

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága
2025. év március hónap 12. napi ülésére

Szám: VVF/898-1/2025.
Tárgy: Üresen álló ingatlan - Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. (hrs.: 3473/A/3) – értékesítésre jelölése.

Melléklet: 3 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: 4 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!

Tárgy: Üresen álló ingatlan - Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. (hrsz.: 3473/A/3) – értékesítésre jelölése.

Előzmény:

A Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. szám alatti ingatlan végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rossz állapotú, felújítást igényel. A falak penészesek, vizesednek. Közüzeti órák tekintetében: villany van, vízóra van, azonban a víz nem került bevezetésre, 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.

Az ingatlan értékesítését a Tisztelt Bizottság támogatta a 285/2023.(X.11.) számú határozatával.
A Conzus Group Kft. által 2023. október 16. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 17.500.000, -Ft. Az értékbecslés 6 hónapig volt érvényes. A több alkalommal kiírt pályázat eredménytelen volt.

Az ingatlan értékesítését a Tisztelt Bizottság támogatta a 22/2025.(I.22.) számú határozatával.

Tájékoztatjuk Tisztelt Bizottságot, hogy a fent nevezett ingatlanra vonatkozóan, 2024. november 25. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Társaságunkhoz.

Tekintettel arra, hogy a korábban megrendelt értékbecslés érvényessége lejárt, egy új értékbecslés megrendelése volt szükséges.

A Conzus Group Kft. által 2025. február 02. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 23.800.000, -Ft. Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatjuk Tisztelt Bizottságot, hogy összehasonlításképpen Társaságunk készítettett Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelővel egy értékbecslést, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke 24.100.000, -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 javasolja a Képviselő-testületnek, 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*) jelölje értékesítésre nyílt pályáztatással , -Ft vételár, továbbá , -Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén , -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 141.351, -Ft összege, valamint 1 x 4.800, -Ft összegű tulajdoni lap lekérési díja a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: köv. KT.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: állapotfelmérő űrlap
2. számú melléklet: Conzus Group Kft. értékbecslés összesítő lap
3. számú melléklet: Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelő értékbecslés összesítő lap

Vác, 2025. március 04.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Ingatlan állapotfelmérő űrlap						
Sorszám: VVF-20250103ált.						
Ingatlan címe: 2600 Vác, Galamb utca 5. fsz. 3						
HRSZ:	3473/A/3					
Ingatlan alapterülete tulajdoni lap szerint:			31 m2			
Jogcím: általános állapotfelmérés						
Mérőóra számok/állás						
Villanyóra	Száma: 9972426746		állás: 21398,3			
Vízóra	Száma:		állás:			
Melegvízóra	Száma:		állás:			
Gázóra	Száma:		állás:			
Helyiségek (méretei)						
	m	m	m2			
Fürdőszoba:						
Fürdőszoba+WC:	1,47	2,37	3,48			
WC:						
Konyha előszoba:	4,62	1,6	7,39			
Nappali:						
Gardrób:						
Közlekedő:						
Folyosó:						
Előszoba:						
Szoba 1:	3,55	4,59	16,29			
Szoba 2:						
Szoba 3:						
Szoba 4:						
Szoba 5:						
Egyéb:						
Az ingatlan hasznos alapterülete:			27,17 m2			
Kamra:	2,25	1,73	3,89			
Belmagasság:	2,6m					

Leírás

Konyha + előszoba:

A konyha + előszoba helyiség padlóburkolata közepes állapotú járólap. Van egy közepes állapotú konyhabútor alsó és fali résszel. Van egy 2 medencés mosogató csapteleppel.

Fürdőszoba + WC:

A fürdőszoba + WC helyiség közepes állapotú. Van egy sarokkád és van hozzátartozó fali csaptelep zuhanyfejjel, közepes állapotban. Van kézmosó kagyló csapteleppel, közepes állapotban. Van egy wc csésze hozzátartozó tartállyal, közepes állapotban. Van egy használhatatlan gázbojler. A falak és a padló hidegburkolata közepes állapotú.

Kamra:

A kamra a fürdőszobából nyílik. Hasznos alapterülete nincs, mert a pince lejáró felett helyezkedik el. Itt van elhelyezve a villanybojler. Padlóburkolata beton.

Szoba:

A szoba padlóburkolata közepes állapotú laminált parketta.

Lakás általános jellemzői:

Az egész lakásban a falak elé gipszkarton előtétfal lett építve, amelyekből szellőző nyílásokat vágtak ki a lakótér felé. A gipszkarton előtétfal is már több helyen penészes. A szellőző nyílásokon keresztül látszik, hogy a főfalak penészesek, dohosak. A fürdőszobában van egy lyuk az előtétfalon - a gázbojler mellett - itt lehet elzárni a bojleret töltő vízcsapot.

A lakásban beltéri harmonika ajtók vannak. A bejárati ajtó rossz állapotú, nem lehet bezárni csak lakattal.

Az ingatlanban közművek közül csak áram van. A gázóra le lett szerelve. Víz nincs az ingatlanban.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	
Megbízás tárgya:	2600. Vác, Galamb utca 5. fsz. 3. 3473/A/3 hrsz. 1/1 tulajdoni hányada
Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600. Vác, Köztársaság út 34.
Megbízott:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8. Elérhetőség: info@conzus.hu, tel.: 06 30 280 9003
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelt érdekelttség:	Tulajdon jog, 1/1 tulajdoni hányad értékelt
Ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes
Védettség:	műemléki védelem, régészeti védelem
Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés:	lakás
Értékelés során alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító elemzés
Helyszíni szemle, értékelés fordulónapja:	2025.02.02
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlan forgalmi értéke:	23 800 000 Ft azaz huszonhárommillió-nyolcszázezer
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Nagy Nikoletta
ingatlan értékbecslő
ny.sz. T/2023/431358-1

ph.

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 2600 VÁC
Utca, házszám	: Galamb utca 5. földszint 3.
Hrsz.	: 3473/A/3
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: lakás
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás területe (tulajdoni lap szerint)	: 31 m ²
Lakás redukált hasznos területe (alaprajz szerint)	: 31 m ²
Védettség	: nincs
Lakószobák száma	: 1 egész szoba
Eszmei hányad	: 134/1000
Belső műszaki állapot	: közepes
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. február 20.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. február 20.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. augusztus 19.

A lakás becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

24 100 000 Ft azaz Huszonnégymillió-egyszázezer- Ft .

A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes.

Készült: elektronikusan hitelesített példányban

Készítette:

LEVELEKI Tünde

Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.03.03 18:18:20
+01'00'

Leveléki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. március 3.