



# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. december 15-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszeg 726 hrsz-ú ingatlan (Nemzetőr utca) területrendezése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály  
Pass Edina vagyongazdálkodási referens  
Czikora Róbert csoportvezető

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Takács Sándor Máté – 8900 Zalaegerszeg,  
Helikon utca 28.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:

Közgazdasági Osztály

Törvényességi és tartalmi-formai  
szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

### ***Tisztelt Közgyűlés!***

A Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 11.1859 m<sup>2</sup> nagyságú, a Kertvárosban a Nemzetőr utca végén található belterületi ingatlan tulajdonosai, Varga Mónika, Pintér Károly Attila és Kisunyomi István 2016. augusztus 25-én kérelemmel fordultak Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához. A magánszemélyek képviselőjükön, Takács Sándor Máté (8900 Zalaegerszeg, Helikon u. 28.) útján jelezték, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanon lakásépítési projektet kívánnak végrehajtani, s annak megvalósításához szükségük volna a ZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1.904 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra is.

Az ingatlan elhelyezkedése látható az *1. mellékletben* lévő ZÉSZ kivonaton.

A fenti ingatlan tekintetében az alábbi terhek és tények kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre:

- vezetékjog a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. javára,
- jelzálogjog 8.000.000,- Ft kölcsön erejéig,
- jelzálogjog 7.500.000,- Ft kölcsön erejéig,
- jelzálogjog 2.700.000,- Ft kölcsön és járulékai erejéig,
- vezetékjog 935 m<sup>2</sup>-re az E.On Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. javára,
- jelzálogjog 10.000.000,- Ft erejéig.

A Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1.904 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannal. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szerint (ZÉSZ 2) mindkét ingatlan Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezet besorolású. A tervezett telekrendezés ügyét kezdettől fogva nem egyszerű ingatlancsere-ügyletként kezeltük, hanem figyelembe vettük a Kertváros érintett területének komplex fejlesztési szempontjait is, mivel városfejlesztési és területrendezési szempontokból célszerű volna elkerülni, hogy a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlan tervezett beépítése során zárványterületek alakuljanak ki.

A Nemzetőr utca és az Alsóerdei út összeköttetését lehetővé tévő, a ZÉSZ 2-ben tervezett nyomvonalú átkötő út megvalósításához az önkormányzatnak a későbbiekben a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlantól közvetlenül délre lévő Zalaegerszeg 23404 hrsz-ú zártkerti – tehát a fenti ingatlanoktól egyelőre eltérő besorolású - magáningatlan területét is meg kell szereznie.

Az átkötő út megépítése és telekkönyvi kialakítása során a Zalaegerszeg 23404 hrsz-ú ingatlanból is keletkezik maradványterület, melynek önmagában történő hasznosítása a ZÉSZ 2 rendelet jelenlegi keretei között nem biztosítható megfelelően. Kialakítható azonban olyan telekcserre-konstrukció és elvégezhető egy olyan telekalakítás, hogy egyrészt az érintett ingatlan beépíthetőségének, másrészt a Cinke utcát az Alsóerdei úttal összekötő út nyomvonalának is megfelelő telekalakulatok jöjjenek létre, s a tervezett telekalakítás építéshatósági és ingatlan-nyilvántartási szempontokból is elfogadható legyen. Így az alábbiakban javasolt ingatlancsere az önkormányzat érdekeinek is megfelelő lehet.

A kérelmezők gondoskodtak a területcserére vonatkozó változási vázrajz-tervezetek több változatban történt elkészítéséről. A közgyűlés 2016. november 24-i ülésére készült javaslat szerint a GEO-KISS Kft. által 210/2016. munkaszámon, 2016. november 15-én készített változási vázrajz tervezet alapján a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlan déli területéről (4.425,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéken számítva) összesen 2.418 m<sup>2</sup> nagyságú területet adtak volna át a magánszemélyek a Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1.904 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati ingatlanért cserébe. A változási vázrajz ezen változata a *2. mellékletben* található.

