

ELŐTERJESZTÉS**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának****2023. év november hónap 8. napi ülésére**

Szám: VVF/2504-1/2023
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 20001 hrsz-ú,
mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 2 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

**Előzmény/korábbi
döntés:**
Terjedelem: 5 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50.§, SZMSZ 31.§ (4) c)

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

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido 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!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác zártkert 20001 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlan értékbecslésének ismertetése

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác zártkert 20001 hrsz-ú (Balassagyarmati és Agancs utca közötti terület), 11.302 m² nagyságú, kivett út és zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan jelenleg üres, hasznosítva nincs, forgalomképes, egyéb vagyon, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlant Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) Gksz-7 övezetbe sorolja, ami kereskedelmi és szolgáltató terület.

A HÉSZ szerint:

„43. § [Kereskedelmi, szolgáltató terület]

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait a 6. melléklet 7. táblázata tartalmazza.

(3) Az övezetekben az építési hely az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki, kivétel ez alól a Gksz-2a jelű építési övezet, ahol az elő- oldal- és hátsókerterek mérete - egyéb korlátozó szabályozást nem tekintve - minimum 8 m.

(4) A Gksz-1, Gksz-2, Gksz-2a, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz 17 jelű építési övezetekben az építési helyen kívül, az előkertben, kizárólag porta és/vagy fedett kerékpártároló, az előkert 0 és 5 m közötti sávjában, legfeljebb 100m²alapterülettel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal biztonsági, technológiai okokból lehetőség szerint a kerítéssel egybeépítve, valamint közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény és zászlótartó oszlop helyezhető el. Az építési helyen kívüli építés az építési övezetre vonatkozó megengedett beépítettséget nem lépheti túl, a beültetési kötelezettség teljesítését nem akadályozhatja.”

Tájékoztatjuk Tisztelt Bizottságot, hogy Vác Város Önkormányzat Főépítésze jelezte, hogy az ingatlanra vonatkozó bármilyen építési tevékenységhez a Magyar Közút Nonprofit Zrt. hozzájárulását kell kérni, a meglévő fás szárú növényzet megtartandó a Településképi Rendelet (TKR) 22.§ (2) bekezdése szerint, valamint a tervekhez kertészeti terv (tájépítész tervező által) készítendő a HÉSZ alapján.

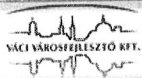
A Conzus Kft. által 2023. március 26. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **162.100.000,-Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig volt érvényes, illetve további 90 napra – 2024. január 26. napjáig – a Conzus Kft. fenntartja az értékbecslést.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác zártkert 20001 hrsz-ú (Balassagyarmati és Agancs utca közötti terület), 11.302 m² nagyságú, kivett út és zártkerti művelés alól kivett terület és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlant értékesítésre jelölje, nyílt pályáztatással 162.100.000,- Ft vételáron.

A pályázati biztosíték összege: 16.200.000,-Ft. (max.10%.)

Licitlépcső: 500.000,-Ft



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 •

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége.

Határidő: köv. KT.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: értékbecslés
2. számú melléklet: fenntartói nyilatkozat

Vác, 2023. október 30.

dr. Kiss-Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

Megbízó: Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.

Értékelés tárgya: 2600 Vác, zártkert 20001 helyrajzi számú ingatlan
1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja: 2023. március 26.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Ingatlanok forgalmi értéke:

162 100 000,- Ft

azaz Százhatvankettőmillió-egyszázezer Forint

Alapelvek:

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.
A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

CONZUS

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 28769682-2-42
Cg.l.szám: 01-09-286206
Nyilv.szám: 016723ph.
Sz.szám: 10403256-66526762-64511003

Varga Ágota Éva
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 04549/2005

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192



Conzus Group Igazságügyi Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.

Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.
Zellei Ágota
Vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: 2600 Vác, belterület, 20001 helyrajzi számú ingatlan piaci/forgalmi értékének fenntartó nyilatkozata

Tisztelt Zellei Ágota!

Hivatkozva a 2023. október 30. keltezésű elektronikus felhívásra, a tárgyban megjelölt településen elhelyezkedő ingatlanról készített értékbecslésben foglaltak fenntartása vonatkozásában az alábbi nyilatkozatot tesszük:

A tárgyban megjelölt ingatlanra vonatkozóan az értékelési dokumentációban foglaltakat változatlan tartalommal fenntartjuk, az értékelés érvényességi idejét az értékelés lejáratától további 90 nappal meghosszabbítjuk.

Budapest, 2023. október 30.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 25789502-2-42
Cgj.szám: 01-09-289206
Nyilv.szám: 010725
Sz.szám: 10403253-50526752-84511003

Füstös Bálint
ügyvezető
Conzus Group Kft.



Conzus Group Igazságügyi Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.

Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság út 34.
Zellei Ágota
Vagyonhasznosítási ügyintéző

Tárgy: 2600 Vác, belterület, 20001 helyrajzi számú ingatlan piaci/forgalmi értékének fenntartó nyilatkozata

Tisztelt Zellei Ágota!

Hivatkozva a 2023. október 30. keltezésű elektronikus felhívásra, a tárgyban megjelölt településen elhelyezkedő ingatlanról készített értékeclésben foglaltak fenntartása vonatkozásában az alábbi nyilatkozatot tesszük:

A tárgyban megjelölt ingatlanra vonatkozóan az értékelési dokumentációban foglaltakat változatlan tartalommal fenntartjuk, az értékelés érvényességi idejét az értékelés lejárataától további 90 nappal meghosszabbítjuk.

Budapest, 2023. október 30.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.

Adószám: 25789502-2-42
Cgj.szám: 01-09-289208
Nyilv.szám: 010725
Sz.szám: 10403253-50526752-84511003

Füstös Bálint
ügyvezető
Conzus Group Kft.