



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. év szeptember hónap 11. napi ülésére

Szám: VVF/1285-1/2017.
Tárgy: 2600 Vác, Báthori Miklós utca 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan
értékesítése.
2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti ingatlan
értékesítése.

Melléklet:


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

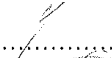
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 11 oldal


Bizottsági tárgyalások: -

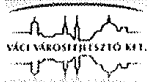
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. §(2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsidedl 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





VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt
Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

1. 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítése.
2. 2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítése.

Vác, 2017. szeptember 6.


dr. Varga Borbála
vagyonhasznosítási részlegvezető



Tárgy: 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti ingatlan értékesítése.

Előzmény:

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület a 143/2017.(V.18.) 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 ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelölte versenytárgyalással, 4.000.000,-Ft induló vételáron, 100.000,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

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 értébecslés 2017. június 29. napján lejárt, Társaságunk az ingatlan értébecslésének aktualizálását kezdeményezte, amely 2017. július 26. napján elkészült. A forgalmi értéket az értébecslő – az eredeti értébecsléssel azonosan – 900.000,-Ft összegben határozta meg, 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 értébecslés kilencven napig érvényes.

Határozati javaslat

a) 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, 2600 Vác, Báthori Miklós u. 16. fsz. 2. szám alatti, 3424/1/A/2 hrsz.-ú ingatlan, értékesítésre jelölését, nyílt pályáztatással-Ft induló vételáron,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: köv. KT.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

b) nem javasolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Melléklet:

1. sz. melléklet: 143/2017.(V.18.) számú Képviselő-testület határozata.
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: A lakás műszaki jellemzése (forgalmi értébecslés 11.-12. oldal)

Vác, 2017. szeptember 6.

dr. Varga Borbála
vagyongazdálkodási részlegvezető

Végrendelet Magyar település 2016
Hild János-díj 2015
Köztársasági Emlékérem 2015-2016
Wallenberg-díj 2015



Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T
a Képviselő-testület 2017. május 18.-án megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvéből

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

143/2017.(V.18.) sz. Képviselő-testület
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő Vác, Báthori u. 16. fsz. 2. sz. alatt található, 3424/1/A/2 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítésre jelöli versenytárgyalással 4.000.000,- Ft induló vételáron, 100.000,- Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: folyamatos

Felclős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f.



Fördös Attila s.k.
polgármester

A kivonat hitelesül:

Palóczy Angelika

Vác a Duánakanyar szívé

Értékelési bizonyítvány

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

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. július 26.

Értékelte:

SOLUTIO BT.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-1-13

Nagy Emil

(bélyegzési 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 közelében város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Mátyás-hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es úton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt vonatozva a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szob-vasútvonalán, autóbusszal vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob-utakon, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő turisztikai hajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Esztergommal, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó utvonala elkerüli a várost.

4 lakás műszaki jellemzése, leírása

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

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

A vizsgált ingatlan a belső udvar felől közelíthető meg. Közvetlenül az előtér-konyha-WC helyiségbe lépünk. Víztételi 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 fenyegető gerendákkal oldották meg, amely ideiglenes alátámasztó dűcolatnak tekinthetők.**

Közműellátottság:

Hidegvíz-ellátás: utcában.

Csatornázás: az utcai közhálózatról biztosított.

Villany: az utcai kiefeszültségű közhálózatról biztosított.

Gázhálózat: az utcai közhálózatról biztosított.

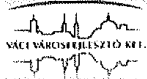
Épületszerkezetek	
Alapozás:	hagyományos sávalap.
Szigetelés:	nincs.
Teherhordó falszerkezet:	vegyes falazat.
Válaszfalak:	vegyes falazat.
Födém:	borított gerendafödém.
Tetőszerkezet:	fa ácsszerkezet, nyeregtető.
Héjazat:	cserép fedésű.
Bádogozás:	horganyzott esővízelvezető csatornák és lefolyók.
Nyílászárók: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

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
- Bádogozás, vízvezető csatornák és héjazat deformálódása, hiánya.
- Nyílászárók funkcionális avultsága.
- Padlóburkolatok hiánya.
- Az ideiglenes dúcolás miatt feltételezhető a fűdémrendszer szerkezeti problémája.

