Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2023. év december hónap 06. napi ülésére

Szám:	VVF/2559-1/2023.
Tárgy:	**Üresen álló ingatlanok értékesítése**
Melléklet:	3 oldal
Előterjesztő:	**Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető**
Készítette:	dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó:	dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:	
Terjedelem:	8 oldal
Bizottsági tárgyalások:	GVB (2023. október 11.)
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. A 2600 Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. (hrsz.: 3473/A/3) szám alatti ingatlan értékesítése.
2. A 2600 Vác, Köztársaság út 67. fsz. 1. (hrsz.: 2849/A/1) szám alatti ingatlan értékesítése.
3. A 2600 Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. (hrsz.: 4024/A/2) szám alatti ingatlan értékesítése.

Vác, 2023. november 09.

dr. Kiss-Bozó Szilvia
vagyonhasznosítási részlegvezető

1. Tárgy: A 2600 Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. (hrsz.: 3473/A/3) szám alatti ingatlan értékesítése.

Előzmény:
Az ingatlan 2022. október 24. napján végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rendkívül rossz állapotú.
Közüzemi órák tekintetében: villany van, vízóra van, gázóra leszerelésre került.

Az Ingatlan adatai: 1 szoba, 31 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú. A lakáshoz tartozik kamra, közös udvarrész és közös közlekedési területek.

A Vác 3473 hrsz.-ú Társasház 5 albetétből áll, ahol 1 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás megnevezésű és 4 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. szám alatti, 3473/A/3 hrsz.-ú lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás) jelenleg az önkormányzati egyéb vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 285/2023.(X.11.) számú határozatával felkérte a Váci Városfejlesztési Kft. Vagyonhasznosítási részlegét a tárgyi ingatlan értékesítésére vonatkozó értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. által 2023. október 16. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **17.500.000, -Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján:
„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg."

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. szám alatt található 3473/A/3 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással 17.559.436, -Ft vételár, továbbá 1.750.000, -Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén 100.000, -Ft összegű licitlépcső meghatározásával.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlanértékesítés áfa mentes.
A vételárból az értékbecslés bruttó 59.436, -Ft összege a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1 számú melléklet: Értékbecslés

Vác, 2023. november 09.

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

2. Tárgy: A 2600 Vác, Köztársaság út 67. fsz. 1. (hrsz.: 2849/A/1) szám alatti ingatlan értékesítése.

Előzmény:
Az ingatlan 2023. április 04. napján végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rendkívül rossz állapotú.
Közüzemi órák tekintetében: villanyóra leszerelésre került, vízóra van, fűtése: egyedi fűtés.

Az Ingatlan adatai: 1 szoba, 34 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.
A lakáshoz tartozik külső tárolóhelyiség, közös udvarrész.

A Vác 2849 hrsz.-ú Társasház 4 albetétből áll, ahol 1 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás megnevezésű és 3 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Köztársaság út 67. fsz. 1. szám alatti, 2849/A/1 hrsz.-ú lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás) jelenleg az önkormányzati egyéb vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 283/2023.(X.11.) számú határozatával felkérte a Váci Városfejlesztési Kft. Vagyonhasznosítási részlegét a tárgyi ingatlan értékesítésére vonatkozó értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. által 2023. október 16. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **15.900.000, -Ft.** Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján:
„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg."

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Köztársaság út 67. fsz. 1. szám alatt található 2849/A/1 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással 15.959.436, -Ft vételár, továbbá 1.590.000, -Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén 100.000, -Ft összegű licitlépcső meghatározásával.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlanértékesítés áfa mentes.
A vételárból az értékbecslés bruttó 59.436, -Ft összege a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1.számú melléklet: Értékbecslés

Vác, 2023. november 09.

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

3. Tárgy: A Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. (hrsz.: 4024/A/2) szám alatti ingatlan értékesítése.

Előzmény:
Az ingatlan 2023. április 25. napján végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rendkívül rossz állapotú.
Közüzemi órák tekintetében: villany van, vízóra van, fűtése: kályhával.

Az Ingatlan adatai: 2 szoba, 52 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.
A lakáshoz tartozik közös padlás, pincetároló, 1 db udvari tárolóhelyiség és közös udvarrész.

A Vác 4024 hrsz.-ú Társasház 4 albetétből áll, ahol 2 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás megnevezésű és 2 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. szám alatti, 4024/A/2 hrsz.-ú lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás) jelenleg az önkormányzati egyéb vagyon részét képezi, értékesíthető.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 284/2023.(X.11.) számú határozatával felkérte a Váci Városfejlesztési Kft. Vagyonhasznosítási részlegét a tárgyi ingatlan értékesítésére vonatkozó értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. által 2023. október 16. napján elkészült értékbecslés alapján a Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. szám alatti Ingatlan forgalmi értéke **21.700.000, -Ft.** Az értékbecslések 6 hónapig érvényesek.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján:
„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg."

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja Képviselő-testületnek, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. szám alatt található 4024/A/2 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) jelölje értékesítésre nyílt pályáztatással 21.759.436, -Ft vételár, továbbá 2.170.000, -Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén 100.000, -Ft összegű licitlépcső meghatározásával.
Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j) pontja alapján az ingatlanértékesítés áfa mentes.
A vételárból az értékbecslés bruttó 59.436, -Ft összege a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:
1.számú melléklet: Értékbecslés

Vác, 2023. november 09.

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

ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

[illegible]	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
[illegible]	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
[illegible]	2600 Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. 2600 Vác, belterület 3473/A/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
[illegible]	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
[illegible]	2023. október 16.
[illegible]	6 hónap
[illegible]	**17 500 000,- Ft** azaz **Tizenhétmillió-ötszázezer Forint**
[illegible]	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapitott forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó 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: 25789582-2-42
Cgj.szám: 01-09-389206
Nyilv.szám: 019725
Sz.szám: 10403258-60526762-84311003

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

ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Kivitelező:	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Köztársaság út 67. fsz. 1. 2600 Vác, belterület 2849/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 16.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**15 900 000,- Ft** azaz **Tizenhatmillió Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Nagy Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/299167-1

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
ph.
Adószám: 29789582-2-42
Cgj.szám: 01-09-289206
Nyilv.szám: 010725
Sz.szám: 10403258-50526762-84311003

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

ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

Megbízó:	**Váci Városfejlesztő Kft.** 2600 Vác, Köztársaság út 34.
Kivitelezte:	**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.** 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, Flórián utca 24. fsz. 2. 2600 Vác, belterület 4024/A/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2023. október 16.
Szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Ingatlanok forgalmi értéke:	**21 700 000,- Ft** azaz **Huszonegymillió-hétszázezer Forint**
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 25789502-2-42
Cgj.szám: 01-00-289206
Nyilv.szám: 010725
Sz.szám: 10403258-80526762-94311003

Nagy Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz.: T/0023/299167-1

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