

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2024. év szeptember hónap 11. napi ülésére

Szám: VVF/2067-1/2024
Tárgy: Vác, belterület 4530/433 és 4530/434 hrsz-ú ingatlanok értékesítésre
jelölése

Melléklet: 2 oldal


Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála 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. Zsidedl 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: Vác, belterület 4530/433 és 4530/434 hrsz-ú ingatlanok értékesítésre jelölése

Előzmények: Ványai László kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, belterület 4530/433 és 4530/434 hrsz-ú (Avar utcai garázsor), 26-26 m², összesen 52 m² nagyságú, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanokat együttesen megvásárolhassa.

A Tisztelt Bizottság elvi hozzájárulását adta az értékesítéshez és elkészültek az ingatlanokra vonatkozó értékbecslések, amelyek alapján a Tisztelt Bizottság a 18/2024.(I.24.) számú határozatával nyílt pályázat útján, együttesen jelölte értékesítésre az ingatlanokat 4.721.744,-Ft induló vételáron.

Társaságunk meghirdette az ingatlanokat, ám a megadott határidőig (legutóbb 2024. április 8. 16:00 óra) pályázat nem került benyújtásra. A korábban elkészített értékbecslés lejárt, így az ingatlanok további hirdetéséhez Társaságunk új értékbecslést rendelt.

A Conzus Kft. által 2024. július 12. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlanok forgalmi értéke egyenként **1.700.000,-Ft (az ingatlanok összes forgalmi értéke 3.400.000,-Ft)**. Az értékbecslések 6 hónapig érvényesek.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Vi-g övezetbe sorolja, mely kereskedelmi, szolgáltató terület.

A HÉSZ szerint:

„33. § (1) A Vi jelű intézményterület a helyi, települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló építmények és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál. Az intézményi vegyes területen elhelyezhető további funkciók:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport.

(2) Az intézményi vegyes területek építési előírásait a 2. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.

(3) A Vi-4L jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül lakó rendeltetés is létesíthető.

(4) A Vi-7 jelű építési övezet a 3,5 tonna önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára gépjárműtároló, valamint annak működését biztosító építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben még elhelyezhető funkciók:

- a) járműjavító,
- b) gépkocsimosó,
- c) max. 200 m² kiskereskedelmi árusítóhely.

(5) A Vi-8 jelű építési övezetben a gyalogos átjárást a fő közlekedési irányokban - a vasútállomás és a csatlakozó utcák között - lehetőség szerint biztosítani kell.

(6) A Vi-10 jelű építési övezetben a földszinten csak a gépjárműtárolással kapcsolatos funkciók helyezhetők el.

(7) A Vi-bv övezetben büntetésvégrehajtási intézmény és ehhez a funkcióhoz kapcsolódó gazdálkodási, gazdasági termelő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(8) A Vi-g övezetben kizárólag gépkocsitároló épület helyezhető el, más rendeltetésű épület, építmény nem helyezhető el.

(9) A Vi-14 övezetben

- a) csak gépkocsitároló épület, valamint kiskereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el,
- b) elő- és hátsókert mérete: 0 méter.”

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 vagyona 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.”*

Az ingatlanok az Önkormányzat forgalomképes vagyonába tartoznak, értékesítésre jelölhetőek.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, Vác, belterület 4530/433 és 4530/434 hrsz-ú (Avar utcai garázsor), 26-26 m², összesen 52 m² nagyságú, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanokat együtt értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással ..., -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, valamint az értébecslések díja, melynek összege – a két ingatlanra összesen - bruttó 239.724,-Ft (egyenként 119.862,- Ft, 2 db értébecslés), és az ingatlanokról lekért tulajdoni lapok díja, összesen 9600,-Ft (egyenként 4800,-ft), amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: értébecslések

Vác, 2024. augusztus 13.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

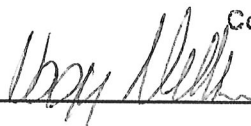
SZAKÉRTŐI JELENTÉS

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, belterület 4530/433 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingyenértékelés (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2024. július 12.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingyenértékelés forgalmi értéke:	1 700 000,- Ft azaz egymillió-hétszázézer 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.

Készítette:

conzus

Ellenőrizte:



Nagy Nikolett
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. T/2023/431358-1

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

Adószám: 25789602-2-42
Cg.szám: 01-09-208806
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 10403258-50526762-84911003

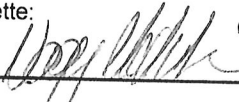


Füstös Bálint
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM ny.sz. 2008/192

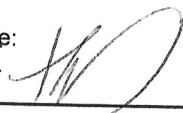
SZAKÉRTŐI JELENTÉS

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, belterület 4530/434 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2024. július 12.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	1 700 000 Ft azaz egymillió-hétszázézer 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.

Készítette:


Nagy Nikoletta
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. T/2023/431358-1

conzus
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 25769602-2-42
Cég. szám: 01-09-206206
Nyilv.szám: 016725
Cikkszám: 10403253-50520752-84911083


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