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



Tárgy: 2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítése.

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.

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.

Határozati javaslat

a) 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, 2600 Vác, Dózsa György út 10. fsz. 4. szám alatti, 2465/1/A/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre jelölését, nyílt pályáztatással-Ft induló vételáron,-Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: köv. KT.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

b) **nem javasolja.**

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

Melléklet:

1.sz. melléklet: 144/2017.(V.18.) számú Képviselő-testület határozata.

2.sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány

3.sz. melléklet: A lakás műszaki jellemzése (forgalmi értékbecslés 11.-12.-13. oldal)

Vác, 2017. szeptember 6.

dr. Varga Borbála
vagyongazdálkodási részlegvezető

Előjogadó magyar település 2016
Halmay Városért Díj 2015
Munkabérség 2015-2016
Wallerberg díj 2015



Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbartó Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzeti Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T
a Képviselő-testület 2017. május 18.-án megtartott
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Dózsa Gy. út 10. fsz. 4. sz. alatt található ingatlan értékesítésre jelölése

144/2017.(V.18.) sz. Képviselő-testület
határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő Vác, Dózsa György utca 10. fsz. 4. sz. alatt található, 2465/Λ/4 hrsz-ú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítésre jelöli versenytárgyalással 5.000.000,- Ft induló vételáron, 100.000,- Ft pályázati biztosíték meghatározásával.

Határidő: folyamatos


Felelős: VV Kft. Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.



Fördös Attila s.k.
polgármester

A kivonat hitelesül:


Palócz Angelika

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Ingyen Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője

Értékelési bizonyítvány

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

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

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

Göd, 2017. július 26.

Értékelte:

SOLUTIO BT.

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21859153-1-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlanroda

Solutio
INGATLANRODA



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, fél-, illetve nyeregtetős, cserép fedésű, átlagosan felújítandó állapotú és állagú (az épület legutolsó felújításának évéről nincs érdemi információnk).

Bejárata a Dózsa György útról nyílik, ahonnan egy központi kapualjból közelíthetők 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 metláchival 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.**

Közműellátottság:**Hidegvíz-ellátás:** az utcai közhálózatról biztosított.**Csatornázás:** az utcai közhálózatról biztosított.**Villany:** az utcai kiefeszültségű közhálózatról biztosított.**Gázhálózat:** 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

Megállapítások, tapasztalatok

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

- Hosszanti irányú repedések az épület utcafronti homlokzatán, illetve a belső falsarkokban.
- Penészedési nyomok a falsarkokban.
- Bádogozás, vízelvezető csatornák deformálódása, hiánya.
- Nyílászárók funkcionális avultsága.
- Az ideiglenes dúcolás miatt feltételezhető a födémrendszer szerkezeti problémája.

A korábbi szakvéleményünkben megállapított forgalmi értéket jelentősen befolyásolja a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott statikai szakvélemény. A Zsoldos Mihály által, 2017. február 6.-án készült „Tartószerkezeti szakvélemény” elkészültéről korábban információval NEM RENDELKEZTÜNK, így a március 29.-i értékbecslésünkben leírt épületszerkezeti problémákat továbbra is fenntartjuk és az alábbiakkal egészítjük ki a statikai szakvélemény alapján:

1. A tetőszerkezet jelen állapotában VESZÉLYES ÁLLAPOTÚ.
2. Az épület süllyedése és annak mértéke megállapításra került, feltárva egy korábbi csőtörést.
3. A gázvezeték a kapupillére van erősítve, amely megsüllyedt.
4. A statikai vélemény egyértelműen kimondja, hogy a falszerkezet megtartása 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 szoruló állapotát!

Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Méret A [m]	Méret B [m]	Alapterület [m ²]	Korr. tényező	Hasznos terület
előtér-konyha	mettlachi	2,60	4,50	11,70	100%	11,70
szoba	hajópadló	3,20	4,50	14,40	100%	14,40
tároló-WC	sim.beton	4,00	4,00	16,00	100%	16,00
Alapterületek összesen:				42,10		42,10
Figyelembe vett redukált alapterület kerekítve [m²]:						42,00

Solutio
SOLUTIO

