	2 217 Ft/m ² /hó	2 048 Ft/m ² /hó	2 124 Ft/m ² /hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		2 130 Ft/m²		

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 95%-ban határozzuk meg.

Számításaink alkalmazott bérleti díj: 2130 Ft/m²/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta

A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat, és az ingatlan szegmensre jellemző hozam elvárásokat. Számításainkban 8,0%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés					
				Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek					
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.			101,97	m ²
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.				m ²
Bérleti díj	Funkció 1.	2 130	Ft/m ²	2 606 353	Ft
Bérleti díj	Funkció 2.		Ft/m ²		Ft
Kihasználtság				95	%
Figyelembe vehető bevétel				2 476 036	Ft
Kiadások					
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a	2,5	61 901	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a	2,5	61 901	Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	%-a	2,5	61 901	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény				2 290 333	Ft
Tőkésítési ráta				8,00%	
Tőkésített érték				28 629 161	Ft
Befektetési kiadások					Ft
Az ingatlan hozadéki értéke				28 629 161	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve				28 600 000	Ft

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

28 600 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

A két eltérő módszerrel elvégzett számítás eredménye között ~13%-os az eltérés. A végső érték meghatározásánál megvizsgáltuk az alkalmazott értékelési módszerekben rejlő bizonytalanságot, melynek eredményeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el végső piaci értéként. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük. A hozam elvű értékeléshez kevés hiteles adat állt rendelkezésre, ennek megfelelően a számítás számos bizonytalanságot tartalmaz.

Szakértői mérlegelés után tehát az ingatlan összesített piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítással meghatározott értéket 100 - 0%-ban vesszük figyelembe.

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

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- felépítményes ingatlan értékelé	32 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	28 600 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték nettó:	32 900 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	32 900 000 Ft

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

32 900 000 Ft
azaz Harminckettőmillió-kilencszázezer Forint

ami az értékelt 101,97 m² nagyságú területre vetítve 322 644 Ft/m² fajlagos árat jelent.

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

A helyszíni szemlén készült fotók

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8254/2025

2025.02.27

VÁC

Szektor: 53

Belterület 2709/4 helyrajzi szám

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett garázs	0	114	0.00	
-----------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 8576/1985

Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44468/2011.08.29

Vezetékjog

;VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMELLÉKLET

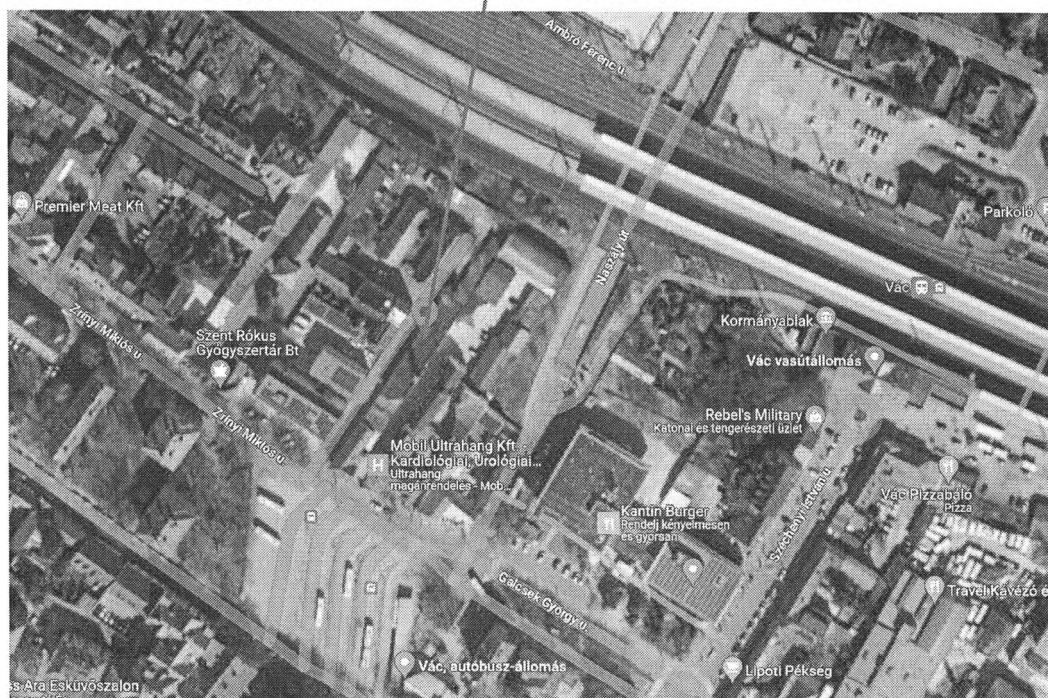
2600 Vác, belterület 2709/4 hrsz.

conZus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE





forrás: ekozmu.e-epites.hu

FOTÓMELLÉKLET:

