

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2019. január 24. napi ülésére

Szám: VVF/1-1/2019.

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

Melléklet: 9 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető igazgató

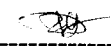
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető

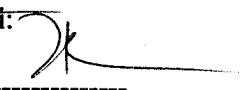
Előzmény/korábbi döntés: GVVB 9/2019.(I.14.) számú határozata

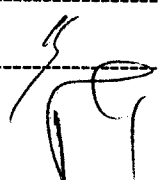
Terjedelem: 10 oldal

Bizottsági tárgyalások:

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 

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

Bagócsi Sándor azzal a kérelemmel fordult a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsághoz, hogy az általa haszonbérbe vett, Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, 1863 m² nagyságú, szántó megnevezésű ingatlant (továbbiakban: *Ingatlan*) megvásárolhassa. Az ingatlan üzleti vagy, értékesítésre jelölhető. A HÉSZ szerint a terület Mk-4 besorolású, mely tanyás kertövezet, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez a gazdasági épületeken kívül, a kintlakáshoz szükséges lakóépület is elhelyezhető. Az Ingatlan kb. 1/3 része a 2. országos közút védősávjában belül helyezkedik el.

A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni. Kérelmező az értékbecslést saját költségén elkészíttette, mely szerint az Ingatlan piaci forgalmi értéke: 558.900,-Ft.

A 2007. évi CXXVII.tv. (Áfa törvény) 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi adó alól.

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2019. január 14. napján tartott ülésén a fentieket megtárgyalta, és 9/2019.(I.14.) számú határozatával javasolja a Képviselő-testületnek az Ingatlan értékesítését Bagócsi Sándor részére 600.000,-Ft vételáron.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, 1863 m² nagyságú, szántó megnevezésű ingatlant 600.000,-Ft, azaz hatszázezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Bagócsi Sándor részére értékesíti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Vác Szabályozási Terv szelvényezés, helyszínrajz
3. számú melléklet: 9/2019.(I.14.) számú GVVB határozata

Vác, 2019. január 16.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető

Vétfeli सदुदक.

Atudított Bagdasi Sándor szil: Bp.

1977. 03. 01. anyja neve Balukidi Magdolna

Mária, cím 2132 Göd Mária u. 28

Vétfeli सदुदकöt szeretnék beengedni az

dollárban bérlet 20415/1 msc. u. Vdi

ingatlanra. melyek az értékesítési seb-
velendőt szolgáltam!

email: bagdasi.sandor@gmail.com.

