

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

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

Szám: VVF/847-1/2025
Tárgy: Mezőgazdasági ingatlanok értékesítésre jelölése
Melléklet: 7 oldal

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

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 13 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. 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!

1. Tárgy: Vác, 21139 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlanok értékesítésre jelölése
2. Tárgy: Vác, 22345/4 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlanok értékesítésre jelölése

Vác, 2025. február 19.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.Tárgy: Vác, 21139 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Sulyán-Remzső Mónika azzal a kérelemmel fordult a Váci Városfejlesztő Kft.-hez, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác, zártkert 21339 hrsz-ú (Csipkés dűlő, Jóhegyi út), 115 m² nagyságú, zártkerti művelés alól kivett megnevezésű ingatlant megvásárolhassa. Az ingatlant jelenleg nem bérlik. Az ingatlan az Önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozik, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlant a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023.(XI.29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) Mk-4 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, gépjávitók, állattartó épületek, trágyatárolók) 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 értékbecslés 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 értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályáztatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz minden esetben mellékelni kell a szerződéstervezetet.”

Vác Város Önkormányzat Főépítésének véleménye alapján az Önkormányzatnak az adott területen a rendezési terv alapján fejlesztési célja nincs, ezért eladása ilyen szempontból elfogadható. Ugyanakkor felhívta a figyelmet, hogy a telek méretéből és a szabályozási előírásokból adódóan önállóan nem építhető be, csak mezőgazdasági tevékenység folytatható rajta.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 20/2025.(I.22.) számú határozatának megfelelően Társaságunk elkészítette az ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslést.

A Conzus Kft. által 2024. február 3. napján elkészült értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke **620.000,-Ft.** Az értékbecslés 180 napig érvényes.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő Vác, zártkert 21339 hrsz-ú (Csipkés dűlő, Jóhegyi út), 115 m² nagyságú, zártkerti művelés alól kivett megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli, nyílt pályáztatással, ..., -Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

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

Licítlépcső: ..., -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lap összege (4800, -Ft), valamint az értékbecslés díja, melynek összege bruttó 80.772,-Ft, amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: térkép
3. számú melléklet: tulajdoni lap
4. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. február 19.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vác, 22345/4 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan értékesítésre jelölése

Előzmény: Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a 257/2024.(IX.11.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Vác zártkert 22345/4 hrsz-ú, Vác, Esthajnal utcában található kert és rendezetlen funkciójú épület megnevezésű, 886 m² nagyságú ingatlant értékesítésre jelöli – bérllővel terheltén –, nyílt pályázat megtartásával, az alábbi feltételekkel:

- Az ingatlan induló vételár: 4.500.000, -Ft
- A pályázati biztosíték összege: 450.000, -Ft. (max.10%.)
- Licitlépcső: 100.000, -Ft

A 2007. évi CXCVII.tv. (Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az ÁFA alól. A vételárból az értékbécslés összege, azaz bruttó 121.158, -Ft a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

A pályázatok benyújtásának határideje 2024. december 16. nap 16⁰⁰ óra volt. A pályázat benyújtásának határidejéig 1 db pályázat került benyújtásra – nem a bérllő által.

A pályázat felbontására a bontási jelenléti ív szerinti személyek jelenlétében, jegyzőkönyv felvétele mellett került sor, 2024. december 17. napján, 11:30 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 megfelelt.

A Képviselő-testület a 11/2025.(I.29.) számú határozatában eredménytelennek nyilvánította a pályázatot és felkérte Társaságunkat, hogy készíttessen új értékbécslést.

A Conzus Group Kft. által 2025. február 4. napján elkészített értékbécslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **4.370.000,-Ft.** Az értékbécslés 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 gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (jellemzően pince, préház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjávitók, 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 gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, préház, 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 vagyron 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 értékbecslés 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 értékbecslést.

(4) Az ingatlan értékesítése – kivéve a jelen rendelet 1 § (2) bekezdésében foglaltakat – kizárólag pályázatás útján történhet. Induló árként az értékbecslés során megállapított értéket kell figyelembe venni.

(5) Az ingatlan elidegenítéséről kizárólag a Képviselő-testület dönt, a Bizottság javaslata alapján. A javaslathoz 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 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 pályázatással, bérelővel terheltén ..., -Ft vételáron.

Jelen ingatlan értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól.