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

conzus

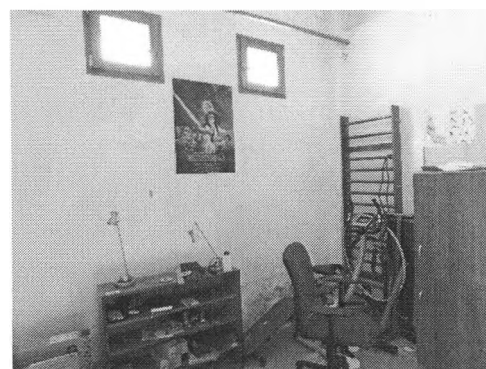
01 Az értékelt ingatlan utcai nézete



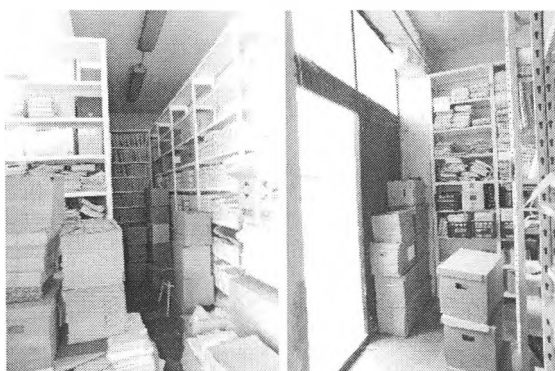
02 Az ingatlan utcai nézete



03 Az ingatlan utca felőli nézete, bejáratok



04 A megosztott tároló két része



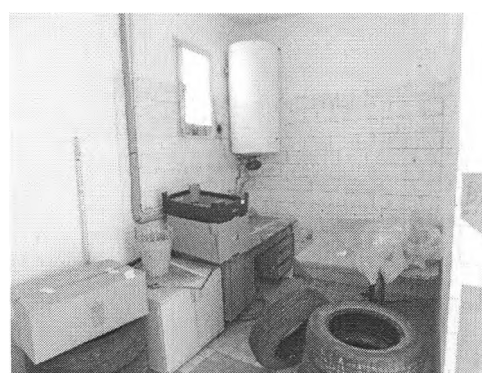
05 A raktár belső tere



06 Bejárat, előtér a szociális helyiségekhez



07 WC, mosdó



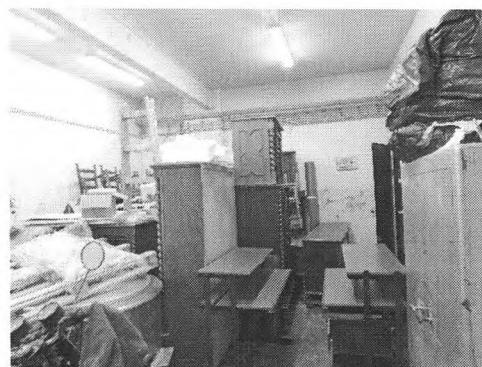
08 Öltöző

FOTÓMELLÉKLET:

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

conZus

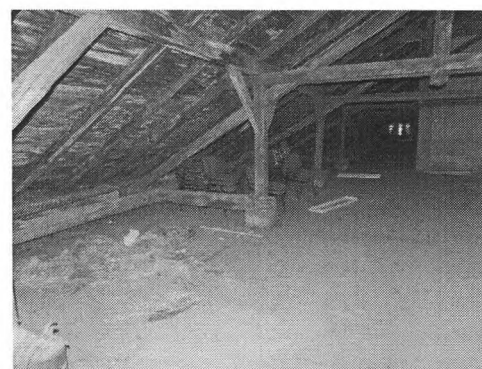
09 Tároló



10 Tároló



11 Padlás feljáró lépcső



11 Padlástér

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

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



Megrendelő: Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala
2600 Vác, Március 15. tér 11.

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

Budapest, 2025. április 23.

TARTALOM

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

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek
- A helyszíni szemlén készített fotók

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala 2600 Vác, Március 15. tér 11.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. április 22.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	8 900 000 Ft azaz Nyolcmillió-kilencszázezer Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

1. ÉRTÉKELÉS

Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatal (2600 Vác, Március 15. tér 11.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési jelentés készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2600 Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2025. április 22.-i helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból és alaprajzból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, a rajta álló épületről, a környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a jelentésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi jelentést elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az e-hiteles tulajdoni lapon bejegyzettek, illetve a térképmásolaton rögzítettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a jelentés fordulónapja: 2025. április 1
- jelen jelentés 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus jelentés, 1 példány irattár)
- jelen értékelői jelentés szellemi terméknek minősül
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a jelentés semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan), az sem egészében, sem részleteiben más által nem alkalmazható. A jelentés más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanhasznosítás, az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- a megállapított érték feltételezi, hogy a helyi építési szabályzatban megadott övezeti előírások szerint az ingatlan hasznosítása megvalósítható.
- jelen jelentés nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyon értékelői jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az EVS-ben találjuk:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2025. 02. 27.-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan főhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

