



Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2015. év március hónap 10. napi ülésére

Szám:	9/ 65-2/2015.
Tárgy:	Sajátos jogintézmények - Elővásárlási jog 379/2 hrsz-ú ingatlan
Melléklet:	Kérelem – 1. számú melléklet Értékbecslői szakvélemény – 2. számú melléklet Értéklap – 3. számú melléklet Tulajdoni lap másolat – 4. melléklet Átnézeti helyszínrajz – 5. számú melléklet Szabályozási Terv kivonat – 6. számú melléklet
Előterjesztő:	Lévai Dávid főépítész
Készítette:	Lévai Dávid főépítész
Előadó:	Lévai Dávid főépítész
Előzmény/korábbi döntés:	-
Terjedelem:	9 oldal
Bizottsági tárgyalások:	-
Döntéshozatal módja:	nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/) egyszerű többség (Mötv. 47.§ /2/)

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta:

Kökény Szabolcs
pénzügyi és adó osztályvezető

Véleményezésre
megkapta:

Pető Tibor
alpolgármester



Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 29/2005. (X.17.) számú önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági, Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, belterület 379/2 hrsz-ú ingatlanl kapcsolatosan. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő - testület hozza meg döntését.

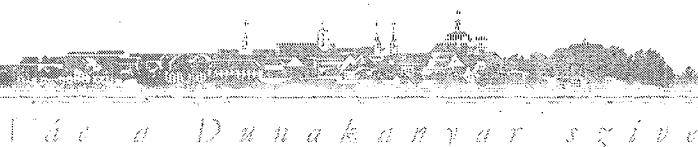
379/2 hrsz

Naszály Print Kft. meghatalmazásában Dr. Hemela Mihályné végelszámoló (továbbiakban: *kérelmező*) a Vác, Törökhegy területén található 379/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület ingatlan (összesen: 3190 m²) a mellékelt kérelem alapján felajánlja megvásárlásra. A *kérelmező* az 1. számú mellékletben csatolt kérelmet terjesztette elő. A földterület rész a Vác város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint lakóterület fejlesztése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonata (6. számú melléklet) szerint az ingatlan Lke-2, azaz kertvárosias lakóövezet, amely övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú mellékletben található.

HELYRAJZI SZÁM	379/2
SZERZŐDŐ FELEK	
tulajdonos	Vác és Vidéke Áfész
	Naszály-Print Kft.
INGATLAN	
terület	3190 m ²
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
ÁR	
eladási ár	Bruttó 3.600.000 Ft
Ft/m ²	1129,- Ft/m ²
JOGALAP	
településrendezési cél	Lakóterület fejlesztés
TSZT	Lke-2 – kertvárosias lakóterület
HÉSZ	Lke – kertvárosias lakóterület

Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az ingatlan belterület, a város szélé, a Kenyérgyár mögött helyezkedik el. A telek háromszög, amorf formájú és felette nagyfeszültség húzódik, továbbá a szabályozási terv alapján a telek szélesebb területrésze felől egy 12 méter széles



ds

útszabályozás található, így a védőtávolság elhagyásával és az útszabályozással a terület beépítettsége minimálisra korlátozódik. Kérem, a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján mérlegelje az elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2015. március 4.



Lévai Dávid s.k.
főépítész

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő - testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő – testületnek, hogy a 379/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 3.600.000,-Ft eladási áron érvényesítse.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

Vác Város Polgármesteri Hivatala

Fördös Attila
Polgármester Úr részére!

Tisztelt Polgármester Úr!

7

1. szám melléklet

VÁC POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2015. MARCH 05	
Szám:	16/12-11
Melléklet:	1 db

Felajánlom megvásárlásra az alant csatolt iratok alapján a 379/2 HRSZ, 3190 m2 belterületet. Az ingatlanra a Polgármesteri hivatalnak
-elővásárlási joga -

van.

Kérem sziveskedjen nyilatkozni, élnek e az elővásárlási jogukkal, vagy pedig arról lemondanak. Ajálott ár az értékbecslés szerint.

Indoklás:

A Naszályprint Nyomdaipari Kft régi helyén –Vác Rádi út 1-3sz.-már 5 éve befejezte effektív tevékenységét, formailag a cég még évekig létezett, most azonban végelszámolás keretében meg fog szűnni. Jelen székhely: Vác. Erzsébet u. 22.

A Kftnek a vagyonában szereplő fenti ingatlant záros határidőn belül értékesítenie kell. A cég egyszemélyes tulajdonosa a Váci Áfész 10 évvel ezelőtt a már akkor is műveletlen földterületet –logikailag máig is megmagyarázhatatlan indokkal- a Nyomdaipari kftbe apportálta be 13 millió Ft értékkel! A területre a Kft-nek szüksége nem volt, tevékenységét nem elősegítette, hanem jelentős költségterhet jelentett számára a vagyonátruházással kapcsolatos járulékos fizetési kötelezettség.

