



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2020. február 6-i ülésére

Tárgy: *Eötvös u. 20-22. szám alatti ingatlanok (Zalaegerszeg 3193, 3192/1 és 3192/2 hrsz) területcseréje*

Előterjesztő: *Balaicz Zoltán polgármester*

Készítette: *Műszaki Osztály* 
Csikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve: *Trió Egerszeg Kft-vel*

Tárgyalta: *Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság*
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap: *Simon Zoltán ügyvezető, Trió Egerszeg Kft. – 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 10.*

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: *Közgazdasági Osztály* 

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: *Önkormányzati Osztály* 

Tisztelt Közgyűlés!

Önkormányzatunk már évek óta keresi az Eötvös utcai déli oldalán, a 18-22. sz. alatti ingatlanokat magába foglaló tömb beépítésének lehetőségét. Az ott található Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz-ú (Eötvös u. 18-20.) önkormányzati ingatlanokon korábban önkormányzati bérlakások voltak, de a LÉSZ Kft. már évek óta gondoskodott azok kiürítéséről. Az épületek lebontására azonban műszaki és pénzügyi okokból nem került sor.

Az önkormányzati ingatlan-eladási elképzelések mellett a Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) sarokingatlan tulajdonosa, a Trió Egerszeg Kft. is régóta tervezi egy bemutatóterem kialakítását. Az előzetes egyeztetések alapján nyilvánvaló volt a közös érdek és szándék, hogy a lehető legrövidebb időn belül megvalósuljon. A 2019-ben megélénkült befektetői érdeklődésekre alapozva a közgyűlés 2019. április 11-i ülésén módosította a Mártírok út-Eötvös utca-Ady utca által határolt tömb beépítésére vonatkozó szabályozást a tömbbeépítés elősegítése érdekében. A változtatással az Eötvös utca déli oldalán lévő ingatlanokat is átsorolt a kisvárosias lakóövezeten belül a korábbi Lk-4 jelűből Lk-6 jelű övezetbe. A hatékonyabb helykihasználás érdekében a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méterről 14,5 méterre emelkedett, az épületmagasság pedig 7,5 – 10,5 méterről 9,0 – 12,5 méterre változott. Az Eötvös utca déli oldalán azonban a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság továbbra is 12,5 méter maradt, a Zalaegerszeg 3194 hrsz-ú közlekedési terület (Ady u.15.), illetve az Ady utca irányában pedig a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

A Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó eladási pályázat kiírásáról a közgyűlés a 2019. június 12-i ülésén hozott ZMJVK 114/2019. (VI.12.) számú határozatával döntött, meghatározva a részletes pályázati feltételeket, melyek között előírta az Eötvös utcai tömb együttes beépítési kötelezettségét is az alábbiak szerint:

*„Az önkormányzat telekegyesítési és tömb-beépítési kötelezettséget ír elő az alábbiak szerint:
A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) az önkormányzattól megvásárolt ingatlanokat telekegyesítés keretében, hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásával össze kell vonni a magántulajdonban lévő Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magántulajdonban lévő ingatlanok területével.”*

Mindezek alapján megtörténhetett volna az Eötvös utca ezen déli szakaszának teljes, a Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú (Eötvös u. 22.) és a Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú (Eötvös u. 20.) magáningatlanok területrendezési és városképi szempontból is üdvözölhető beépítése is. A 2019. őszén kiírt ingatlan-eladási pályázatunk azonban eredménytelenül zárult a potenciális befektető váratlan visszalépése miatt, így az Eötvös utcai tömbbeépítés egy ütemben remélt beépítésének lehetősége meghiúsult. Az előzmények ismeretében nyilvánvalóvá vált, hogy az Eötvös utcai önkormányzati ingatlanok jövőbeni értékesítésére új feltétel-rendszer kidolgozásával kerülhet sor, a ZMJVK 114/2019.(VI.12.) számú határozatot a közgyűlés 2019. szeptember 12-i ülésén hatályon kívül helyezte.

A Trió Egerszeg Kft. azonban úgy döntött, hogy nem fog tovább várakozni, hanem saját beruházásban kívánja beépíteni az Eötvös utcai saroktelket, bemutatóterme kialakítására. A cég ehhez 2019. év végén megvásárolta a Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú ingatlant is, és most már sürgősen indítani szeretné az évek óta halogatott beruházást. Ennek érdekében már az ingatlanain lévő épületeket is elbontatta. Beruházásának megkezdéséhez azonban a Zalaegerszeg 3192/1-2 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárának rendezése szükséges, mely kisebb mértékű területcserét is igényel.