TULAJDONI LAP I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2600 Vác, Sziréna köz 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46 m ²
Helyrajzi száma:	2709/5
Ingatlan megnevezése:	Kivett udvar
Egyéb bejegyzés	I.1. Terheli a Vác belterület 2711 hrsz-t illető egyéb szolgalmi jog

Széljegy tartalma: A 2025.02.27-i tulajdoni lap érvényes bejegyzést nem tartalmaz

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad: 1/1

III. RÉSZ:

III.1. Vezetékjog VMB-126/2011 engedély számú (20254) Vác 0,4kV-os 7. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 6 m² terület nagyságára jogosult ELMŰ hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

Jogi helyzet:

Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan önállóan forgalomképes.

5. INGATLANOK ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A vármegye és a tágabb környezet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A város:

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

Település neve:	Vác
Teljes népesség:	33 466 fő (2025. jan. 1. népességi adatok KSH)
Területe:	61,60 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Váci
Jogállás:	város

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

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

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

Történelmi településrészek

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

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

A város nevének eredete

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

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

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

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

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

Újkor

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

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

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

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

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

20. század

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

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

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

A megújuló főtér

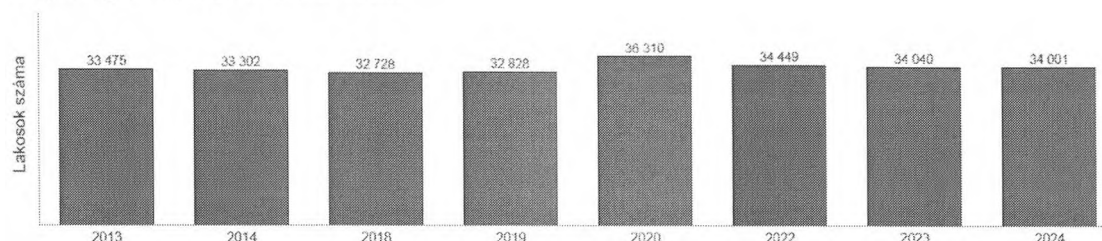
Az 1990-es évek legelején egy pap a Fehérek temploma alatti elfeledett pincében 18. századi múmiákra és gyönyörűen festett koporsókra lelt. A lelet világviszonylatban egyedülálló, a tetemek a kriptában létrejött környezetben hihetetlen jó állapotban konzerválódtak. A vizsgálatok kimutatták, hogy a halottak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

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

Népesség

A település népességének változása:

A népesség alakulása 2013 és 2024 között



Adatok: Wikistatisztika

Gazdaság

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedés

Vác Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Szob-vasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város (a rév kiszolgáló útja a 12 303-as út). Amióta megépült a 2/A út (M2-es autópályát), a Budapest–Ipolytörzs–Krakkó útvonal elkerüli a várost.

(forrás: wikipedia.org, vac.hu)

