



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. év december hónap 4. napi ülésére

Szám: VVF/1621-1/2017.
Tárgy: 2600 Vác, Báthori Miklós utca 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítése.


Melléklet: Elektronikusan csatolva

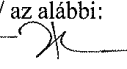
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető

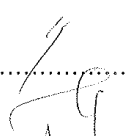
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 7 oldal

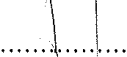
Bizottsági tárgyalások: -

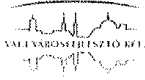
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. §(2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsido 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, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítése

Előzmény:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület a 206/2017.(IX.21.) számú határozatával, a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonban lévő 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatt található, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlan *(a továbbiakban: Ingatlan)* értékesítésre jelölte nyílt pályázattal 3.000.000,-Ft induló vételáron, 10 % pályázati biztosíték meghatározásával.

Társaságunk a határozat alapján az ingatlant meghirdette, akként hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala határozatában foglalt helyreállítási tervek elkészítése és a helyreállítási munkák elvégzése a vevő feladata. A pályázat benyújtásának határideje 2017. november 13. nap volt. A pályázat benyújtásának határidejéig pályázat nem érkezett.

A 2017. október 24. napján elkészült értékbécslés szerinti forgalmi érték 900.000,-Ft. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján ezen ingatlanértékesítés áfa mentes. A forgalmi értékbécslés kilencven napig érvényes, az értékbécslés lejárata 2018. január 24. napja.

Társaságunk tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala határozattal kötelezte a Vác, Báthori u. 16. szám alatti Társasházat a műemlékként védett lakóház veszélyes lakrészének, kapualjának és tetőzetének a helyreállítására egy előzetesen benyújtott, jóváhagyott terv alapján. Társaságunk két alkalommal – 2017. március 16. napján kelt, és a 2017. május 11. napján kelt kérelemmel - kezdeményezte a tervek benyújtására és az ingatlan helyreállítására megszabott határidő módosítását, melyet a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala engedélyezett, azonban Társaságunk legutóbbi, 2017. szeptember 28. napján kelt kérelmét elutasította. Ennek következtében a helyreállítási terv benyújtásának határideje 2017. szeptember 30. napja, az épületrész helyreállítására vonatkozó határidő pedig 2017. november 30. napja volt. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 2017. november 15. napján kelt levelével tájékoztatta Társaságunkat, hogy tekintettel arra, hogy a határidők lejártak, a határidők további hosszabbításának értelmét nem látja a Hatóság, ezért amennyiben 30 napon belül legalább részteljesítés nem történik, úgy a bírságolás eszközével kívánnak élni.

Határozati javaslat

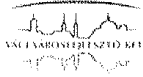
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága

a) javasolja jóváhagyásra Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlan, értékesítésre jelölését, nyílt pályázattal-Ft induló vételáron,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával akként, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala határozatában foglalt helyreállítási tervek elkészítése és a helyreállítási munkák elvégzése vevő feladata.

Határidő: 2017. december 14. KT ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

b) nem javasolja jóváhagyásra Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületnek a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, 2600 Vác, Báthori



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-10
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlan, értékesítésre
jelölését.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. sz. melléklet: 206/2017.(IX.21.) számú Képviselő-testület határozata
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: A lakás műszaki jellemzése (forgalmi értékbecslés 11.-12. oldal)
4. sz. melléklet: Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal 2017. november 15. napján kelt levele

Vác, 2017. november 29.

Benyó Balázs s.k.
ügyvezető

Bécsújhelyi Magyar Település 2016
11 Halnap Városért Díj 2015
Károlyi Miklós Munkabély 2015-2016
Kovács W. Albert-díj 2015



Kerepeáshatvani Település 2014-2015-2016
Hild János díj 2016
Idősbartóti Önkormányzat 2016
Kulturális Magyar Város 2016
A Nemzet Sportvárosa 2016

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T
a Képviselő-testület 2017. szeptember 21.-én megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Báthori M. u. 16. fsz. 2. sz. alatt található ingatlan értékesítésre jelölése

**206/2017. (IX.21.) sz. Képviselő-testületi
határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Báthori M. u. 16. fsz. 2. sz. alatt található, 3424/1/A/2 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással 3 m²-t induló vételáron, 10%-os pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: folyamatos

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.



Fördös Attila s.k.
polgármester

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Értékelési bizonyítvány

Tárgy: 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. ajtó: 2. szám alatti,
3424/A/2 hrsz.-ú lakás minősítésű ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása

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

**900.000.-Ft azaz
Kilencszázezer
Forint**

Göd, 2017. október 24.

Értékelte:

SOLUTIO BT.

~~2131-Göd, Pesti út 32.~~

~~Adószám: 21859153-1-13~~

~~Nagy Enni~~

(Bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám:1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Solutio
INGATLANIRODA



Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	közepes	erős

Megközelíthetőség: a történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szobvasútvonalán, 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. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

5. A lakás műszaki jellemzése, leírása

A hagyományos építési módban 1930 körül felépült épület pince + földszint szint-kialakítású, nyeregtetős, cserép fedésű, átlagosan felújítandó állapotú és állagú (az épület legutolsó felújításának évéről nincs érdemi információ), az építés évének megfelelő építészeti karakterű.

Bejárata a Báthori Miklós utcából nyílik, ahonnan egy központi kapualjából közelíthetőek meg az udvarban lévő lakások.

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

A lakás legutolsó felújításának éve: 2016.

Amit érintett: oldalfalak, mennyezet dűcolása. **A teherhárítást fenyő gerendákkal oldották meg, amely ideiglenes alátámasztó dűcolatnak tekinthető.**

Közműellátottság:

Hidegvíz-ellátás: utcában.

Csatornázás: az utcai közhálózatról biztosított.

Villany: az utcai kifesztésű közhálózatról biztosított.

Gázhálózat: az utcai közhálózatról biztosított.

Épületszerkezetek	
Alapozás:	hagyományos sávalap.
Szigetelés:	nincs.
Tetherhordó falszerkezet:	vegyes falazat.
Válaszfalak:	vegyes falazat.
Födém:	borított gerendafödém.
Tetőszerkezet:	fa ácsszerkezet, nyeregtető.
Héjazat:	cserép fedésű.
Bádgozás:	horganyzott esővízelvezető csatornák és lefolyók.
Nyílászárók:	fa szerkezetű, gerébtokos, dupla és síktüvegezéssel ellátott ablakok.
Külső homlokzat:	dörzsölt alapvakolat.
Belső falfelületek:	vakolt, festett.
Fűtés:	konvektor
Melegvíz-ellátás:	nincs

Megállapítások, 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
- Bádgozás, vízvezető csatornák és héjazat deformálódása, hiánya.
- Nyílászárók funkcionális avultsága.
- Padlóburkolatok hiánya.
- Az ideiglenes dűcolás miatt feltételezhető a födémrendszer szerkezeti problémája.

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