A telekhatár-rendezés önkormányzatunknak is érdekében áll az Eötvös u. 18-20. sz. alatti ingatlanok továbbra is tervben lévő eladása miatt.

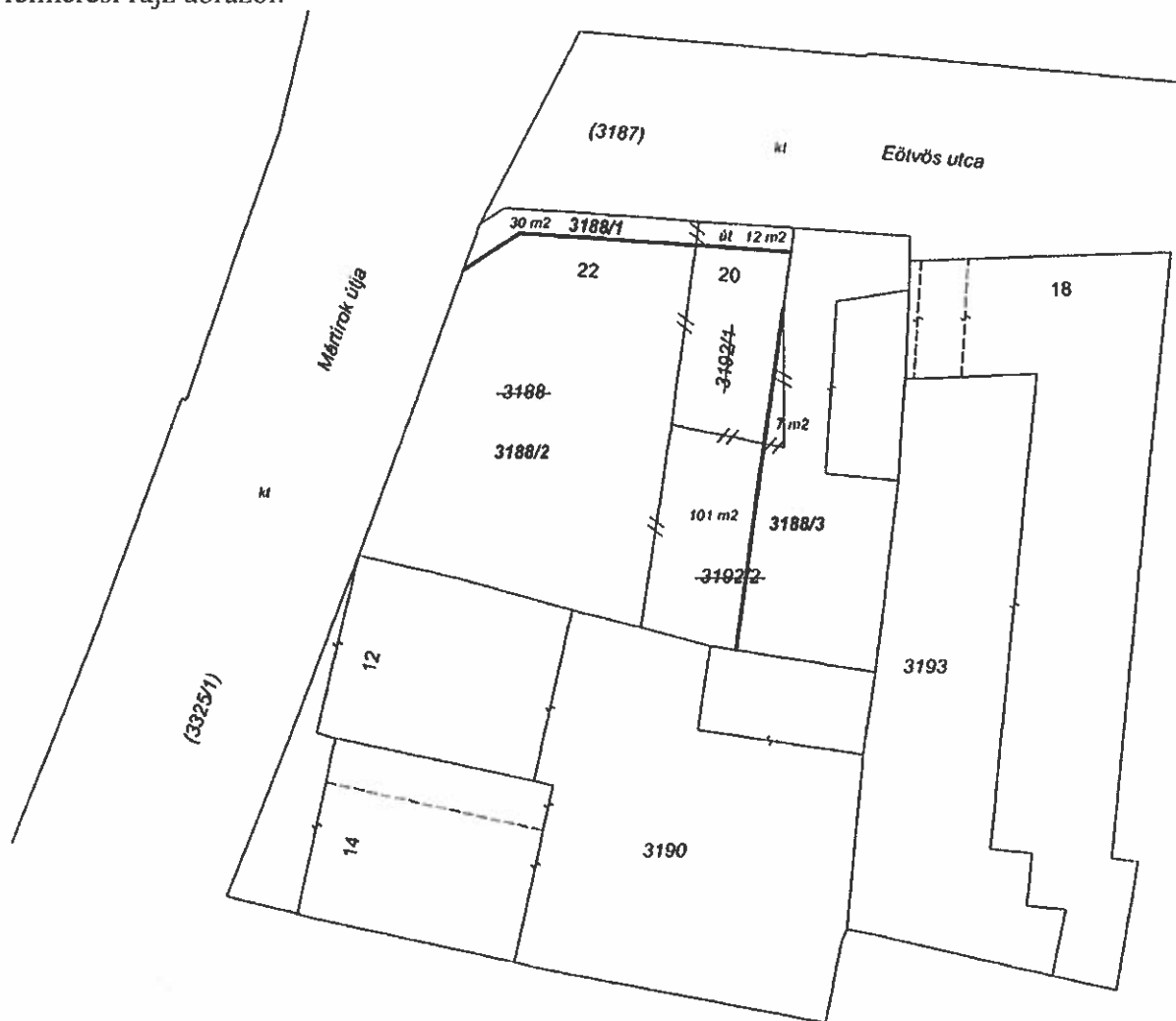
Az Eötvös u. 20-22. sz. alatti ingatlanok légifotója és az azokat ábrázoló fényképek az előterjesztés 1/a-b. mellékletében, tulajdoni lapjai pedig a 2/a-c. mellékletben láthatók. (Mint a fényképek is tanúsítják, a 2015-ben készült légifotón a Zalaegerszeg 3188 és 31892/1 hrsz-ú ingatlanokon még ábrázolt épületeket már lebontotta az ingatlantulajdonos.)