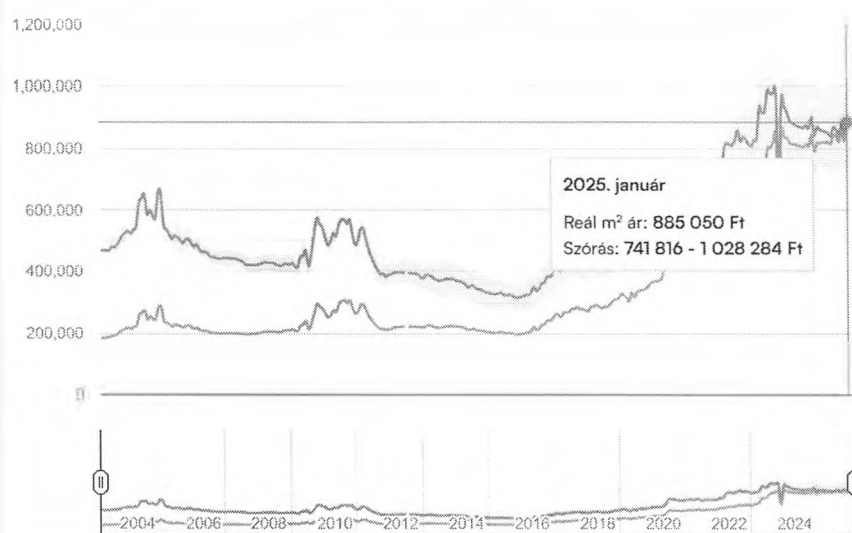
Az ingatlan fekvése és környezete

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

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

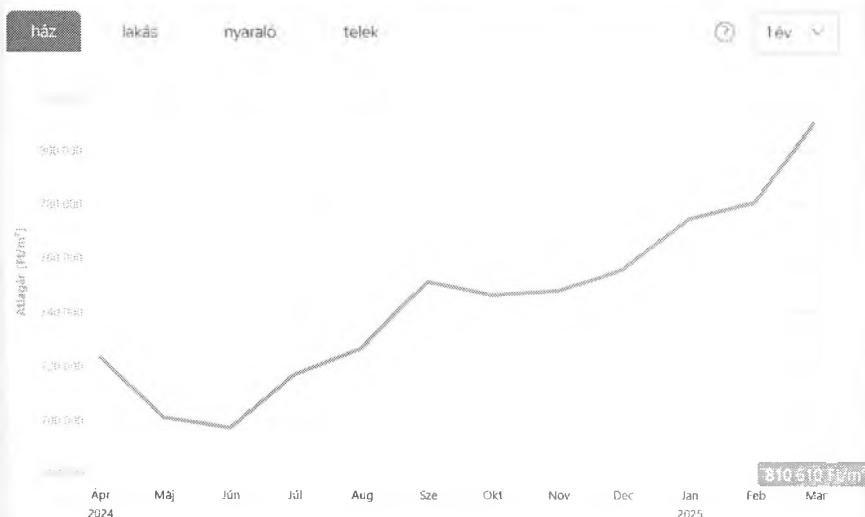
Az épületállomány vegyes korú és műszaki állapotú. A felújítandó épületek között megtalálhatók a már felújított, illetve az újszerű állapotú épületek is.

A város ingatlanpiaca

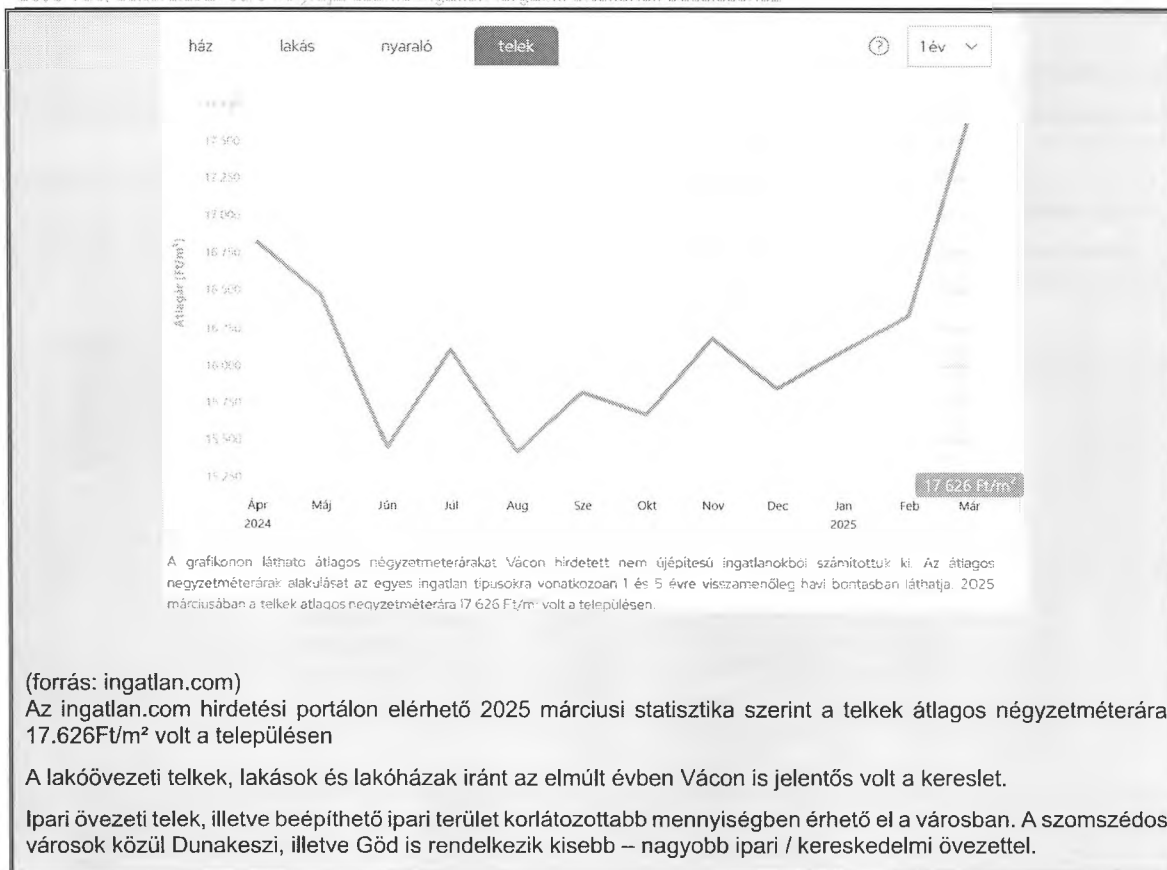


(forrás: ingatlannet.hu)

A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Vác településen az átlag négyzetméter ár 890 921 forint, a legmagasabb kínálati ár 1 028 284 forint. (forrás: ingatlannet.hu)



Az ingatlan.com hirdetési portálon elérhető 2025 márciusi statisztika szerint a családi házak átlagos négyzetméterára 715 312 Ft/m² volt a településen



Pest megye és az agglomeráció gazdasági helyzete

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

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

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

(forrás: terport.hu)

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

Vác gazdasági helyzete, térségi szerepe

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

Az ipari és kereskedelmi területek fejlesztése.