Markó Csaba értékbecslő 2016. február 18-án készített, majd 2016. szeptember 23-án aktualizált szakvéleménye szerint a Zalaegerszeg 726 hrsz-ú ingatlan fajlagos értéke bruttó 5.620,- Ft/m<sup>2</sup> (4.425,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA). Így annak forgalmi értéke bruttó 10.700.000,- Ft (8.425.200,- Ft + 2.274.800,- Ft ÁFA). Az értékbecslés az előterjesztés 3/a. mellékletét képezi.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2.b) pontja alapján 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a vagyongazdálkodó nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el, a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A közgyűlés 2016. november 24-i ülését megelőző bizottsági ülésekre a bruttó 5.620,- Ft/m<sup>2</sup> (4.425,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA) fajlagos értéken számított Zalaegerszeg 726 hrsz-ú önkormányzati ingatlan és a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú magáningatlan 4.425,- Ft/m<sup>2</sup> (ÁFA nélküli) fajlagos értéken figyelembe vett déli részterületének cseréjére vonatkozó javaslatot tartalmazó előterjesztés készült. A 2016. novemberi bizottsági ülésekre készített előterjesztésben a Zalaegerszeg 726 és 725/1 hrsz-ú ingatlanok területét egységes fejlesztési egységnek tekintettük, mivel a ZÉSZ 2-ben egyaránt beépítésre szánt belterületi, Lke-3 kisvárosias lakóövezetbe tartozó területekről van szó, és mérsékelni kívántuk a zárványterületek kialakulásának kockázatát. A telekcserével olyan telekkönyvi változás következhet be, mely előrelépést jelenthet a Kertváros déli részének lépéssorozatai között.

A helyzet tisztázása, a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlanból csereként felajánlott déli terület rész aktuális ingatlanforgalmi értékének meghatározására érdekében az önkormányzat értékbecslést rendelt meg, melyet az értékbecslő 2016. november 29-én juttatott el a Polgármesteri Hivatalba. Talabér László értékbecslő szakvéleménye szerint a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlanból felajánlott 2.418 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész értéke 8.500.000,- Ft (ÁFA nélküli), mely 3.515,- Ft/m<sup>2</sup> (ÁFA nélküli) fajlagos értéket képvisel. Ez a fajlagos érték alacsonyabb a telekcseré-konstrukció során az elszámolásakor korábban javasolt 4.425,- Ft/m<sup>2</sup> (ÁFA nélküli) fajlagos értéknél. Az értékbecslés az előterjesztés 3/b. mellékletét képezi.

Az új értékbecslés alapján az értékarányosság akkor biztosítható a tervezett telekcseré során, ha a bruttó 10.700.000,- Ft értékű Zalaegerszeg 726 hrsz-ú ingatlanért cserébe a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú magáningatlan déli részéből a tulajdonosok összesen 3.044 m<sup>2</sup> nagyságú (10.700.000,- Ft érték : 3.515,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos érték = 3.044 m<sup>2</sup>) terület részt adnak át az önkormányzat részére.

A fentiek alapján a területcseréhez (telekhatár-rendezéshez) GEO-KISS Kft. által 210/2016. munkaszám, 2016. november 15-én készített változási vázrajzot is módosítani kellett.

A módosított 210/2016. munkaszámú változási vázrajz szerint a Zalaegerszeg 726 és 725/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalkítás során az alábbi ingatlanok keletkeznek:

- Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú, 3.044 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan - tulajdonosa ZMJV Önkormányzata lesz
- Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1 ha 0719 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. – tulajdonosai a magánszemélyek lesznek

A GEO-KISS Kft. által 2016. november 30-án módosított 210/2016. munkaszámú változási vázrajza alapján javasoljuk lebonyolítani a telekcserét. A változási vázrajz az előterjesztés 4. mellékletben található.

Az ingatlancsere kapcsán az önkormányzatnak 2.274.800,- Ft összegű ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezik az adóhatóság felé, melynek fedezete a 2016. évi költségvetés, Ingatlanvásárlások előirányzaton rendelkezésre áll.

A telekalakításhoz és a szerződéskötéshez szükséges a magánszemélyek ingatlanára bejegyzett terhek jogosultjai hozzájárulásának beszerzése, mely a magánszemélyek kötelezettsége és költsége. Szintén a magánszemélyeket terhelik a telekalakítással kapcsolatosan felmerülő költségek.

A Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai 2016. december 1-én eljuttatták írásbeli nyilatkozatukat a fenti telekcserre-konstrukció elfogadásáról (5. melléklet), így nincs elvi akadálya, hogy erről a közgyűlés jelen ülésén döntsön.

A telekcserre során a ZÉSZ 2-nek és a jövőbeni fejlesztési elképzeléseknek megfelelő telekszerkezetek alakulnak ki, ezért javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, szíveskedjen a Zalaegerszeg 726 hrsz-ú ingatlant érintő területcsere konstrukcióhoz hozzájárulni.

### **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság**

#### **210/2016. sz. határozat:**

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 6 igen, 1 ellenszavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

### **Műszaki Bizottság**

#### **167/2016. sz. határozat**

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 9 igen, 1 nem szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

### **Gazdasági Bizottság**

#### **193/2016. számú határozat**

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 8 igen szavazattal, 1 nem szavazattal és 2 tartózkodással támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen elfogadni a határozati javaslatot.

#### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul a Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1.904 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű belterületi önkormányzati ingatlant és a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú, 11.859 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű magántulajdonban lévő ingatlant érintő, a GEO-KISS Kft. (Zalaszentgrót, Szabadság u. 51.) által 2016. november 30-án, 210/2016. munkaszámon készített változási vázrajznak megfelelő telekhatár-rendezéshez.

A közgyűlés a Zalaegerszeg 726 hrsz-ú, 1.904 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, bruttó 10.700.000,- Ft (8.425.200,- Ft + 2.274.800,- Ft ÁFA) forgalmi értékű önkormányzati ingatlant elcseréli a Varga Mónika, Pintér Károly Attila és Kisunyomi István magánszemélyek tulajdonában lévő Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú, 11.859 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan területéből leválasztásra kerülő 3.044 m<sup>2</sup> nagyságú, 10.700.000,- Ft (ÁFA nélküli) forgalmi értékű ingatlanrésszel.

Az ingatlancsere értékarányosan történik. A Zalaegerszeg 726 hrsz-ú ingatlant terhelő 2.274.800,- Ft ÁFA összegének megfizetéséhez szükséges pénzügyi fedezet biztosítása az önkormányzat 2016. évi költségvetésében történik.

A telekalakításhoz és a szerződéskötéshez szükséges a magánszemélyek által a Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlanból átadásra kerülő 3.044 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész tehermentesítése.

A Zalaegerszeg 725/1 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett terhek jogosultjai hozzájárulásának beszerzése a magánszemélyek kötelezettsége és költsége.

A telekalakítással, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a magánszemélyek viselik.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

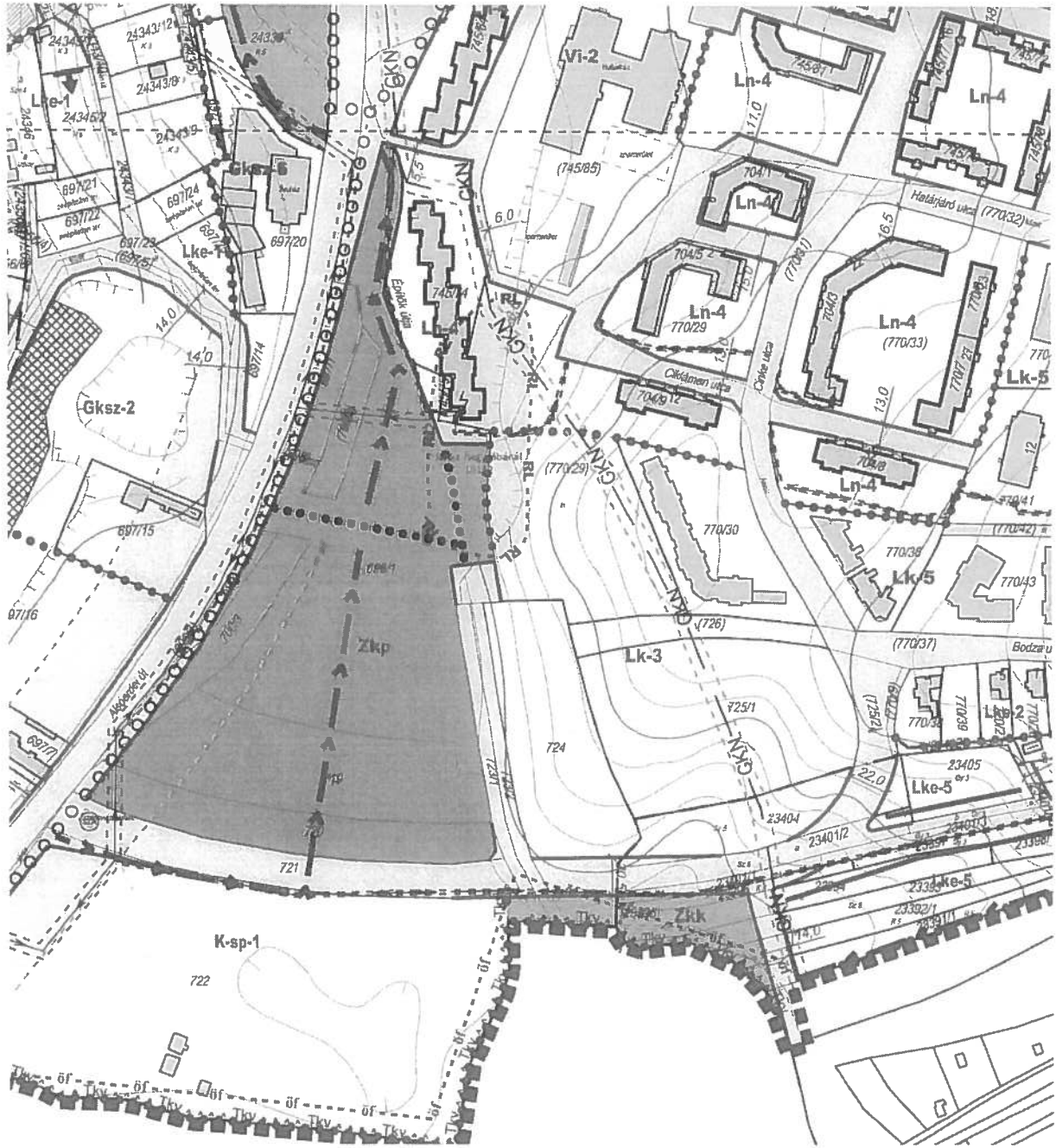
**Határidő:** 2017. május 31.

