



Vác a Dunakanyar szíve

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági Hivatala

2600 Vác, Március 15. tér 11. ☎: 27/314-814

🌐: www.gh-vac.hu

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2025. év 07.hó 09. napi ülésére

Szám: 558-22/2025.  
Tárgy: A 2709/3-4-5/hrsz-ú ingatlan értékesítése  
Melléklet: 6 oldal

Előterjesztő: Belencsák Ágnes Hivatalvezető  
Készítette: Belencsák Ágnes Hivatalvezető  
Előadó: Belencsák Ágnes Hivatalvezető

Terjedelem: 10 oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

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

---

Törvényességi

Véleményezésre bemutatva:

dr. Bartók-Palotai Hajnalka  
Jogi Osztály osztályvezető

..... 

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsidel Szilvia jegyző

NINCS/az alábbi

..... 

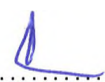
Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető

..... 

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna  
polgármester

..... 

***Tisztelt Képviselő-testület!***

**Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú 2709/3-4-5 hrsz-ú ingatlan értékesítése**

Vác Város Önkormányzat 1/1 tulajdonú 2709/3-4-5 hrsz-ú Vác, Sziréna köz 7. sz alatti ingatlan funkciója 2709/3 Kivett óvoda, 2709/4 Kivett garázs, 2709/5 Kivett udvar. A földterület nagysága 2709/3 253m<sup>2</sup>, 2709/4 114 m<sup>2</sup> 2709/5 46m<sup>2</sup> összesen 413m<sup>2</sup>, forgalomképesége szerint: forgalomképes. Jelenleg az ingatlan három különálló helyrajzi számon szerepel. A kivett óvoda irodaként funkcionált, a garázs és az udvar raktárként üzemel.

Vác Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala, a 2709/3-4-5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslést elkészíttette a CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság által.

Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke helyrajzi számonként bontva:

2709/3: 75.200.000 Ft

2709/4: 32.900.000 Ft

2709/5: 8.900.000 ft

Összesen: 117.000.000Ft

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) j pontja szerint ezen ingatlanértékesítés áfa mentes.

Az értékelés fordulónapja 2025. 04.22.

Érvényessége: 180 nap

Értékbecslés költsége: 205.000Ft+ÁFA

A 30/2017. (XI. 24.) számú HÉSZ-hez tartozó SZT szerint az érintett ingatlanok KÖÚ jelű közúti közlekedési övezet területébe tartoztak, majd az új, 17/2024. (VII.17.) rendelettel módosított 50/2023. (XI. 29.) számú HÉSZ-hez tartozó SZT alapján az ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlésre kerültek és a Vt-15 jelű településközponti vegyes területbe kerültek.

Fenti változás által beépítésre szánt területekké váltak az érintett ingatlanok.

### ***Határozati javaslat***

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác 2709/3-4-5 hrsz-ú önkormányzati ingatlant értékesítésre jelöli nyílt pályáztatással .....Ft vételár, továbbá .....Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén .....Ft összegű licitlépcső meghatározásával.

A vételárból az értékbecslés 205.000 Ft+ ÁFA összege a Gazdasági Hivatalt illeti meg.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági Hivatala

#### ***Melléletek:***

1. számú melléklet: értékbecslés

**Vác, 2025. július 10.**

**Belencsák Ágnes**  
Hivatalvezető

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



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

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**  
**a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság**  
**2025. július 09.-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből**

**Tárgy:** A 2709/3-4-5 hrsz. ingatlan értékesítése

**212/2025.(VII.09.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác, 2709/3-4-5 hrsz-ú önkormányzat ingatlant jelölje ki értékesítésre nyílt pályázatással 117.205.000 Ft vételár, továbbá 11.500.000 Ft összegű pályázati biztosíték és több pályázó esetén 500.000 Ft összegű licitlépcső meghatározásával.  
A vételárból az értébecslés 205.000 Ft + Áfa összege a Gazdasági Hivatalt illeti meg.