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

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

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

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

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

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

(Forrás: Vác Településfejlesztési Koncepció 2017.)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az értékelt ingatlan bemutatása, megközelítési lehetősége

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

Az ingatlan egy téglalap alakú 46m² nagyságú telek, mely a tulajdoni lap szerint kivett udvar megnevezésű, a területet természetben acél vázszerkezetre épített, fémllemezrel fedett félnyereg tetővel fedték be.

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

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

Megközelítési lehetőségek

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

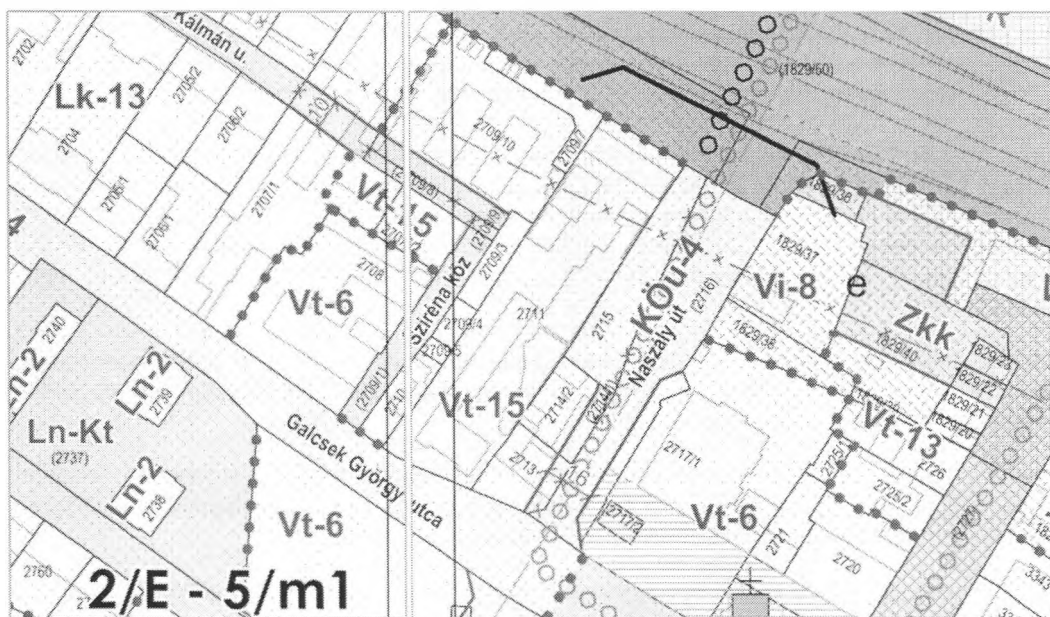
Parkolási lehetőség az utcán, korlátozott számú parkolóban, valamint az ingatlan területén van.

Közmű helyzet:

Az ingatlan az utcai közmű hálózatokra nem csatlakoztatott.

6.2. Szabályozási helyzet

A vizsgált ingatlan a 17/2024. (VII.17.) rendelettel módosított 50/2023. (XI. 29.) számú a 30/2017. (XI. 24.) számú rendelet - Helyi építési szabályozás- szerint Vt.15 övezetbe sorolt



39. Településközpont vegyes övezetek

40. §

(1)⁸ A településközpont vegyes terület elsődlegesen a helyi szintű igazgatási,iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hiteleti nevelési oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató építmények, intézmények elhelyezésére szolgál.A településközponti vegyes terület másodlagosan lakó funkciót is tartalmazhat.Településközponti vegyes területen az építmény főbejáratától – bejárat előlépcső – előtti járda szintjétől mért 12,0 m feletti padlósintű építményszinten lakó és iroda funkció nem helyezhető el

(2) A településközpont vegyes övezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

