

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021 év szeptember hónap 22. napi ülésére

Szám: VVF/9-3/2021
Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

Melléklet: 9 oldal

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

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 12 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
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 Polgármester Asszony!
Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati tulajdonú, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

Kovácsné Fockter Rita földműves, váci lakos, azzal a kérelemmel fordult Társaságunkhoz, hogy Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú (Középmály), 23920 m² nagyságú, gyümölcsös művelési ágú ingatlan egészét megvásárolhassa. Kérlemző az ingatlanból 1500 m² nagyságú területet bérel, többi részen nincs bérlő. Az ingatlan forgalomképes, üzleti vagyron, értékesítésre jelölhető.

Az ingatlan egy részét a HÉSZ, Ev övezetbe sorolja. Az erdőterületek övezetei jellemzően az erdőállomány folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak.

A HÉSZ szerint:

„66.ERDŐTERÜLETEK

67. §

(1) Az erdőterületek övezetei jellemzően az erdőállomány folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az erdőterületek esetleges építéscélú igénybe vételekor az országos jogszabályokban meghatározott feltételeket kell teljesíteni.

(3) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

a.) az E jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági-fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek

b.) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

(5) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

a.) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak

b.) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények

c.) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak

(6) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet.”

Az ingatlan egy részét a HÉSZ, Mk-3 övezetbe sorolja. mely általános mezőgazdasági övezet.

A HÉSZ szerint:

„MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

68. §

(1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

f) az Mk-3jelű, kistelkes kertövezet, ahol általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat

(7) Az Mk-3jelű övezetben elhelyezhető építmények:

a) a szőlő-és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs-és szerszámtárolók)

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület.”

A mezőgazdasági területek övezeteire a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

Részlegünk megkérte Vác város Önkormányzat Főépítésének állásfoglalását, mely szerint a terület értékesítését csak a véderdő megtartása, fenntartása mellett és a többi terület mezőgazdasági célú hasznosítása feltételével támogatja.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 7/2021.(VI.23.) számú határozatában foglaltak szerint támogatta a vételi szándékot.

Az értékbecslést Részlegünk elkészíttette, mely szerint 0183/55 hrsz gyümölcsös megnevezésű ingatlan vételára 5.500.000,-Ft, melyet kérelmező elfogadott és reálisnak tart.

(az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól).

Az értékbecslés összege: 45.000,-Ft + Áfa volt.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú (Középmály), 23920 m² nagyságú, gyümölcsös művelési ágú ingatlant,-Ft, azaz forint vételáron (az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) k pontja alapján jelen ingatlanértékesítés mentes az általános forgalmi alól) Kovácsné Fockter Rita részére értékesíti azzal, hogy a kimérés, kitűzés a vevő feladata és költsége, továbbá az ügyvédi munkadíj is vevő költsége.

Vevőnek az adásvételi szerződésben kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a területet a véderdő megtartása, fenntartása mellett és a többi terület mezőgazdasági célú hasznosítása feltételével veszi meg.

A vételárból az értékbecslés összege, 45.000,-Ft + Áfa, a Váci Városfejlesztő Kft.-t illeti meg.

Határidő: köv. Kt ülés

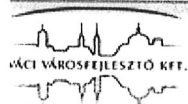
Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: HÉSZ térképek, szelvényezés
3. számú melléklet: állásfoglalás
4. számú melléklet: 7/2021.(VI.23.) számú határozat
5. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2021. szeptember 13.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-103
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

5. számú melléklet: értékbecslés

Vác, 2021. szeptember 13.

dr. Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Vételi szándék .

Feladó : Rita Fockter

Tárgy : Vételi szándék .

K, 2021. jún.. 08., 10:10

Címzett : Postáné Mánya Judit <

hu>

Tisztelt Judit !
Szeretném ismételtten jelezni, vételi szándékom, Vác külterületen lévő
Cindróka-kisvasas dűlőben 0183/55 hrsz gyümölcsös művelési ágú
földterületet . A területet földművesként szeretném megvásárolni .
Köszönöm

Tisztelettel Kovácsné Fockter Rita

Az iPhone-omról küldve

postane.judit@vacholding.hu

Feladó : Rita Fockter

Tárgy : <Nincs tárgy>

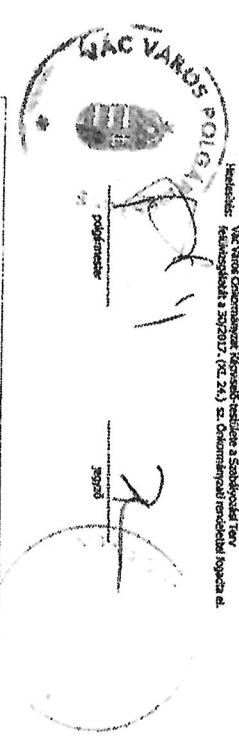
H, 2021. aug.. 09., 14:07

Címzett : Mánya Judit Postáné <postane.judit@vacholding.hu>

Tisztelt Judit !