Köszönettel. Bagdasi Sándor 0620/8010779

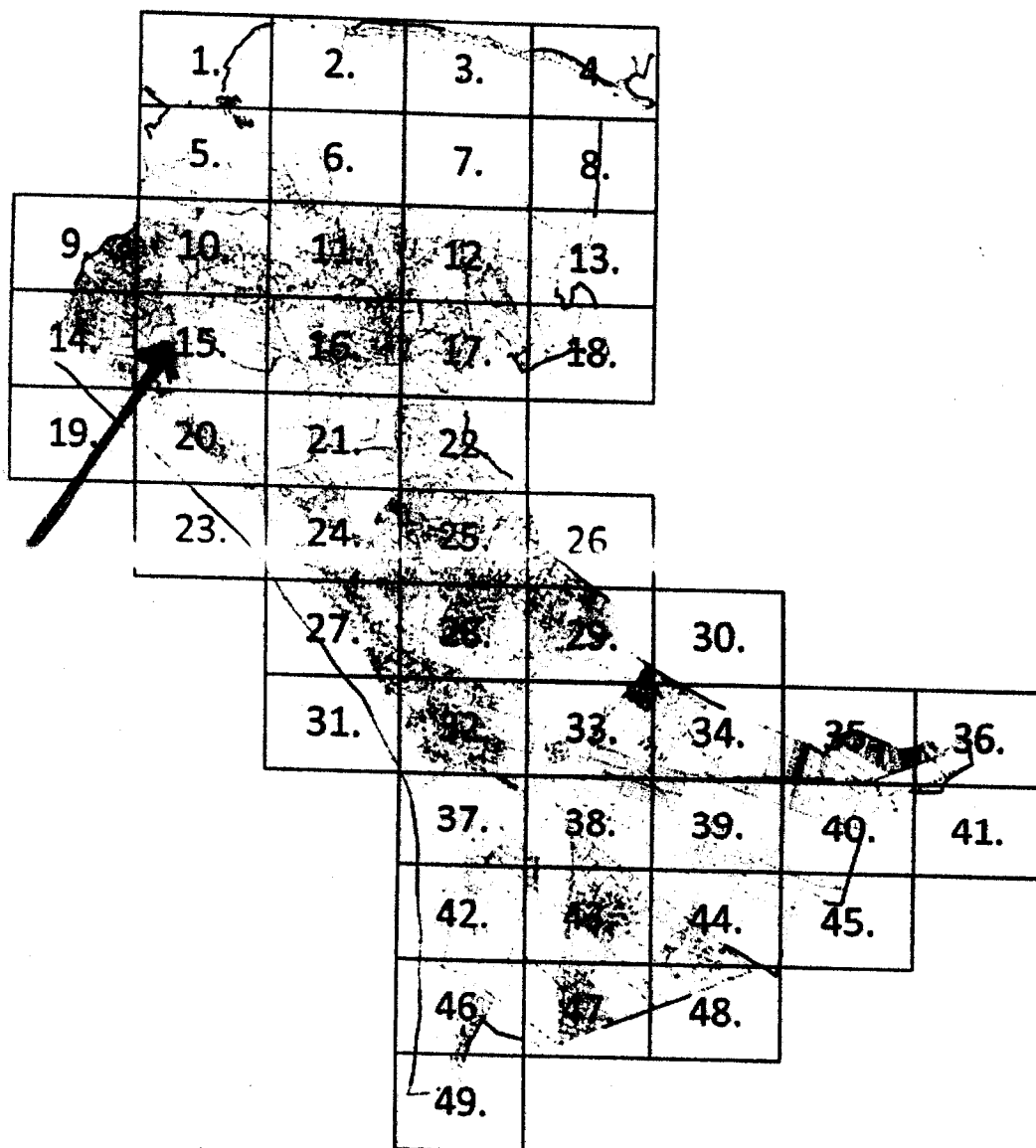
2018. 11. 21. Václ

Érkezett:	2018 NOV 21.
Iktatószám:	W712103-1/2018
Melléklet:	0 db
Előadó:	Patkó M. Péter
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

Vác Szabályozási Terv

Szelvényezés

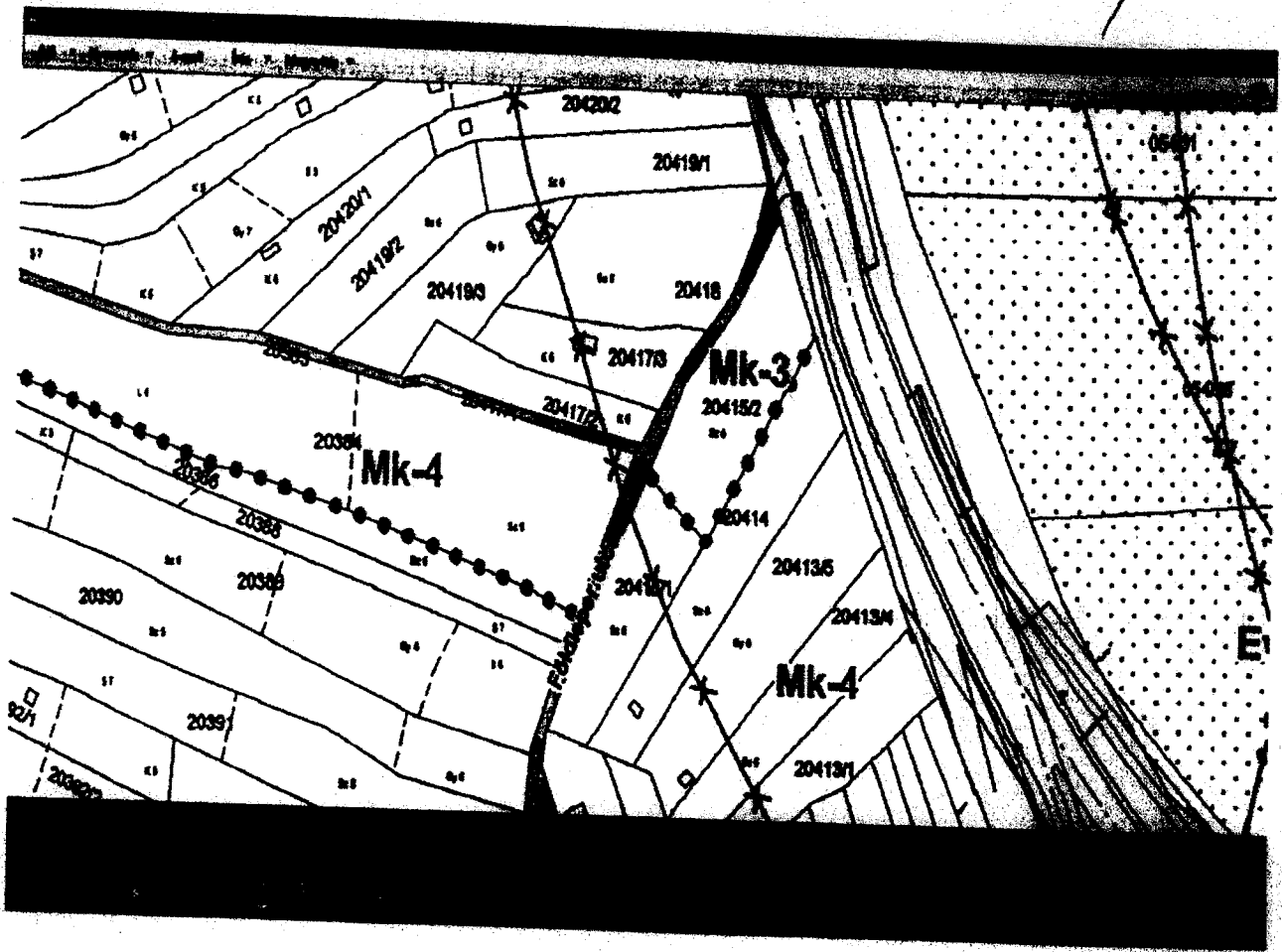
M=1:4000 (ISO-A3)



Vác Város Önkormányzat többször módosított
15/2003. (IV. 29.) számú rendeletével együtt érvényes!

 Tervező és Tanácsadó Iroda 1141. BUDAPEST, BUDACSKA U. 49/B-III. TEL./FAX: 06-304 144 400 06-304 144 400	Vác Város Önkormányzat		Vác SZDT-1.
	Vác Szabályozási Terv - 7. sz. módosítás		1:4000
	Vác Szabályozási Terv		1:4000
	Vác Szabályozási Terv	Vác Szabályozási Terv	Vác Szabályozási Terv
A tervvel kapcsolatban az állami igazgatást illető kérdéseket a Vác Város Önkormányzat Képviselőtestületének honlapján lehet megtekinteni.			

Vác SZT/7.-1/a.



**SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ IRODA**

2600 VÁC SZÉCHENYI U.8.
MOB: + 36 20 9 420 896
www.sarokhazvacingatlanok.hu
E-mai: ivanyicenter@gmail.hu
Cg. 13-09-079686

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác
20 415/1.hrsz.-ú ingatlanról

Készítette : Iványi Károly

Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 938

Készült : 3 példányban

A szakértői vélemény 10. lapot tartalmaz.

Vác 2018-11-06

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 8.
+36-20 / 9420-896
ivanyicenter@gmail.com
Adószám: 12381135-2-13
K&H 10401103-50526581-70581006

A

ÉRTÉKLAP

**2600 Vác
20 415/1 hrsz.-ú ingatlan
becsült piaci, forgalmi értéke**

**558 900.-Ft
azaz ötszázötvennyolcezerkilencszáz Ft.**

Az érték megállapítás részletezését, indoklását a tanulmány tartalmazza.

