

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2025. év szeptember hónap 10. napi ülésére

Szám: VVF/2222-1/2025
Tárgy: Vác, 082 és 084/5 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlanok értékesítésre
jelölése
Melléklet: 2 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 8 oldal

Bizottsági tárgyalások:

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

1. Tárgy: Vác, 082 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
2. Tárgy: Vác, 084/5 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Vác, 2025. július 30.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.Tárgy: Vác, 082 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Előzmények: Szvitek István azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, külterület 082 hrsz-ú (Sejce dűlő), 22.306 m² nagyságú, legelő megnevezésű ingatlant megvásárolhassa. Az ingatlant jelenleg is a kérelmező bérlő. Hatályos földhaszonbérleti szerződése 2021. február 15. napjától 2026. szeptember 30. napjáig tartó határozott időre jött létre. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Má-f övezetbe sorolja, mely általános mezőgazdasági terület.

A rendelet 61.§ f) bekezdése szerint: „*az Má-f jelű, fás mezőgazdasági területek övezetére, melyen jellemzően meglévő és megtartandó fás növényállomány – erdő – található, mely övezetben kizárólag az erdőterületek fenntartásához szükséges, legfeljebb 20 m² nettó alapterületű épület helyezhető el*”.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyronra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értébecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értébecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értébecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Vác Város Önkormányzat Főépítésének véleménye alapján, tekintettel arra, hogy az ingatlan fásítandó mezőgazdasági övezetbe tartozik és Natura 2000 területen belül helyezkedik el, a Natura 2000 fenntartási terv szerinti hasznosítás lehetséges a területen.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 251/2025.(VII.09.) számú határozatával elviekben támogatta az ingatlan értékesítését és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értébecslés elkészíttetésére.

A Mócsán Judit Veronika egyéni vállalkozó által 2025. július 25. napján elkészült értébecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **7.000.000,-Ft**. Az értébecslés 180 napig érvényes.

Kérelmező a forgalmi érték ismeretében fenntartja a vételi szándékát.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, külterület 082 hrsz-ú (Sejce dűlő), 22.306 m² nagyságú, legelő megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályázatúval, bérlővel terhelt,-Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázati biztosíték összege:,-Ft. (max.10%.)

Licitlépcső:,-Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, az értékbecslés díja, melyeknek összege bruttó 67.310, -Ft, valamint a tulajdoni lap lekérésének díja, 4800, -Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. július 30.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vác, 084/5 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlanra érkezett vételi szándék kérelem

Előzmények: Szvitek István azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, külterület 084/5 hrsz-ú (Sejce dűlő), 1717 m² nagyságú, legelő megnevezésű ingatlant megvásárolhassa. Az ingatlant jelenleg is a kérelmező bérlő. Hatályos földhaszonbérleti szerződése 2021. február 15. napjától 2026. szeptember 30. napjáig tartó határozott időre jött létre. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes, egyéb vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Má-f övezetbe sorolja, mely általános mezőgazdasági terület.

A rendelet 61.§ f) bekezdése szerint: „*az Má-f jelű, fás mezőgazdasági területek övezetére, melyen jellemzően meglévő és megtartandó fás növényállomány – erdő – található, mely övezetben kizárólag az erdőterületek fenntartásához szükséges, legfeljebb 20 m² nettó alapterületű épület helyezhető el*”.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az Önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rendelkezik az ingatlan elidegenítése során alkalmazandó szabályokról:

„11. §

(1) Értékesítésre kijelölni és az értékesítési eljárást lefolytatni csak az üzleti vagyronra szabad. Amennyiben a vagyon törzsvagyonba tartásának feltételei megszűntek, úgy az értékesítést megelőzően annak minősítését meg kell változtatni. Ingatlanok esetében a törzsvagyonból történő kivonás önkormányzati rendelettel történhet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok elidegenítése kizárólag a jelen rendelet 8. §-a szerinti ingatlanforgalmi értébecslés alapján történhet.

(3) Az ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A döntés előtt be kell szerezni az ingatlanról ingatlanforgalmi értébecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értébecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslatához minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Vác Város Önkormányzat Főépítésének véleménye alapján, tekintettel arra, hogy az ingatlan fásítandó mezőgazdasági övezetbe tartozik és Natura 2000 területen belül helyezkedik el, a Natura 2000 fenntartási terv szerinti hasznosítás lehetséges a területen.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 252/2025.(VII.09.) számú határozatával elviekben támogatta az ingatlan értékesítését és felkérte a Váci Városfejlesztő Kft.-t az értébecslés elkészíttetésére.

A Mócsán Judit Veronika egyéni vállalkozó által 2025. július 25. napján elkészült értébecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **540.000,-Ft.** Az értébecslés 180 napig érvényes.

Kérelmező a forgalmi érték ismeretében fenntartja a vételi szándékát.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, külterület 084/5 hrsz-ú (Sejce dűlő), 1717 m² nagyságú, legelő megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, bérlővel terhelten, -Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

A pályázati biztosíték összege:, -Ft. (max.10%.)

Licitlépcső:, -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, az értékbecslés díja, melyeknek összege bruttó 67.310, -Ft, valamint a tulajdoni lap lekérésének díja, 4800, -Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. július 30.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

A terület rövid jellemzése: Pest megyében, a Vác, 082 alatt található legelő.

Terület címe, megnevezése, védettsége:	2600. Vác, 082 számú legelő, Natura 2000
A terület helyrajzi száma:	082
A terület jogi állapota:	Per, teher mentes legelő, elővásárlási joggal terhelt
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, térképmásolat, helyszíni szemle idején készült képek.
Az értékelés módszere:	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft.
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Vác Város Önkormányzat, 1/1.
Az értékelés fordulónapja:	2025. július. 25.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. július 16. 13:00
Értékelés hatálya:	180 nap
Értékbecslés érvényessége:	Fordulónap + 180 nap
Készítette:	Mócsán Judit Veronika e.v.

Megállapított forgalmi érték:

A vizsgált terület becsült forgalmi értéke ÁFA, per, teher és igénymentesen az értékbecslés fordulónapján

7 000 000-Ft azaz Hetesmillió Forint.

Kelt.: Vác, 2025. július 25.

Mócsán Judit Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

A terület rövid jellemzése: Pest megyében, a Vác, 084/5 alatt található legelő.

Terület címe, megnevezése, védettsége:	2600. Vác, 084/5 számú legelő, Natura 2000
A terület helyrajzi száma:	084/5
A terület jogi állapota:	Per, teher mentes legelő, elővásárlási joggal terhelt
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, térképmásolat, helyszíni szemle idején készült képek.
Az értékelés módszere:	A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft.
Tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Vác Város Önkormányzat, 1/1.
Az értékelés fordulónapja:	2025. július. 25.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. július 16. 13:30
Értékelés hatálya:	180 nap
Értékbecslés érvényessége:	Fordulónap + 180 nap
Készítette:	Mócsán Judit Veronika e.v.

Megállapított forgalmi érték:

A vizsgált terület becsült forgalmi értéke ÁFA, per, teher és igénymentesen az értékbecslés fordulónapján

540 000 Ft azaz Ötszáznegyvenezer Forint.

Kelt.: Vác, 2025. július 25.

Mócsán Judit Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő