

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. szeptember hónap 21. nap.

Szám: VVF/1285-1/2017.
Tárgy: 2600 Vác, Dózsa György utca 10. fsz. 4. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölése.

Melléklet:
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: 124/2017.(IX.11.)
Terjedelem:
Bizottsági tárgyalások: GVVB tárgyalta 2017. szeptember 11. napján
Döntéshozatal módja: /Nyílt ülés Mötv. 46.§.(1) bek/
/Egyszerű többség Mötv. 47.§.(2) bek/

Törvényességi
véleményezésre
bemutatva Dr. Zsidel Szilvia Jogi osztály
osztályvezető

----- 

Törvényességi
észrevétel: Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző

Nincs / az
alábbi: 

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó osztály
osztályvezető

----- 

Véleményezésre
megkapta: Fördös Attila Polgármester

----- 

Tárgy: 2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölése.

Előzmény:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület a 144/2017.(V.18.) számú határozatával, a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Dózsa György utca 10. fsz. 4. szám alatt található, 2465/A/4 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelölte versenytárgyalással, 5.000.000,-Ft induló vételáron, 100.000,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Az Ingatlan 42 m² alapterületű, 1 szoba helyiségből áll.

Társaságunk a határozat alapján az Ingatlant meghirdette, a pályázat benyújtásának határideje 2017. július 5. nap volt.

A pályázat benyújtásának határidejéig pályázat nem érkezett.

Tekintettel arra, hogy a 2017. március 29. napján elkészült értékbecslés 2017. június 29. napján lejárt, Társaságunk az ingatlan értékbecslésének aktualizálását kezdeményezte, amely 2017. július 26. napján elkészült. Az értékbecslő az aktualizálás során az Ingatlan értékét a korábbi értékbecslésben szereplő **3.800.000,-Ft helyett 1.100.000,-Ft összegben** határozta meg, (mely forgalmi érték Áfát nem tartalmaz) hivatkozva arra, hogy a jelenleg már rendelkezésre álló statikai szakvélemény ismeretében az Ingatlan értékének módosítása vált szükségessé.

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

A forgalmi értékbecslés kilencven napig érvényes.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 2017. szeptember 11. napján tartott ülésén a fentiekben összefoglaltakat megtárgyalta és a 124/2017.(IX.11.) számú határozatával javasolja Vác Város Képviselő-testületének a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező 2600 Vác, Dózsa György utca 10. fsz. 4. szám alatt található, 2465/A/4 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítését nyílt pályáztatással 3.000.000,-Ft induló vételáron, 100.000,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Dózsa György utca 10. fsz. 4. szám alatt található, 2465/A/4 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással-Ft induló vételáron,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

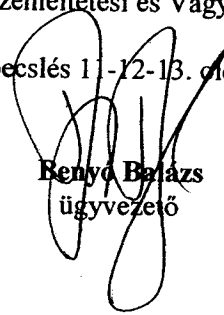
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Melléklet:

1. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
2. sz. melléklet: 124/2017.(IX.11.) számú Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata.
3. sz. melléklet: A lakás műszaki jellemzése (forgalmi értékbecslés 1.-12-13. oldal)

Vác, 2017. szeptember 13.


Renyi Balazs
ügyvezető

4

forgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

**2600 Vác, Dózsa György út 10. földszint 4. szám alatti,
2465/A/4 hrsz.-ú lakás minősítésű ingatlan forgalmi
értékbecslése**

Minősített érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A vélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi
értéke, kerekítve a mai napon:

**1.100.000.-Ft azaz
Egymillió – egyszázezer
Forint**

2017. július 26.

Értékelte:

SOLUTIO BT.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 24859153-1-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Solutio





Vác Város Önkormányzat

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítése

124/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja jóváhagyásra Vác Város Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti, 2465/1/A/2 hrsz.ú ingatlan, értékesítésre jelölését, nyílt pályáztatással 3.000.000,- Ft induló vételáron, 100.000,- Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

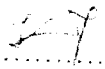
Határidő: 2017. szept. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:


Kovács Tímea

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete

gyenge

közepes

erős

Elérhetőség: a történelmi Magyarországon a Felvidék határának közelében a város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Mátyás-hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 1/A-es autópályán és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt elérhető vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-vasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob-úton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő Dunánáljáróhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze a városkát a környező faluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolytő – Esztergom útvonal elkerüli a várost.

Lakás műszaki jellemzése, leírása

A hagyományos építési módban 1930 körül felépült épület pince + földszint szint-kialakítású, fél-, illetve nyeregtetős, cserép fedésű, átlagosan felújítandó állapotú és állagú (az épület legutolsó felújításának évéről nincs érdemi információnk).