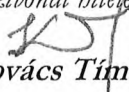
**Határidő:** 2025. július 16. KT ülés

**Felelős:** Gazdasági Hivatal

K.m.f.

**Molnár Nándor s.k.**  
**bizottság elnök**

A kivonat hitelesül:

  
**Kovács Tímea**



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/3 HELYRAJZI SZÁM  
ALATTI INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ



**Megrendelő:** Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala  
2600 Vác, Március 15. tér 11.

**Készítette:** Conzus Group Igazságügyi Szekértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8.

Budapest, 2025. április 23.  
Helyettesítő

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízó:                    | Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala<br>2600 Vác, Március 15. tér 11.                                                                                                                                                                                                      |
| Készítette:                 | Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.<br>1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.                                                                                                                                                                                            |
| Értékelés tárgya:           | 2600 Vác, belterület 2709/3 helyrajzi számú ingatlan<br>1/1 tulajdoni hányada                                                                                                                                                                                                    |
| Értékelés célja:            | Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása                                                                                                                                                                                                                                |
| Értékelés fordulónapja:     | 2025. április 22.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Jelentés érvényessége:      | 180 nap                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ingatlanok forgalmi értéke: | 75 200 000,- Ft<br>azaz Hetvenötmillió-kettőszázezer Forint                                                                                                                                                                                                                      |
| Alapelvek:                  | Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli<br>elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket<br>általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell<br>tekinteni.<br>A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra<br>vonatkozik. |

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

## **ÉRTÉKELŐI JELENTÉS**

**2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/4 HELYRAJZI SZÁM  
ALATTI INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ**



**Megrendelő:** Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala  
2600 Vác, Március 15. tér 11.

**Készítette:** Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8.

Budapest, 2025. április 23.

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízó:                    | Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala<br>2600 Vác, Március 15. tér 11.                                                                                                                                                                                                      |
| Készítette:                 | Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.<br>1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.                                                                                                                                                                                            |
| Értékelés tárgya:           | 2600 Vác, belterület 2709/4 helyrajzi számú ingatlan<br>1/1 tulajdoni hányada                                                                                                                                                                                                    |
| Értékelés célja:            | Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása                                                                                                                                                                                                                                |
| Értékelés fordulónapja:     | 2025. április 22.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Jelentés érvényessége:      | 180 nap                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ingatlanok forgalmi értéke: | 32 900 000 Ft<br>azaz Harminckettőmillió-kilencszázezer Forint                                                                                                                                                                                                                   |
| Alapelvek:                  | Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli<br>elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket<br>általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell<br>tekinteni.<br>A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra<br>vonatkozik. |

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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

## ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

2600 VÁC, BELTERÜLET 2709/5 HELYRAJZI SZÁM  
ALATTI INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ



**Megrendelő:** Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala  
2600 Vác, Március 15. tér 11.

**Készítette:** Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.  
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2.em.8.

Budapest, 2025. április 23.

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízó:                    | Váci Város Önkormányzat Gazdasági Hivatala<br>2600 Vác, Március 15. tér 11.                                                                                                                                                                                                      |
| Készítette:                 | Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.<br>1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.                                                                                                                                                                                            |
| Értékelés tárgya:           | 2600 Vác, belterület 2709/5 helyrajzi számú ingatlan<br>1/1 tulajdoni hányada                                                                                                                                                                                                    |
| Értékelés célja:            | Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása                                                                                                                                                                                                                                |
| Értékelés fordulónapja:     | 2025. április 22.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Jelentés érvényessége:      | 180 nap                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ingatlanok forgalmi értéke: | 8 900 000 Ft<br>azaz Nyolcmillió-kilencszázezer Forint                                                                                                                                                                                                                           |
| Alapelvek:                  | Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli<br>elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket<br>általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell<br>tekinteni.<br>A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra<br>vonatkozik. |

Készítette:

Ellenőrizte

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

ph.

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