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

Licítlépcső: ..., -Ft

Vevőt, illetve kérelmezőt terheli az ügyvédi munkadíj költsége, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költsége, a tulajdoni lapok költsége (2x 4.800, -Ft, összesen 9.600, -Ft), valamint az értékbecslések díja, melyek összege bruttó 215.392, -Ft (121.158, -Ft + 94.234, -Ft), amely a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

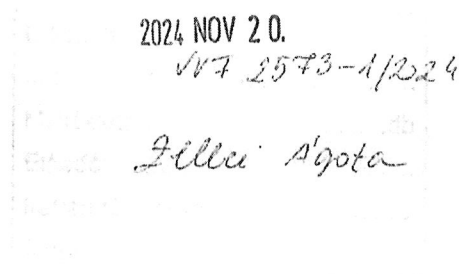
Mellékletek:

1. számú melléklet: térkép
2. számú melléklet: KT határozat
3. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2025. február 19.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Rozmaring Sándor
önkormányzati képviselő részére



Tisztelt Rozmaring Sándor!

Szeretném vételi szándékomat jelezni a Vác 10-es körzet területén található, 21139 hrsz-ú, zártkert megnevezésű, 115 nm-es önkormányzati ingatlanra.

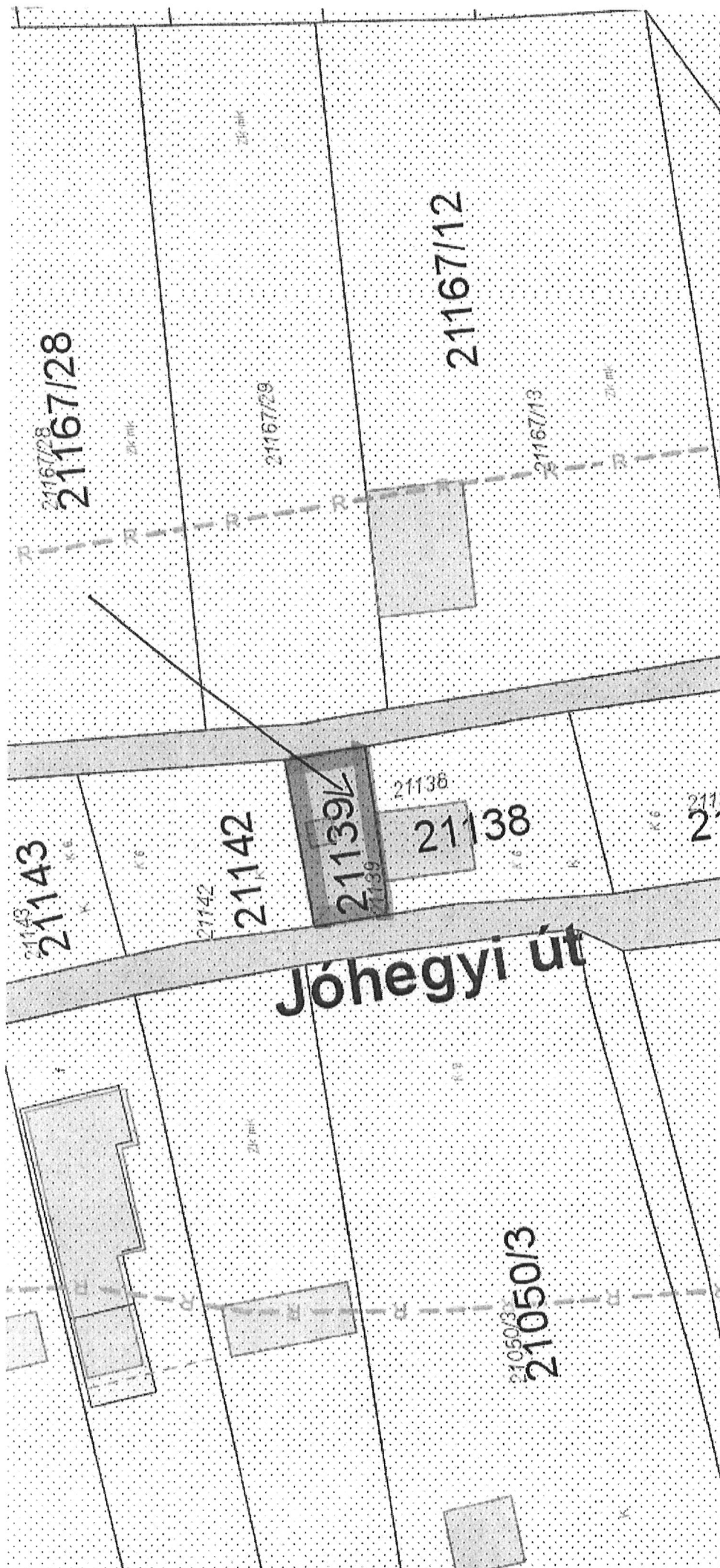
Az ingatlan tulajdoni lapját és néhány fotót csatoltan küldöm.

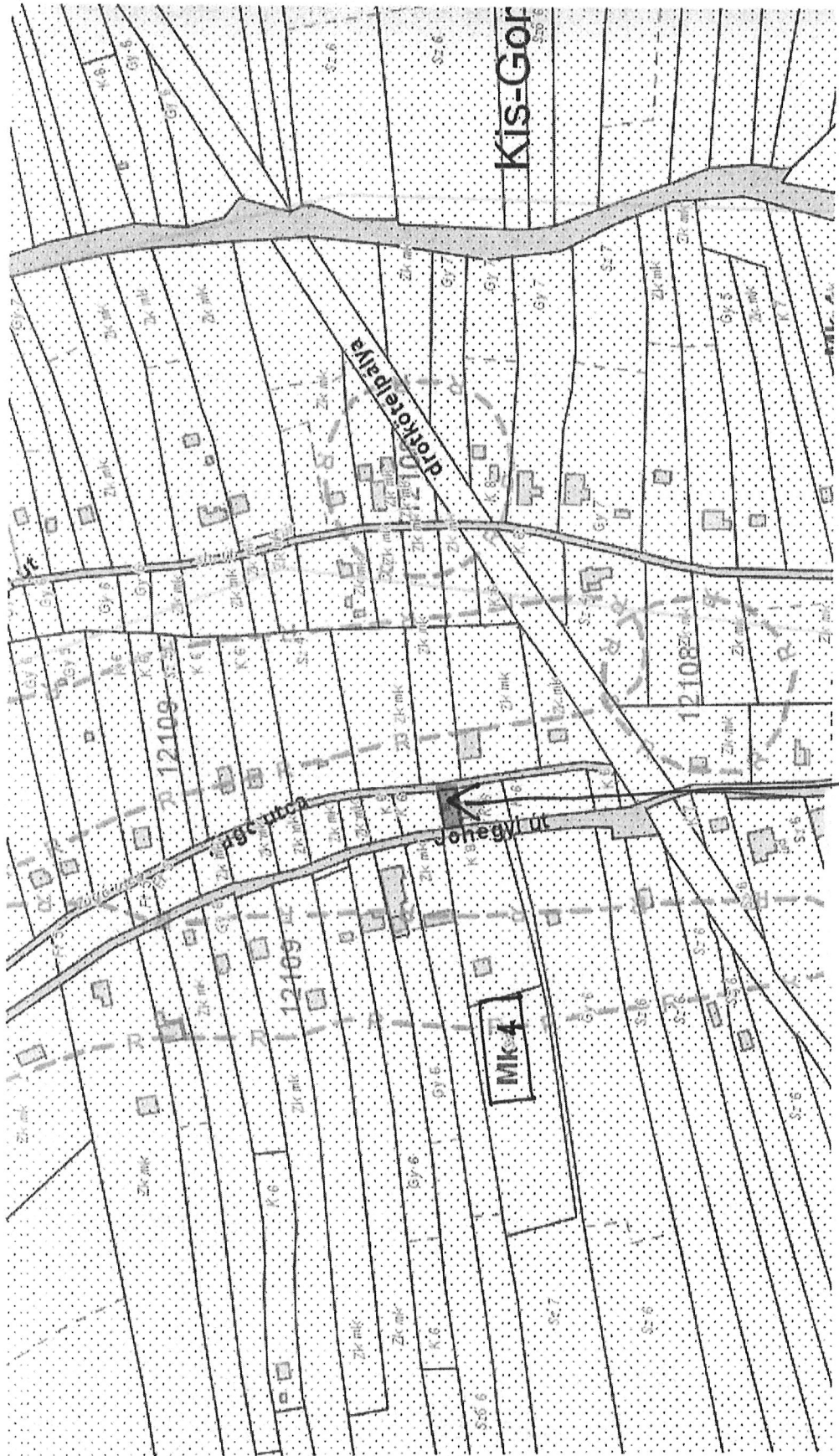
Vác, 2024. 07. 23.

Tisztelettel és köszönettel:

Sulyán-Remzső Monika

1)





ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

Megbízó:	Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 24.
Készítette:	Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, zártkert 21139 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025.02.03.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	620 000 Ft azaz hatszázhuszezer 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.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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



HRSZ: 22343/1
terület: 984 m²

Nagysaládások Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



2)
Raoul Wallenberg-díj 2011
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2015
Kultúra Magyar Városa 2016
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2025. január 29.-én
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Vác, 22345/4 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása

11/2025.(I.29.) sz. Képviselő-testületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja és felkéri a VV Kft. Vagyonghasznosítási részlegét, hogy az ingatlan hasznosításához új értébecslést írjon ki.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonghasznosítási részleg

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

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, zártkert 22345/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. február 4.
Szakvélemény érvényessége:	180 nap
Ingatlanok forgalmi értéke:	4 370 000,- Ft azaz Négymillió-háromszázhetvenezer 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.

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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