Az értéklapon szereplő összeg becsült piaci forgalmi érték.

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Az érték féléves időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott adatok és információk tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valóságát feltételezve lett az érték meghatározva.

Vác 2018-11-06

**SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 8.
+36-20 / 9420-896
ivanyicenter@gmail.com
Adószám: 12381135-2-13
K&H 10401103-5052658 1-70681006**


Iványi Károly

Értékbecslői szakvélemény

Értékelő társaság: Sarokház Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
2600 Vác Széchenyi u 8.

Szakértő neve: Iványi Károly

Nyilvántartási száma: 938

Vizsgálat célja: a Megbízó az értékbecslést követően dönt az ingatlan további hasznosításáról.

Megbízó neve :Bagócsi Sándor 2132 Göd Mária utca 28

Összefoglaló tábla

Az ingatlan címe, helyrajzi száma: 2600 Vác hrsz: 20 415/1

Az ingatlan megnevezése: szántó

Az ingatlan területe : 1 863 nm.

Tulajdonos: lásd.tulajdoni lap

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége: átlagos.

Felelősséget kizáró körülmény nincs.

Helyszíni szemle időpontja: 2018-11-02

Az ingatlan általános bemutatás

Az ingatlan címe:	2600 Vác
Az ingatlan hrsz:	20 415/1
Az ingatlan területe:	1 863nm
Az ingatlan formája:	sokszög
Az ingatlan kerítettsége:	kerítetlen.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Vác közigazgatási területének ÉNY. része.
Domborzati viszonyok:	enyhén emelkedő
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen.
Az ingatlanon jelenleg található:	fűves-gazos - cserjés
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	hasonló
A lakott településen kívüli elhelyezkedés:	viszonylag jó.
Megközelíthetősége:	gépjármű, gyalog.
Közművesítettsége:	nincs.

Szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan Vác Város közigazgatási területének É-Nyugati részén, a Vác-Szob vasútvonal és az M2 autópályát közti területen helyezkedik el, a közúttól kb. 150-200 méter távolságra. Az ingatlan gazos, gyomos, elhanyagolt, nincs művelve.

Értékbecslés

Az ingatlan forgalmi értékét a fennálló jogszabályok alapján és a kialakult gyakorlat szerint a forgalmi érték szerint kell megállapítani.

A forgalmi értéket a település jellege, ezen belül a fekvés, közművesítettsége, a közlekedési viszonyok, valamint a piaci, forgalmi értékek, figyelembevétele, a kereslet-kínálat mérlegelése alapján lehet és kell megállapítani úgy, hogy az ingatlan becsült értéken eladható illetve megvásárolható legyen. Célszerű figyelembe venni és értékelni azokat a tényezőket is, amelyek az ingatlan értékét az összehasonlításul szolgáló ingatlanokhoz képest növelik vagy csökkentik. A szakmai ajánlás alapján a közel múltban értékesített hat ingatlan fajlagos árát kell alapul venni a vizsgált ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembe vételével.

A területen hasonló jellegű ingatlanok jelenlegi piaci értéke 200-500.Ft/nm között mozog. Figyelembe véve az ingatlan korábban felsorolt paramétereit és helyét, az értékét 300.-Ft/nm. lehet megállapítani.

$$1\ 863\ \text{nm} \quad \times \quad 300.\text{-Ft/nm} \quad = \quad 558\ 900.\text{-Ft}$$

Az ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke: 558 900.-Ft

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Vác 2018-11-06


Iványi Károly

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 8.
+36-20 / 9420-888
ivanyicenter@gmail.com
Adószám: 12381135-2-13
KSH 10401103-50526581-70061005



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2019. január 14-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

9/2019. (I. 14.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

A Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek értékesítésre, a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Vác zártkert 20415/1 hrsz-ú, 1863 m² nagyságú, szántó megnevezésű ingatlant 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Bagócsi Sándor részére azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége.

Határidő: januári Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea