

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év október hónap 8. napi ülésére

Szám: VVF/2374-1/2025
Tárgy: 22345/4 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése
Melléklet: 2 oldal

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 5 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, 22345/4 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Előzmény: Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 56/2025.(III.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, Vác zártkert 22345/4 hrsz-ú, Vác, Esthajnal utcában található kert és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű, 886 m² nagyságú ingatlant értékesítésre jelöli – bérlővel terhelt –, nyílt pályázat megtartásával, az alábbi feltételekkel:

- Az ingatlan induló vételár: 6.500.000, -Ft
- A pályázati biztosíték összege: 470.000, -Ft. (max.10%.)
- Licitlépcső: 50.000, -Ft

A 2007. évi CXCVII.tv. (Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az ÁFA alól. A vételárból az értékebecslések (2 alkalom) összege, azaz bruttó 215.392, -Ft és a tulajdoni lapok költsége, 9600, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

A pályázatok benyújtásának határideje 2025. június 25. nap 12⁰⁰ óra volt. A pályázat benyújtásának határidejéig 1 db pályázat került benyújtásra –a bérlő által.

A pályázat felbontására a bontási jelenléti ív szerinti személyek jelenlétében, jegyzőkönyv felvétele mellett került sor, 2025. június 26. napján, 9³⁰ órakor. A pályázat bontását követően a pályázati kiírásban szereplő formai és tartalmi szempontok vizsgálata megtörtént. A vizsgálat során megállapíthatóvá vált, hogy a formai és tartalmi követelményeknek a pályázat nem felelt meg.

A Conzus Group Kft. által 2025. február 4. napján elkészített értékebecslés 2025. augusztus 4. napjáig volt hatályos.

Bérlő 2025. szeptember 4. napján jelezte Társaságunknak, hogy vételi szándékát a továbbiakban is fenntartja.

Ennek okán Társaságunk új értékebecslést készíttetett. A Mócsán Judit Veronika egyéni vállalkozó által, 2025. szeptember 23. napján készített értékebecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 8.500.000, - Ft. Az értékebecslés 180 napig érvényes.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-3 övezetbe sorolja, mely kertes mezőgazdasági terület.

A HÉSZ szerint:

„62. § (1) Az **Mk** jelű, kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) az **Mk-1** jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott,
- b) az **Mk-2** jelű nagytelkes kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat,
- c) az **Mk-3** jelű kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat,
- d) az **Mk-4 és Mk-5** jelű kertövezetek, ahol a mezőgazdasági kiskertműveléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el.

(2) Az **Mk-1, Mk-2, Mk-4 és Mk-5** jelű övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.

(3) Az **Mk-3** jelű övezetben a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók) helyezhetők el. Újonnan lakóépület nem helyezhető el, a meglévő épületek fenntarthatók és felújíthatók.”

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 vagyonra 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 értékebecslés 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 értékebecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékebecslés 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.”

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan jelenlegi bérelőjének a haszonbérleti szerződése 2023. március 13. napjától 2028. március 12. napjáig tartó, határozott időre jött létre.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, zártkert 22345/4 hrsz-ú (Esthajnal utca, Václiget), 886 m² nagyságú, **kert, rendezetlen funkciójú épület** megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, bérelővel terheltén ..., -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, a tulajdoni lapok költsége (3x 4.800, -Ft) összesen 14.400, -Ft, valamint az értékebecslések (3 alkalom) díja, melyek összege bruttó 265.392, -Ft (121.158, -Ft + 94.234, -Ft + 50.000, -Ft), amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: 56/2025.(III.12.) GVB határozat
2. számú melléklet: értékebecslés

Vác, 2025. szeptember 26.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



Vásárlási szándéknyilatkozat

Innen: Horváthné Ági

Dátum 2025. 09. 04., Cs, 14:41

Eddig: Zellei Ágota

Tisztelt Zellei Ágota!

Ezúton szeretnék nyilatkozni arról, hogy vásárlási szándékomat továbbra is fentartom a Vác , zártkert 22345/4 helyrajzi számú ingatlan kapcsán.

Köszönettel,

Horváth Lászlóné.

Érkezett:	2025 SZEPT 04.
Iktatószám:	VVF, 2263-1/2025
Melléklet:	0 db
Előadó:	Zellei Ágota
Iráttári tételszám:	
Alapszám:	

1. Értéktanúsítvány, vezetői összefoglaló:

A terület rövid jellemzése: Pest megyében, a Vác, Esthajnal utca 38. 22345/4 hrsz alatt található zártkert.

Terület címe, megnevezése, védettsége:	2600. Vác, Esthajnal utca 38. 22345/4 hrsz. zártkert, nem áll védelem alatt
A terület helyrajzi száma:	22345/4
A terület jogi állapota:	Per, teher, igény mentes zártkert
Mellékelt dokumentumok:	Tulajdoni lap, 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. szeptember. 23.
A helyszíni szemle időpontja:	2025. szeptember 19. 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

8 500 000 Ft azaz Nyolcmillió-ötszázezer Forint.

Kelt.: Vác, 2025. szeptember 23.

Mócsán Judit Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő