

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. év november hónap 15. napi ülésére

Szám: VVF/2397-2/2023.
Tárgy: Üresen álló ingatlanok értékesítése
Melléklet: 2 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 5 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB (2023. november 8.)

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

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: A Vác, Budapesti főút 77. fsz. 4. és fsz. 5. (hrs.: 3693/1/A/4, 3693/1/A/5) szám alatti ingatlanok értékesítése.

Előzmény:

A Vác, Budapesti főút 77. fsz. 4. szám alatti ingatlan 2023. június 15. napján végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rendkívül rossz állapotú. Tetőszerkezete felújításra szorul.

Közüzemi órák tekintetében: villany van, vízóra hiteles, fűtése: szilárd tüzelésű.

Az Ingatlan adatai: 1 szoba, 50,82 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú.

A Vác 3693/1 hrsz.-ú Társasház 5 albetétből áll, ahol 2 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás megnevezésű, 1 db magántulajdonban álló üzlethelyiség és 2 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Budapesti főút 77. fsz. 4. szám alatti, 3693/1/A/4 hrsz.-ú lakás megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Lakás) jelenleg az önkormányzati egyéb vagyon részét képezi, értékesíthető.

Az Vác, Budapesti főút 77. fsz. 5. szám alatti ingatlan 2022. szeptember 8. napján végrehajtás által került Társaságunk birtokába. Az Ingatlan rendkívül rossz állapotú, jelen állapotában lakhatatlan.

Közüzemi órák tekintetében: villany van, vízóra hiteles, fűtés nincs kialakítva.

Az Ingatlan adatai: 1 szoba, 61,53 m² alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú.

Az ingatlanok együttesen történő értékesítéséhez a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a 256/2023.(IX.13.) számú határozatában elvi hozzájárulását adta.

A Vác 3693/1 hrsz.-ú Társasház 5 albetétből áll, ahol 2 db az önkormányzat tulajdonában álló lakás megnevezésű, 1 db magántulajdonban álló üzlethelyiség és 2 db magántulajdonban lévő ingatlan van.

A Vác, Budapesti főút 77. fsz. 5. szám alatti, 3693/1/A/5 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 256/2023.(IX.13.) számú határozatával felkérte a Váci Városfejlesztési Kft. Vagyonhasznosítási részlegét a tárgyi ingatlan értékesítésére vonatkozó értékbéslés elkészítésére. Az értékbéslés ismeretében kerül sor az ingatlan értékesítéséről szóló döntésre.

A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. által 2023. október 03. napján elkészült értékbéslés alapján a Vác, Budapesti főút 77. fsz. 4. szám alatti Ingatlan forgalmi értéke **19.500.000,-Ft**, továbbá a Vác, Budapesti főút 77. fsz. 5. szám alatti Ingatlan forgalmi értéke **20.800.000,-Ft**. Az értékbéslések 6 hónapig érvényesek. (A két Ingatlan összforgalmi értéke: **40.300.000,-Ft**)

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.”

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek az ingatlanok együttes értékesítését.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában lévő 2600 Vác, Budapesti főút 77. fsz. 4. és fsz. 5. szám alatt található 3693/1/A/4, 3693/1/A/5 hrsz.-ú ingatlanokat (a továbbiakban: *Ingatlanok*) együttesen értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással 40.418.872, -Ft vételár, továbbá 4.030.000, -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 értékbérlés bruttó 118.872, -Ft összege a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg

Melléklet:

1.számú melléklet: Értékbérlés

Vác, 2023. november 2.

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

ÉRTÉKELŐ 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, Budapesti főút 77. földszint 4.
2600 Vác, belterület 3693/1/A/4 helyrajzi számú ingatlan
1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja: 2023. október 03.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Ingatlanok forgalmi értéke: **19 500 000,- Ft**
azaz Tizenkilencmillió-ötszázezer 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.

Megjegyzés:

A 3693/1/A/4 hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lap szerint 50,82 m², a lakás alapterületébe két tüzelőtároló is beletartozik, ezért számításainkban korrigált 44 m² területtel számolunk.

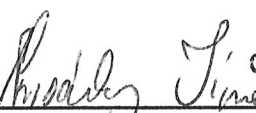
Az ingatlant a szomszédos 3693/1/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lap szerint 61,53 m² ingatlannal egyben szeretnék értékesíteni.

Mivel a lakások külön-külön helyrajzi számon szerepelnek, ezért piaci értékük külön értékelésben kerül megállapításra.

A két lakás a telek hátsó részén lévő erősen felújítandó toldaléképületben található, ebben a toldaléképületben csak ez a két lakás van, mely egy tetőszerkezet alatt áll, a tető is erősen felújítandó, ezért célszerű a lakásokat egyben értékesíteni.

Készítette:

Ellenőrizte:



Kriszánky Tímea
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 018187/2018



Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/3.

Adószám: 25769682-2-42
Cgj.szám: 01-09-289206
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 10403259-50526702-64371003



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

ÉRTÉKELŐ 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, Budapesti főút 77. földszint 5.
2600 Vác, belterület 3693/1/A/5 helyrajzi számú ingatlan
1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja: 2023. október 3.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Ingatlanok forgalmi értéke: 20 800 000,- Ft
azaz Húszmillió-nyolcszázezer 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.

Megjegyzés:
A 3693/1/A/5 hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lap szerint 61,53 m². A lakás alapterületébe egy tüzelőtároló és egy kamra-WC is bele tartozik, ezért számításainkban korrigált 47 m² területtel számolunk.

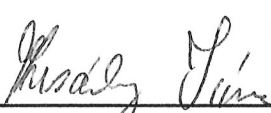
Az ingatlant a szomszédos 3693/1/A/4 hrsz.-ú, tulajdoni lap szerint 50,82 m² ingatlannal egyben szeretnék értékesíteni.

Mivel a lakások külön-külön helyrajzi számon szerepelnek, ezért piaci értékük külön értékelésben került megállapításra.

A két lakás a telek hátsó részén lévő erősen felújítandó toldaléképületben található, ebben a toldaléképületben csak ez a két lakás van, mely egy tetőszerkezet alatt áll, a tető is erősen felújítandó, ezért célszerű a lakásokat egyben értékesíteni.

Készítette:

Ellenőrizte:


Krisánszky Tímea
ingatlanvagyon-értékelő
ny.sz. 018187/2018


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

Adószám: 26769482-2-42
Cgj.szám: 01-09080206
Nyilv.szám: 016725
Sz.szám: 10403258-60526762-64911903


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