Most azonban a végelszámolási eljárás keretében a területtől meg kell szabadulni, ezért készítettünk egy újabb –piaci viszonyokat tartalmazó- értékbecslést, amely rendkívül kedvező áron szerepelteti a korábban –véleményem szerint irreális- 13 millió Ft ra értékelt területet. A jelen bruttó 3,6 millió (nettó 2.8 mill.) Ft értékbecslés szerinti ár a 3190 m2 területre vetítve igen előnyösnek mondható.

Az ingatlan belterület, a város szélé, a Kenyérgyár háta mögött helyezkedik el. Nem előnye, hogy amorf háromszög alakú és felette magasfeszültség húzódik.

A terület azonban kisállatmetetőnek kiválóan alkalmas lenne (személyes véleményem, mint állatbarát), amire igény mutatkozik a városban és vonzáskörzetében. Nem utolsó sorban a befektetőnek hosszútávú jövedelmezőséget biztosítana. De megosztással építési telkek is kialakíthatók.

Várom szives sürgős válaszát igényt tartanak e a területre, vagy elővásárlási jogukról lemondanak.

Vác.2015.febr.19.

Üdvözlettel:

Hemela Mihályné
Dr Hemela Mihályné
végelszámoló

NASZÁLY-PRINT
KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2600 Vác, Erzsébet u. 22.
Adósz.: 12537202-2-13
Bank számla: 10103898-45340200-00000002

Melléklet: Kivonat az értékbecslő szakvéleményből

Földhivatalnak küldött értesítés a ve.bejegyzés céljából.

2. sz. melléklet

**SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉRTÉKBECSLŐ IRODA**

2600 VÁC SZÉCHENYI U. 7.
www.sarokhazvacingatlanok.hu
E-mai: ivanyicenter@gmail.com
MOB: + 36 20 9 420 896
Cg. 13 – 09 – 079686

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác Kertvárosi sor
379/2. hrsz.-ú ingatlan értékbecsléséről

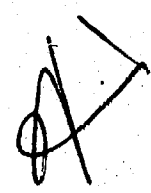
Készítette: Iványi Károly - ingatlanközvetítő, értékbecslő

Névjegyzék száma : 938

Készült: 3 példányban

Vác 2014-09-30

SAROKHÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 7.
+36 20/942-0896
ivanyikaroly@pannonmail.hu
Adósz.: 12381135-2-13
K&H 10401103-50526581-70681006



ÉRTÉKLAP

**2600 Vác Kertvárosi sor
379/2.hrsz.-ú ingatlan becsült értéke**

**3 600 000.-Ft
azaz hárommillióhatszázézer Ft.**

Az érték megállapítás részletezését,indoklását a tanulmány tartalmazza.

Az értéklapon szereplő összeg reálisan becsült,piaci forgalmi érték.

Az értékbecslés féléves időtartamra érvényes,hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott anyagok és információk tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valódiságát feltételezve lett az érték meghatározva.

Az adatok Áfa-t tartalmaznak.

Vác 2014-09-30

ÁRNYKÁZ KFT.
2600 Vác, Széchenyi u. 7.
+36 20/942-0896
ivanykaroly@pannonmail.hu
Tervező: 12361135-2-13
Helyi: 0634701-90626581-70681006

Iványi Károly


KÖRZETI FÖLDHIVATAL VÁC
VÁC

2600 Káptalan u. 1-3.

06/27/ 501-465 315-262 315-284 Fax 06/27/ 501-455

Oldal: 1 / 2

Ügyintéző:

Darida Mária

4. oldal melléklet

Tulajdoni lap másolat - szemle

2006.02.01 08:23:07

VÁC

belterület HRSZ: 379/2

Kertvárosi sor 379/2 HRSZ

Szektor : 24

Térképszelvény : 1932

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok

Alosztály adatok

jel	muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2	kat.jöv.
			/AK,fill./		/AK,fill./
	kivett	3190			
	beépítetlen terület				
	Földrészlet össz.:	3190			

II. rész

1. Bejegyző határozat: 4374/1967.06.28

Tul.hányad:1/1

Jogcím: adásvétel , 4374/1967.06.28

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: VÁC ÉS VIDÉKE ÁFÉSZ Törzsszám: 157

Címe: 2600 VÁC Erzsébet utca 22

III. rész

1. Bejegyző határozat: 38586/2003.05.13

Terhelés: Elővásárlási jog

Jogosult neve: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 94

Címe: 2600 VÁC Március 15. tér 11

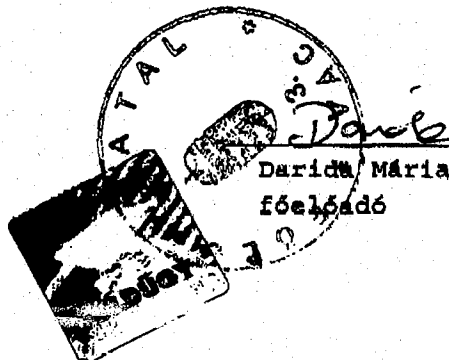
*111
000*

Megrendelő könyv száma: 30030/1216/2006

A tulajdoni lap másolat az eredeti tulajdoni lap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik.

A tulajdoni lap másolat díja 4000,-Ft. készpénzbe befizetésre került.

VÁC, 2006.02.01



A
ds

