

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. május hónap 18. nap.

Szám: VVF/707-2/2017.
Tárgy: Vác, Báthori utca 16. fsz. 2. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölése.

Melléklet:
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető igazgató
Készítette: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: 76/2017.(V.08.)

Terjedelem:
Bizottsági tárgyalások: GVVB tárgyalta 2017. május 8. napján
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés: Mötv. 46.§.(1) bek.
Egyszerű többség Mötv. 47.§,(2) bek.

Törvényességi véleményezésre bemutatva

Dr. Zsided 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: Vác, Báthori u. 16. fsz. 2. szám alatt található ingatlan értékesítésre jelölése.

Előzmény:

A Vác, Báthori u. 16. fsz. 2. szám alatti ingatlanban (a továbbiakban: *Ingatlan vagy Lakás*) 2017. január 14. napján bekövetkezett csötörés

következtében a Lakás külső falai megrepedtek, megsüllyedtek, továbbá maga a Lakás életveszélyessé vált oly mértékben, hogy a lakáshasználót ki kellett költöztetni. A Lakás kárelhárítási és épületmegerősítési munkálatai elvégzésre kerültek.

A Lakás a Vác, Báthori utca 16. szám alatti társasházban (a továbbiakban: *Társasház*) található. A Társasház műemlék, és a csötörés a Társasház kapualját, és a tetőszerkezetét is megrongálta, melynek következtében az illetékes Hatóság a Lakásra vonatkozó kárelhárítási és épületmegőrzési munkálatok elvégzéséhez hozzájárulását adta, azonban a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Határozatában kötelezte a Társasházat a Lakásnak, a Társasház kapualjának, valamint tetőszerkezetének a helyreállítására is. A helyreállítás határideje 2017. július 30. napja, a helyreállítási terv benyújtásának határideje 2017. május 31. napja. A fentiekben megjelölt határidők meghosszabbítását kezdeményezte Társaságunk.

A tartószerkezeti szakvéleményben foglaltak szerint a helyreállítás során legalább két főfalat újra kell építeni az alaptól, de a Lakás egyéb szerkezeti kárán túli felújítását is el kell végezni ahhoz, hogy az ismételten lakhatóvá váljon.

A fentiek alapján Társaságunk az alábbi megoldásokat látta elfogadhatónak, melyeket a Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság elé terjesztett:

1. A Lakást értékesítésre ajánlja Társaságunk a jelenlegi károsult állapotában a hatósági kötelezés átadásával. Ingatlan értékbecslő által készített szakértői véleményben foglalt értéken pályázatra és értékesítésre kerül a Lakás, az értékesítésből származó bevételt pedig a meglévő ingatlanállomány egy kijelölt lakásának felújítására fordítjuk.

2. Az eljáró Hatósághoz a helyreállítási tervet benyújtja Társaságunk, és a jogerős és hatályos engedély birtokában az 1. pont szerint járunk el.

3. Az eljáró Hatósághoz a helyreállítási tervet benyújtja Társaságunk, és a jogerős és hatályos engedély birtokában az eredeti állapotot visszaállítjuk, azonban az előírások szerint a meglévő helyiségből leválasztásra kerülne egy vizesblokk és egy előtér, a megmaradó rész pedig konyhánappali funkciójú maradna.

A kivitelezési munkát - beszereztetést követően - külső vállalkozóval elvégeztetjük.

4. Az eljáró Hatósághoz olyan helyreállítási tervet nyújtunk be, amellyel a meglévő szükséglakás helyett a bővítéssel egy 40-55 m²-es két szobás lakás alakulna ki. A jogerős és hatályos engedély birtokában a kivitelezési munkát - beszereztetést követően - külső vállalkozóval elvégeztetjük.

A 2017. március 29. napján kelt értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke: 900.000,-Ft, mely forgalmi érték Áfát nem tartalmaz. 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. május 8. napján tartott ülésén a fentiekben összefoglaltakat megtárgyalta és a 76/2017.(V.08.) számú határozatával javasolja Vác Város Képviselő-testületének a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező Vác, Báthori utca 16. fsz. 2. szám alatt található, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítését versenytárgyalással 1.500.000,-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 Vác, Báthori utca 16. fsz. 2. szám alatt található, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelöli versenytárgyalással 1.500.000,-Ft induló vételáron, 100.000,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

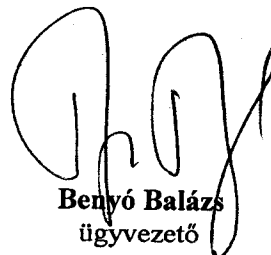
Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
 Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
2. sz. melléklet: 76/2017.(V.08.) számú Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata.
3. sz. melléklet: A lakás műszaki jellemzése (forgalmi értékbecslés 11. 12. oldal)

Vác, 2017. május 10.