Itt kell megjegyezni, hogy a Trió Egerszeg Kft. az épületeinek elbontása után bekerítette ugyan a tervezett beruházás területét, azonban a Zalaegerszeg 3193 és 3192/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok korábbi önálló elzártága megszűnt. Ezért a területcsere kapcsán kötelezettségként elő kell írni a Trió Egerszeg Kft. számára, hogy a beruházás megkezdés előtt is, és az építési munkálatok időszaka alatt is folyamatosan biztosítani kell azt, hogy a Zalaegerszeg 3192/2 és 3193 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokra illetéktelen személyek ne juthassanak be a jelenleg Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanokon – de a telekalakítás után Zalaegerszeg 3188/2 hrsz-ú ingatlanon – keresztül.

A Trió Egerszeg Kft. Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanait, valamint a Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlant érintő tervezett telekrendezésre és területcserére a Zalai Geo-Centrum Kft. által 5/2020. munkaszámon készített változási vázrajz alapján kerülhet sor. A vázrajz az előterjesztés 3. mellékletében látható.

Amennyiben a közgyűlés támogatja a területcserére vonatkozó javaslatot, a Trió Egerszeg Kft. haladéktalanul kezdeményezni kívánja a hatósági telekalakítási eljárást.

A földmérő kimutatta az érintett ingatlanok pontos terület-változásait is, melyet az alábbi felmérési rajz ábrázol:



A telekhatár-rendezés és a mostani helyzethez képest előnyösebb telekalakulatot eredményez, lehetővé téve a belvárosi környezethez igazodó, méltó beépítést mind a Trió Egerszeg Kft., mind pedig az önkormányzat ingatlanain. A tervezett területcserével érintett ingatlanok értékének meghatározását a helyszín adottságaival és körülményeivel alapos ismeretekkel rendelkező Simon Péter igazságügyi ingatlanszakértő – aki már a korábbi ingatlan-eladási pályázathoz is készített értékbecslést – végezte el soron kívül.

Az ingatlanszakértő által 2020. január 27-én készített értékbecsléseinek kivonatai az előterjesztés 4/a-c. mellékletében található.

Mindezek alapján az Eötvös utcai ingatlanok csereértéke az alábbiak szerint határozható meg:

Cím	Hrsz	Teljes terület (m ²)	Tulajdonos	BRUTTÓ forgalmi érték (Ft)	Fajlagos BRUTTÓ érték (Ft/m ²)	Átadott terület-rész (m ²)	Átadott bruttó érték (Ft)
Eötvös u. 22.	3188	496	Trió Egerszeg Kft.	30 400 000 Ft	61 290	30	1 838 710 Ft
Eötvös u. 20.	3192/1	109	Trió Egerszeg Kft.	6 400 000 Ft	58 716	12	704 587 Ft
					58 716	7	411 009 Ft
Összesen						49	2 954 306 Ft
Eötvös u. 20.	3192/2	385	ZMJV Önkorm.	21 400 000 Ft	55 584	101	5 614 026 Ft
Trió Egerszeg Kft. által fizetendő értékkülönbözlet:						52	2 659 720 Ft