5. számú táblázat: A településközpont vegyes övezetek építési előírásai (Vt)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett épületmagasság	
Övezeti jel	A beépítési módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Vt-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-1	Z	8000	40	40	70	80	1,80	20	4,5	13,0
Vt-2	SZ	4000	30	30	35	65	1,50	35	4,0	13,0
Vt-3	SZ	2000	30	30	40	60	1,20	40	3,5	8,0
Vt-4	SZ	1000	16	30	40	70	1,20	35	4,0	9,0
Vt-5	SZ	400	15	-	35	50	1,00	40	3,5	5,0
Vt-6	Z	800	10	-	80	80	2,50	10	4,0	15,0
Vt-7K	Z	500	8	-	80	80	2,40	10	4,0	K
Vt-7	Z	150	8	-	80	80	2,50	10	6,5	10,0
Vt-8	SZ	800	15	-	10	20	0,20	80	3,5	5,0
Vt-10	SZ	600	14	30	20	20	0,20	75	3,5	3,5
Vt-11	SZ	12.000	100	100	10	10	-	80	K	K
Vt-12	SZ	1500	25	50	40	60	2,50	40	3,5	7,5
Vt-13	Z	600	10	-	70	80	2,00	20	4,5	10,5
Vt-14a	Z	10.000	80	80	80	80	2,40	10	3,5	15,0
Vt-14b	Z	4000	40	40	80	80	2,40	10	3,5	15,0
Vt-14d	Z	-	-	-	80	80	2,40	10	8,0	15,0
Vt-15	Z	800	10	-	80	80	2,50	10	4,5	10,5

(3) A Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100 m² alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból, lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.

(4) A Vt-2 építési övezetben, a volt Esze Tamás laktanya területén a meglévő épület kontúrvonala – az épület megtartása esetén – építési helyként értelmezendő, de az épület elbontása esetén az SZT-n kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

(5) A Vt-14b jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére, földszinti szintje elsődlegesen az autóbusz-végállomás működését biztosító építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(6) A Vt-14c jelű építési övezet terepszint alatti szintje kizárólag autóbusz-végállomás, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(7) A Vt-14d jelű építési övezet kizárólag csak gépjárműtárolás céljára igénybe vehető terület a földszintet kivéve, ahol intézményi, közösségi felhasználás részben megengedett.

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. Az értékelés módszere

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

7.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

7.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam számításán alapuló módszert alkalmaztuk.

Az értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés során az összehasonlításához kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacon szokásos alkura és az eltérő tulajdonságokra tekintettel korrekciós tényezőt alkalmaztunk.

Hozamszámításán alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/5	Vác, belváros	Vác, Petőfi Sándor utca	Vác, Gasparik Kázmér utca utca
Leírás	Téglalap alakú, összsközműves, Vt övezetbe sorolt, 80%-ban beépíthető, sz.m.2,5, ép.mag.4,5m- 10,5m, aszfaltozott utcában	Lk-15ak övezetbe sorolt, 60%-ban beépíthető, ép. Mag. 3,5-Km, sz.m. 1,5 összsközműves telek, bontandó épület	Szabálytalan sokszög alakú, Lk-15aK övezetbe sorolt, 60%-ban beépíthető telek, sz.m 1,5, telek, összsközmű az utcában (aszfaltozott)	Szabálytalan sokszög alakú, Lk-15aK övezetbe sorolt, 60%-ban beépíthető telek, sz.m 1,5, telek, összsközmű az utcában (aszfaltozott)
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 33640256 2025. április	adásvétel 2023.	ingatlan.com/ 34240793 2025. április
Terület	46 m ²	806 m ²	850 m ²	1 047 m ²
Kínálati ár (bruttó)		69 900 000 Ft	90 000 000 Ft	98 000 000
Kínálat miatti korrekció		-10%	10%	-10%
Fajlagos alapár		78 052 Ft/m ²	116 471 Ft/m ²	84 241 Ft/m ²
Korrekciós tényezők				
Telek terület	46 m ²	30%	30%	30%
Közművesítettség	összsközműves	0%	15%	0%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Szirána köz	0%	0%	20%
Megközelítés	aszfaltozott	0%	0%	0%
Övezet	Vt-15	0%	0%	0%
Beépíthetőség, sz. m.	80%, sz.m. 2,5	0%	0%	0%
Egyéb	a kicsi méret miatt korlátozott a hasznosíthatóság	-20%	-20%	-20%
Összes módosítás		10%	25%	30%
Korrigált fajlagos alapár	113 653 Ft/m ²	85 857 Ft/m ²	145 588 Ft/m ²	109 513 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²	113 700 Ft/m ²			
Beépíthetőség, sz. m.	30%			
Összes korrekció	30%			
Korrigált fajlagos alapár, bruttó Ft/m²				147 810 Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár nettó (Ft/m²)				116 386 Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár, kerekítve nettó (Ft/m²)				116 390 Ft/m ²

Megjegyzés

Az értékelt ingatlan beépíthetősége az összehasonlítás körébe vont ingatlanok beépíthetőségéhez képest kedvezőbb, ezért a beépíthetőség miatt 30%-os korrekciót alkalmaztunk, a 3db adatra egységesen.