Bemjárata a Dózsa György útról nyílik, ahonnan egy központi kapualjból megközelíthetőek meg az udvarban lévő lakások.

A szemlén résztvevő képviselő szóbeli tájékoztatása szerint a lakáshoz tartozik egy tárolási célú helyiség is. E szerint a társasház alapító okirat ezen helyiségeket tartalmazza. A szemle alkalmával ezeket megtekintettük, fényképfelvétellel dokumentáltuk.

A vizsgált ingatlan a belső udvarban helyezkedik el. Közvetlenül a konyhai helyiségbe lépünk, ez tekinthető előtérnek is. Itt helyezték el a mosogatásra alkalmas mosogatót. Innen nyílik egy szoba, amely hajópadlóval burkolt. A konyhában fatüzelésű kályhát helyeztek el, azonban a kéménybe nincs bekötve. Fürdőszoba nincs. A konyhai helyiség metlachelával burkolt. A belső falak meszelték.

A belső udvarban egy tárolási célú helyiség is a vizsgált lakáshoz tartozik, amely simított beton aljzatú. Itt alakították ki a külön WC-t is.

A lakás legutolsó felújításának éve: 2016.

Amit érintett: falfelületek kezelése, mennyezet aládúcolása. A teherhárítást fenyő gerendákkal oldották meg, amely ideiglenes alátámasztó dűcolatnak tekinthető.

Biztosítás:

Melegvíz-ellátás: az utcai közhálózatról biztosított.

Fűtés: az utcai közhálózatról biztosított.

Melegvíz-ellátás: az utcai kisfeszültségű közhálózatról biztosított.

Biztosítás: nincs.

Épületszerkezetek

Alapozás:	hagyományos sávalap.
Szigetelés:	nincs.
Teherhordó falszerkezet:	vegyes falazat.
Válaszfalak:	vegyes falazat.
Födém:	borított gerendafödém
Tetőszerkezet:	fa ácsszerkezet, nyeregtető.
Héjazat:	cserép fedésű.
Bádogozás:	horganyzott esővízelvezető csatornák és lefolyók.
Nyílászárók:	fa és fémszerkezetű, dupla és síküvegezéssel ellátott ablakok.
Külső homlokzat:	dörzsölt alapvakolat.
Belső falfelületek:	vakolt, meszelt.
Fűtés:	fatüzelésű kályha
Melegvíz-ellátás:	nincs

Állapotfelmérések, tapasztalatok

A szemle alkalmával az alábbi épületszerkezeti problémára, műszaki hiányosságra utaló jele(ke)t tapasztaltuk:

Horizontális irányú repedések az épület utcafronti homlokzatán, a belső falsarkokban.

Horizontális repedések a falsarkokban.

Bádogozás, vízelvezető csatornák deformálódása, hiánya.

Nyílászárók funkcionális avartága.

A fűtési rendszer működése miatt feltehetően a fűtési rendszer szerkezeti problémája.

Salutio

2024.01.10



A fenti szakvéleményünkben megállapított forgalmi értéket befolyásolja a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott szakvélemény. A Zsoltos Mihály által, 2017. február 6.-án készített „Tartószerkezeti szakvélemény” elkészültéről korábban már írásban tájékoztatóval NEM RENDELKEZTÜNK, így a március 29.-i állapotunkban leírt épületszerkezeti problémákat továbbra is vizsgáljuk és az alábbiakkal egészítjük ki a statikai szakvélemény

A tetőszerkezet jelen állapotában VESZÉLYES ÁLLAPOTÚ.

A tetőépület süllyedése és annak mértéke megállapításra került, feltárva a tető szerkezeti csőtörést.

A tetőszerkezetek a kapupillére van erősítve, amely megsüllyedt.

A statikai vélemény egyértelműen kimondja, hogy a falszerkezet tartása nem javasolt, a tetőszerkezet teljes mértékben elbontandó.

A fentiek tükrében az általános műszaki állapotot, állagot és az avulás mértékét 20%-ban határozzuk meg, amely előrevetíti az épület bontásra kerülő állapotát!

Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Méret A [m]	Méret B [m]	Alapterület [nm]	Korr. tényező	Hasznos terület
Konyha	mettlachi	2,60	4,50	11,70	100%	11,70
Szoba	hajópado	3,20	4,50	14,40	100%	14,40
Áruló-WC	sim beton	4,00	4,00	16,00	100%	16,00
Alapterületek összesen:				42,10		42,10
Figyelembe vett redukált alapterület kerekítve [m ²]:						42,00