Az önkormányzat által átadásra kerülő 101 m² nagyságú ingatlanrész értéke (bruttó 5.614.026,- Ft) meghaladja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározott, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog 5 millió forintos értékhatárát. Ezért a területcsere-feltételei között szerepeltetni kell, hogy a Trió Egerszeg Kft.-nak tudomásul kell vennie, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az előterjesztés bizottsági megtárgyalására a közgyűlés ülése előtti rendkívüli bizottsági üléseken kerül sor. A bizottsági határozatokat a bizottságok elnökei a közgyűlés ülésén, a napirend tárgyalásakor ismertetik.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen döntést hozni az Eötvös u. 20-22. szám alatti (Zalaegerszeg 3193, 3192/1 és 3192/2 hrsz) ingatlanok adásvétellel vegyes csereszerződése ügyében.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul, hogy a Trió Egerszeg Kft. (8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 10.) tulajdonban lévő Zalaegerszeg 3188 hrsz-ú, 496 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, és Zalaegerszeg 3192/1 hrsz-ú, 109 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok, valamint a ZMJV Önkormányzata tulajdonát képező Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú, 395 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok részterületeinek cseréjére kerüljön sor a Zalai Geo-Centrum Kft. (8900 Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92.) által 5/2020. munkaszámon készített változási vázrajz alapján, az alábbiak szerint:

Cím	Hrsz	Tulajdonos	Fajlagos BRUTTÓ érték (Ft/m ²)	Átadott területrész (m ²)	Átadott BRUTTÓ érték
Eötvös u. 22.	3188	Trió Egerszeg Kft.	61 290	30	1 838 710 Ft
Eötvös u. 20.	3192/1	Trió Egerszeg Kft.	58 716	12	704 587 Ft
			58 716	7	411 009 Ft
Trió Egerszeg Kft. összesen:				49	2 954 306 Ft
Eötvös u. 20.	3192/2	ZMJV Önkorm.	55 584	101	5 614 026 Ft
Trió Egerszeg Kft. által fizetendő értékkülönbözlet:				52	2 659 720 Ft

Az ingatlanok területcseréjének feltételei:

- A Zalai Geo-Centrum Kft. által 5/2020. munkaszámon készített változási vázrajz felhasználásával lebonyolítandó hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásának kötelezettsége, valamint a telekalakítási eljárással és a tulajdonjog-változásokkal kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a Trió Egerszeg Kft-t terhelik.
- Szerződő felek az általuk átadott ingatlanterületek értékéről kölcsönösen számlát bocsátanak ki.
- A Trió Egerszeg Kft-t terhelő értékkülönbözlet megfizetése kizárólag pénzben, az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet, az adásvétellel vegyes csere-szerződés aláírását követő 30 napon belül. A területrészek birtokba adására az értékkülönbözlet megfizetését követően kerül sor.
- A Trió Egerszeg Kft. tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
- A Trió Egerszeg Kft. saját beruházásának megkezdés előtt, az építési munkálatok időszaka alatt, illetve a beruházás befejezését követően is folyamatosan köteles gondoskodni arról, hogy a Zalaegerszeg 3192/2 hrsz-ú (telekalakítás után Zalaegerszeg 3188/3 hrsz) és a Zalaegerszeg 3193 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokra illetéktelen személyek ne juthassanak be a Zalaegerszeg 3188 és 3192/1 hrsz-ú ingatlanokon (telekalakítás után Zalaegerszeg 3188/2 hrsz) ingatlanon keresztül.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvétellel vegyes csere-szerződést a Trió Egerszeg Kft-vel megkösse.

Határidő: adásvétellel vegyes csere-szerződés megkötésére: 2020. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. február 3.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Eötvös u. 18-20. ingatlanok légifotó



Fényképek (Eötvös u. 20. és 22. ingatlanok)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FNKH EKH Agrárügyi és Kormányzati Főosztály
 Székhely: 1051 Budapest, Széchenyi tér 1-3/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle irókönyv

Négyjegyű szám: 5005/0020/2020

2020.01.30

ZALAEGERSZÉK

Sektor : 33

Beltérjel: 2198 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZÉK Erővőz utca 22 "földművelésügyi osztály"
 I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	hat. jog	alosztály	anatól.
alrészlet adatai:	ha m ²	é. ill.	ter.	hat. jog
maximális agroméret megnevezés:	ha m ²	é. ill.	ha m ²	é. ill.