Benyó Balázs
 ügyvezető

Értékelési vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

**Máthori Miklós u. 16. ajtó: 2. szám alatti,
Budapest - ú lakás minősítésű ingatlan forgalmi**

**értékéről, terheléséről, terhelési és igénymentes állapotra vonatkozóan,
a minősítésben szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi
értékéről, kerekítve a mai napon:**

**10.000.000,- Ft azaz
Tízmilliónyolcszáz
Ezer Forint**

2008. március 29.

SOLUTIO BT.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-1-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. május 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, Báthori utca 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan hasznosítása

76/2017.(V.08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja jóváhagyásra Vác Város Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti 3424/1/A/2 hrsz-ú ingatlan, értékesítésre jelölését nyílt versenytárgyalással 1.500.000,- Ft induló vételáron, 100.000,- Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: 2017. máj. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:


Kovács Timea

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	<u>közepes</u>	erős

Közelség: a történelmi Magyarországon a Felvidék határának meghatározó városa a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Szentendrei-hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-útvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob-útvonalon, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő hajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze a városokat, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Esztergom-útvonal elkerüli a várost.

Lakás műszaki jellemzése, leírása

A hagyományos építési módban 1930 körül felépült épület pince + földszintű, téglakialakítású, nyeregtetős, cserép fedésű, átlagosan felújítandó állapotú és meglehetősen régi (az épület legutolsó felújításának évéről nincs érdemi információ), az építés évének megfelelő építészeti karakterű.

Az ingatlan bejárata a Báthori Miklós utcából nyílik, ahonnan egy központi kapualjából közelíthető meg az udvarban lévő lakások.

A vizsgált ingatlan a belső udvar felől közelíthető meg. Közvetlenül az előtér-konyha-WC helyiségbe lépünk. Víztelési lehetőség nincs, fürdőszoba nem került kialakításra. Az előtér-konyha végén egy WC csészét helyeztek el. Az ingatlan hőszigetelési fokozata alacsony, a lakhatás minimális feltételeit sem teljesíti az ingatlan. A fent említett helyiség burkolattal nem rendelkezik. Tovább lépve a szobába érünk, amely parkettázott. Az ablakhoz telepítették a fűtést biztosító gázkonvektort.

Az ingatlan legutolsó felújításának éve: 2016.

Az ingatlan érintett: oldalfalak, mennyezet dúcolása. A teherhárítást fenyegető problémákkal oldották meg, amely ideiglenes alátámasztó dúcolatnak tekinthető.

Fontos felhívjuk a figyelmet, hogy az ingatlan jelen állapotában korlátozottan használható! Nem alkalmas lakásra! A piaci értéket jelentősen befolyásolja az épület statikai állapota, ezért határozottan javasoljuk statikai szakvélemény készítését. Amennyiben a statikai szakvélemény bontásra ítéli, jelen állapotában életveszélyessé minősíti a vizsgált ingatlant, úgy az ingatlanforgalmi szakvéleményünkben meghatározott piaci-forgalmi értékek jelentősen változhatnak!

Ellátottság:

Melegvíz-ellátás: utcában.

Áramellátás: az utcai közhálózatról biztosított.

Melegvíz-ellátás: az utcai kisfeszültségű közhálózatról biztosított.

Közhálózat: az utcai közhálózatról biztosított.

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 szerkezetű, gerébtokos, dupla és síküvegezéssel ellátott ablakok.
Külső homlokzat:	dörzsölt alapvakolat.
Belső falfelületek:	vakolt, festett
Fűtés:	konvektor
Melegvíz-ellátás:	nincs

Állapítások, tapasztalatok

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

- Hosszanti irányú repedések az épület utcafronti és belső udvari homlokzatán, amely az épület süllyedésére enged következtetni
- Tetőszerkezet gerendázatának és lécezésének deformálódása
- Bádogozás, vízelvezető csatornák és héjazat deformálódása, hiánya.
- Nyílászárók funkcionális avultsága.
- Padlóburkolatok hiánya.
- Az ideiglenes dúcolás miatt feltételezhető a födémrendszer szerkezeti problémája.

A látottak alapján az általános műszaki állapotot, állagot és az avulás mértékét 40%-ban határozzuk meg.