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

A tetőszerkezet értéke:

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások			Pótlási érték
				fizikai	funk.	piaci	
Acél vázszerkezetre épített félnyereg tető, trapézlemez fedés	46 m ²	90 000 Ft/m ²	4 140 000 Ft	15%	0%	0%	3 519 000 Ft
Összesen:							3 519 000 Ft

Az ingatlan értéke mindösszesen:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Vác, belterület 2709/5	46 m ²	116 390 Ft/m ²	100%	116 390 Ft/m ²	5 353 940 Ft

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

8 900 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

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

Bérbeadásra kínált ingatlanok:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Cím:	Vác, belterület 2709/4	Vác, Gődöllői út	Vác Levél utca	Vác, Levél utca
Leírás	Utcáról megközelíthető garázsként / tárolóként hasznosítható ingatlan	Sorompóval elzárt területen fedett gépkocsi beálló /tárolóként is hasznosítható	Lakóparki társasházban található, újszerű állapotú, önálló, zárható garázs	Lakóparki társasházban található, újszerű állapotú, önálló, zárható garázs
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32970903 2025. április	ingatlan.com/ 34490702 2025. április	ingatlan.com/ 23135748 2025. április
Telek terület	46 m ²			
Terület	46,00 m ²	18 m ²	24 m ²	18 m ²
Kínálati havi bérleti díj (Ft/hó)		35 000	45 000	35 000
Kínálat miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos bérleti díj		1 847 Ft/m ² /hó	1 781 Ft/m ² /hó	1 847 Ft/m ² /hó
Korrekciós tényezők				
Felépítmény területe	46,00 m ²	-5%	-5%	-5%
Telek területe	46 m ²	0%	0%	0%
Műszaki állapot		-5%	-20%	-20%
Kialakítás	Fedett	-15%	-15%	-15%
Földrajzi elhelyezkedés	Vác	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Szirána köz	15%	15%	15%
Közművek	Víz, villany, csatorna	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	garázs / tároló	0%	0%	0%
Összes módosítás		-10%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár	1 461 Ft/m ² /hó	1 663 Ft/m ² /hó	1 336 Ft/m ² /hó	1 385 Ft/m ² /hó
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		1 460 Ft/m²		

Bevételek:

Számításainkban az ingatlan bérbe adását modellezzük, melynek során a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos bérleti díjjal számolunk. Az ingatlan bérbeadásánál a kihasználtság mértékét 95%-ban határozzuk meg.

Számításaink alkalmazott bérleti díj: 1460 Ft/m²/hó

Bérbe adás költségei:

A bérbe adás költségeit a bevételek százalékos arányában határozzuk meg.

Hozamráta

A tőkésítési ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági várakozásokat és a piaci szegmensre jellemző hozam elvárásokat. Számításainkban 8,25%-os rátát alkalmaztunk.

Hozamszámítás:

Direkt tőkésítés					
Fajlagos mennyiség					Összeg
Bevételek					
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 1.			46,00	m ²
A bérletileg hasznosítható terület	Funkció 2.				m ²
Bérleti díj	Funkció 1.	1 460	Ft/m ²	805 920	Ft
Bérleti díj	Funkció 2.		Ft/m ²		Ft
Kihasználtság				95	%
Figyelembe vehető bevétel				765 624	Ft
Kiadások					
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	%-a	2,5	19 141	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	%-a	2,5	19 141	Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	%-a	2,5	19 141	Ft
Egyéb költségek	Az éves bevételek	%-a			Ft
Éves üzemi eredmény				708 202	Ft
Tőkésítési ráta				8,25%	
Tőkésített érték				8 584 269	Ft
Befektetési kiadások					Ft
Az ingatlan hozadéki értéke				8 584 269	Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve				8 600 000	Ft

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

8 600 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

8.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

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

A két eltérő módszerrel elvégzett számítás eredménye közötti eltérés ~5%. A végső érték meghatározásánál megvizsgáltuk az alkalmazott értékelési módszerekben rejlő bizonytalanságot, melynek eredményeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el végső piaci értéként. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük. A hozam elvű értékeléshez kevés hiteles adat állt rendelkezésre, ennek megfelelően a számítás számos bizonytalanságot tartalmaz.

Szakértői mérlegelés után tehát az ingatlan összesített piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítással meghatározott értéket 100 - 0%-ban vesszük figyelembe.

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

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték- telek értékelés	8 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	8 600 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték nettó:	8 900 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	8 900 000 Ft

9. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

8 900 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kilencszázezer Forint
--

ami az értékelt 46 m² nagyságú területre vetítve 193 478 Ft/m² fajlagos árat jelent.