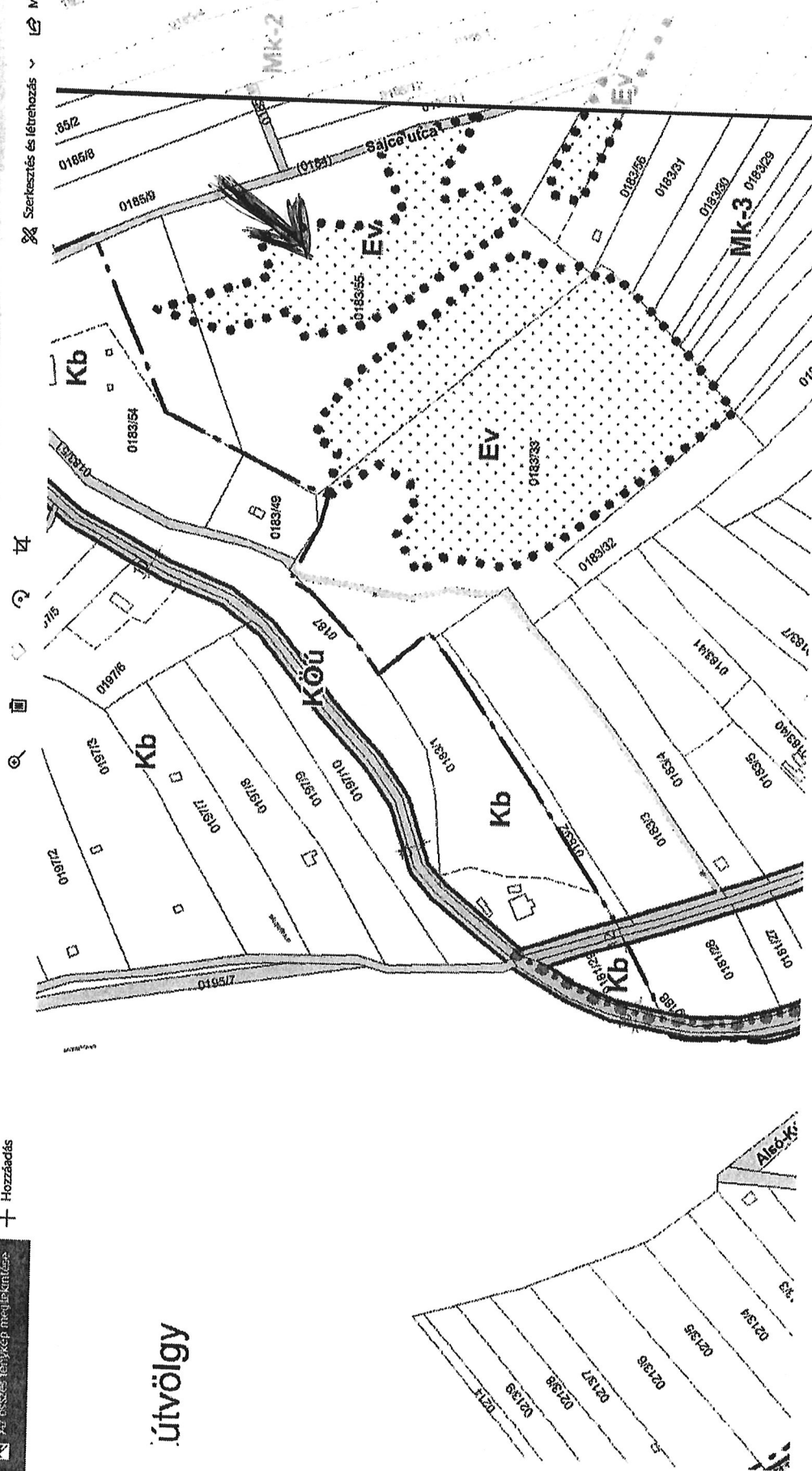
Az Értékbecslő által megadott összeget reálisnak találom , ezen az áron meg tudjuk vásárolni az ingatlant . Köszönöm és maradok tisztelettel :
Kovácsné Fockter Rita

Az iPhone-omról küldve



Telepítés:  Vác Város Önkormányzat 2600 Vác, Március 15. tér 11.	
Munka megnevezése: Vác Város Telepítési és szűrtési koncepciójának, és Telepítésrendezési eszközeinek felülvizsgálata	
Tervező címe: Szabályozási terv	
Tervező jel: SZT	Dátum: 2017. november 16
Méretarány, mértékegységek: A2-M szabványok 1:4000 Méretarány: 	
Megjegyzések: A tervben alkalmazott az általam alapadatok felhasználásával készült. Csak helyszíni felmérés alapján készült. A tervben előírt méretezésről a szabványokból leolvasható méretezési a méretezési kell használni.	
Tervező: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. PESTÉTERV 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.	

Útvölgy



Reynolds



TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

VAVF4252 (Lejárat:2023.04.05)

Kilépés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat
Megrendelés szám: 30005/35650/2021
2021.06.08

Oldal: 1/1

VÁC

Külterület 0183/55 helyrajzi szám

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai;
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alóstatály adatok kat.jöv ha m2 k.Fill
gyümölcsös	8	2.3920	33.25

1. bejegyző határozat: 37431/2006.05.12
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 32886/35992
bejegyző határozat, érkezési idő: 50654/3/2002.12.30
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

3. tulajdoni hányad: 3106/35992
bejegyző határozat, érkezési idő: 44290/2003.07.30
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.
törzsszám: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A	n
M	
Ad	
díj:	
kül	182
Ös	

Súg

Nem hiteles tulajdoni lap

eles tulajdoni lap

eles tulajdoni lap

izonyító erővel nem rendelkezik

RE: 0183/55 hrsz

Feladó : Főépítész <foepitesz@varoshaza.vac.hu>

Tárgy : RE: 0183/55 hrsz

H, 2021. aug.. 16., 11:44

Címzett : Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu>

Kedves Judit!

Elnézést a késedelmes válaszáért.

A 038/55 hrsz-ú terület nagy része valóban véderdő besorolás alatt van. A terület többi része Mk-3 mezőgazdasági övezet.

A terület értékesítését csak a véderdő megtartása, fenntartása mellett és a többi terület mezőgazdasági célú hasznosítása feltételével támogatom.

Bármilyen építési tevékenység építési engedély köteles 100 légméter felett. Az alatt településképi bejelentési eljárás köteles.

Üdvözlettel:

Taskovics Andrea

mb. főépítész

Polgármesteri Hivatal

Váci

2600 Vác, Március 15. tér 11.

e-mail: foepitesz@varoshaza.vac.hu

tel: 27/513-462

From: Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu>

Sent: Tuesday, August 10, 2021 11:58 AM

To: Főépítész <foepitesz@varoshaza.vac.hu>; Kralicsek Márta

Lebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Körképárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbart Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2021. június 23-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú, mezőgazdasági ingatlanra vonatkozó vételi szándék

7/2021. (VI. 23.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzat tulajdonát képező, Vác külterület 0183/55 hrsz-ú (Középmály), 23920 m² nagyságú, gyümölcsös megnevezésű ingatlanra vonatkozóan, támogatja Kovácsné Fockter Rita vételi szándékát azzal a feltétellel, hogy a Városfejlesztő Kft. elkészítteti a forgalmi értékbecslést, a vételár ezen összeggel megemelkedik, ami majd a Kft.-t illeti meg. Az vételár ismeretében a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a következő ülésén dönt az értékesítésről.

Határidő: köv. GVB ülés

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

Vác a Dunakanyar szíve

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Készítette:

CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.

Értékelés tárgya:

2600 Vác, külterület, 0183/55 helyrajzi számú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja:

Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása

Értékelés fordulónapja:

2021. július 8.

Szakvélemény érvényessége:

180 nap

Ingatlan forgalmi értéke:

5 500 000 Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer Forint

Alapelvek:

A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

conzus

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/2

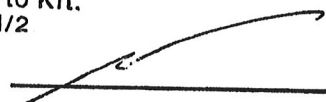
adószám: 25789502-2-41

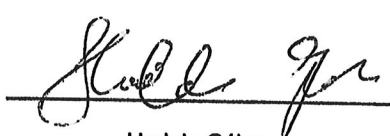
cgj. szám: 01-09-289206

nyilv. szám: 010725 ph.

sz.szám: 10403253-50626752-84511003


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


Nagy Emil
ügyvezető


Hodula Gábor
ingatlanvagyon-értékelő
szám.: 1050/2019