**Felelős:** *Balaczk Zoltán polgármester*

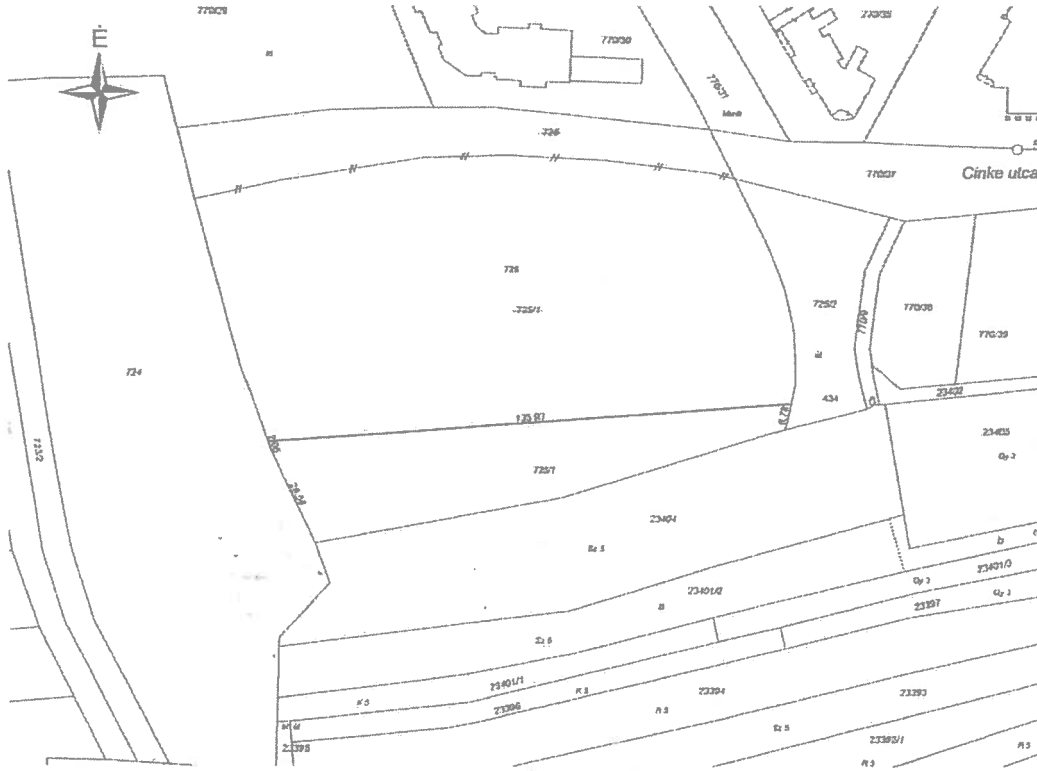
Zalaegerszeg, 2016. december 8.

*Balaczk Zoltán*  
*polgármester*





Változási vázrajz tervezet (2016. november 15.)



GEO-KISS Kft.  
Zalaegerszegi Szabadság u. 51  
Geodéziai vállalkozás neve, székhelyének címe  
Munka száma: 210/2016  
Zalaegerszeg  
Befertület  
Atelegrafálás dátuma: .....

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 725/1, 726 helyrajzi számú földrészek telekhatár-rendezéséről.

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Szolgálati és egyéb jogok	
Hozz	jel	terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Hozz	jel	terület ha, m <sup>2</sup>	AK	terület ha, m <sup>2</sup>	AK
725/1		1.1859	-	725/1		0.2418	12		
726		0.1904	-	726		1.1545	-		
Összesen:		1.3763				1.3763			

A változás okairól külön nyilatkoztam.