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

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

A helyszíni szemlén készített fotók

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8255/2025

2025.02.27

VÁC

Szektor: 53

Belterület 2709/5 helyrajzi szám

2600 VÁC Sziréna köz 7. "felülvizsgálat 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. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett udvar	0	46	0.00	
----------------	---	----	------	--

2. bejegyző határozat: 8576/1985

Terheli a VÁC Belterület 2711 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44469/2011.08.29

Vezetékjog

;VMB-126/2011 engedély számú (20254) VÁC 0,4 kV-os 7.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMELLÉKLET

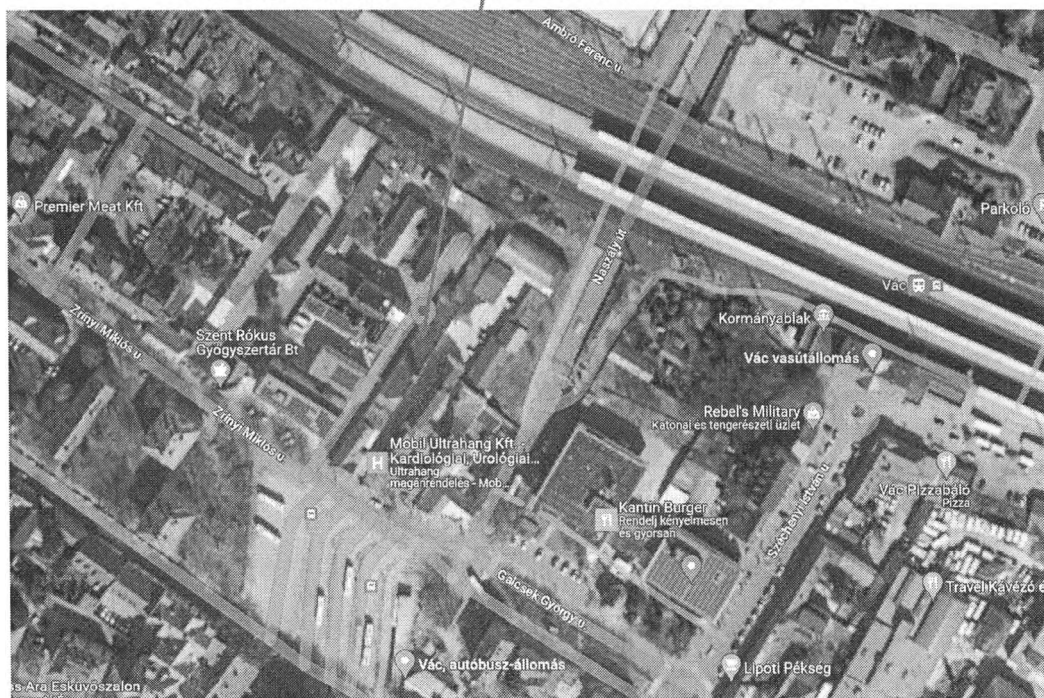
2600 Vác, belterület 2709/5 hrsz.

conZus

AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE





forrás: ekozmu.e-epites.hu

FOTÓMELLÉKLET:

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

conZus

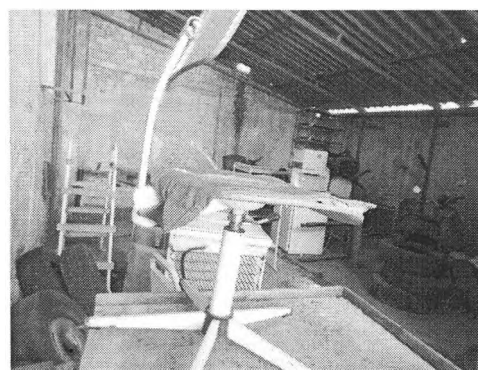
01 Az értékelt ingatlan utcai nézete



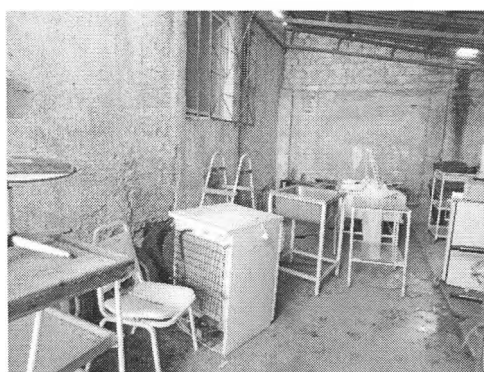
02 Az ingatlan utcai nézete



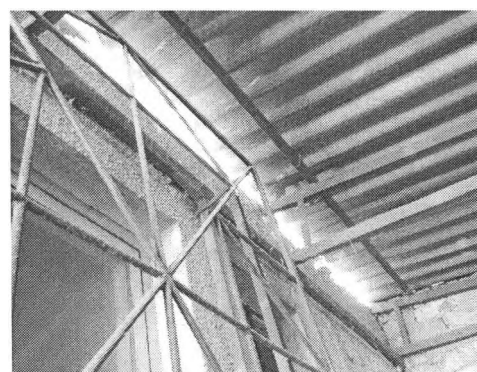
03 Az ingatlan belsőtere



04



05 Az ingatlan belsőtere



06 A tető részlete