Készítés: Zalaegerszeg, 2016. november 15. GEO-KISS  
Geodéziai és mérnöki Kft.  
A helyrajzi számok és területmértékek helyes. Ez a vázrajz a  
725/1, 726 helyrajzi számú földrészek telekhatár-rendezéséről.  
Készítette: Kiss László  
Munka szám: 210/2016  
Zalaegerszeg, 2016. november 15.  
Munka szám: 210/2016

Munka szám: 210/2016  
Geodéziai vállalkozás neve, székhelyének címe: Zalaegerszegi Szabadság u. 51.

Dokumentumazonosító: 1

## I. Értéklap

A 2016. január. 26. kelt megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számításoknak megfelelően a zalaegerszegi 726 hrsz-u ingatlan tehermentes, piaci forgalmi értéke:

**10 700 000,-Ft**

*azaz tízmillió-hétszáz ezer Ft*

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The European Group of Valuers of Fixed Assets) vagyonértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2016. február 18.

Készítette:



**Markó Csaba**

Ingyanforgalmi szakértő  
értékbecslő

Névjegyzék sz: 917/2000

Váll. szakértői sz: 255102

2016. Szeptember 28.

ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ		
Érkeztetés dátuma:	2016. Szeptember 28.	
Szám:	558-24	Ügyintéző: P. E.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
Önkormányzat

Tárgy: Szakvélemény  
érvényességének hosszabbítása

Zalaegerszeg  
Kossuth u. 17-19.  
8900

T/Cím

A 2016.02.18. kelt Zalaegerszeg 726 hrsz-u ingatlanról készült szakvéleményem érvényességi határidejét **2016. 12. 31-ig** meghosszabbítom.

Zalaegerszeg, 2016. szeptember 23.

  
Markó Csaba  
Ingatlanforgalmi szakértő  
értékbecslő  
Névjegyzék sz: 917/2000  
Váll. szakértői sz: 255102

UGCS-PE

E - 558/2016.  
2016. Szeptember 28.

**Forgalmi- és likvidációs érték megállapítása  
a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri  
Hivatala részére**

a 8900 Zalaegerszeg, HRSZ 725/1 alatt található  
telek, értékelt tulajdoni hányad: 1/1.  
és a HRSZ 725/1 változás utáni 2418 m<sup>2</sup> es területének értékbecslése



Készítette:  
Talabér László  
ingatlanvagyon értékelő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

Zalaegerszeg  
2016. november 26.

VG-CS - P. E.

E-558/2016

2016 NOV 29. *Alm*

8900 Zalaegerszeg, HRSZ 725/1

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg, 725/1 HRSZ
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg, 725/1 HRSZ
helyrajzi szám:	725/1
típusa:	telek
funkciója:	beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Terület:	2418 m <sup>2</sup> (változás utáni terület)
Értékelés határnapja:	2016. november 26.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	8.500.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint
-----------------	---

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték 8.500.000 HUF.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

8900 Zalaegerszeg, HRSZ 725/I

Jelen értékbecslés a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala részére készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Talabér László	OKJ 52343902
----------------	--------------





## NYILATKOZAT

Alulírott

Varga Mónika (születéskori név: Varga Mónika, született: Zalaegerszeg, 1973.

Július 27., anyja neve: Gaál Mária, lakcíme: 8900-Zalaegerszeg, Mókus utca 3.),

És id. Kisunyomi István (született: Körmend, 1938. Április 26., anyja neve:

Zsebe Katalin, lakcíme: 8900-Zalaegerszeg, Tompa utca 5.),

Továbbá Pintér Károly, (született: Zalaegerszeg, 1972. december 27., anyja

neve: Kázmér Valéria, lakcíme: 8900-Zalaegerszeg, Vizslaparki út 27.)

mint a Zalaegerszeg 725/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai ezúton

### nyilatkozunk,

hogy a Geo-Kiss Kft. által készített változási vázrajz alapján történő telekhatár-rendezés akaratumknak megfelelő az alábbiak szerint: az Önkormányzat tulajdonában álló 726 hrsz-ú, 1.904 négyzetméter nagyságú telekért cserében a 725/1 hrsz-ú telekből 3.044 négyzetméter nagyságú területrészt kívánunk átadni.

Kérjük Tisztelt Önkormányzatot az előzmények alapján a területcseréhez hozzájárulni szíveskedjenek.

Zalaegerszeg, 2016. november 30.

  
Varga Mónika

  
id. Kisunyomi István  
tulajdonosok

  
Pintér Károly

VGCS-PE

E-588/2016. 2016. DEC 01  
*ca*