Évesített beépítetlen terület:	0	490	0 00	
--------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 5005/0/2001.04.28
 Terület: a ZALAEGERSZÉK Beltérjel: 3190 HRSZ-t illető Vezetékhely
 1163/1976

II. RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 3627/2/2017.04.01
 jogkör: adásvétel
 utalás: II /3, II /6
 jogállás: tulajdonos
 név: TRIC EGÉRSZÉK FERES-EDELHEI SZÖVETSÉGI ÉS VALLALKOZÓI KFT.
 cím: 8900 ZALAEGERSZÉK Hattyúk utca 10. fat. 4.
 törzsszám: 11470530

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 3251P/1/99.01.04
 Órallo szőlőter bejegyzés az ingatlan területén 100 m²-rel adásvétel jogkörrel növekedett, így a területén 100 m² lett

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46212/2/2018.10.10
 Vétel: jog: 2018.12.31-ig
 utalás: II /7
 jogosult:
 név: ZEG HÍVÉ KFT. törzsszám: 16526486
 cím: 8921 CSEB Barcsányi liget 20/B. Ész. 14.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 4656/2018.10.10
 Órallo szőlőter bejegyzés iródkönyv bontása

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárásából került kiadásra. Mára nem hatályos.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ENGBL Zrt Agrárügyi és Kereskedelmi Pórtársulat
 Balmazújvárosi út 493. Balmazújváros, Munkácsy 95-99

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 300056624/2020

2020.01.30

Sektor: 1 33

ZALAEGERSEK

Bételezés: 3092/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. szám	alosztály	másolat
szemlélet adatai	ha m ²	h. fall	ter.	kat. szám
nyilvánlagos adatai	ha m ²	h. fall	ter.	kat. szám
Privát beépítetlen terület	0	109	0.00	

15. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 2019/2019-2019.12.18

jegyző: adószelvény

utalás: I: /14

jegyző: tulajdonos

név: TRI EGERSEK FEKESFEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS VÁLLALKODÓI KFT.

cím: 2900 ZALAEGERSEK Mátizók útja 19. Ekt. 4.

telephely: 11470510

II. RÉSZ

bejegyzéskor határozat, érvényes idő: 2020/2020.01.14

Országos köznevelési bejegyzés ügy bontása

Ez a tulajdoni lap közgazdasági hatóházi eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S0505202001301501181aWzUqmg1wqq-127932688...> 2020.01.30.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

DNYK Zrt Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg #93/ Zalaegerszeg, Mátyás utca 35-39

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelési szám: 200505062503070
2020.01.30

ZALAEGERSEZET

Szemle: 1 63

Béltérület 0192/2 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSEZEG, Bolvos József utca 10

Szelvény 36.07/2020 2020.01.30

Egyéb adat/alantar azonosítás adatai: Kereslet, ADAPUSI ES KISZEREZETVEK PÜSSTI PÁLYAKÖZLEK
SZEMLE 8900 ZALAEGERSEZEG Mátyás utca 35-39

II RESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat. szám	alrajzi adatok
Műleírás: agrokivett megnevezés	ha m ²	kat. szám	ter. kat. szám
			ha m ² / 0.11

Ferrett lakóház, művelési, gazdasági épület

II RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, elkeresi idő: 30751/1991.01.25
jegyző: jogszabály
jegyző: tulajdonos
név: ZALAEGERSEZET MEGYEI JÁRÓVÁRS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSEZEG Mátyás József utca 35-39
törzsszám: 15734453

III RESZ

1. bejegyző határozat, elkeresi idő: 33208/1997.01.07

Önálló szöveges bejegyzés a 3392/1997. évi ingatlan területről 136 négyzetméter területet beolvadtottam az alábbi jogszám a 3390 hátsó ingatlan területébe

2. bejegyző határozat, elkeresi idő: 31551/1997.05.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területére 0502 m² sz. változott - cseré - jegyző

3. bejegyző határozat, elkeresi idő: 32139/1998.01.08

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből telekialakítás jogszámmal 100 m² -t beolvadtottam a 3188 hátsó területébe

En a tulajdoni lap közzétételétől határozott időtartamig eljárt a helyi önkormányzatok részéről a Magyar Nemzeti Adó- és Vámhatóság

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalai GEO-CENTRUM
Földmérő és ingatlanrendező kft
Zalaegerszeg, Köztársaság útja 92
Adószám: 14067035-1-20
Telefon: (30) 262 9071

A munkavégző neve
Munkaszám: 5/2020

Zalaegerszeg
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/81/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3188, 3192/1, 3192/2 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása

M= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	min.o.				jel	műv.ága	min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3188		beépítetlen terület		0.0496	-	3188/1		közüti		0.0042	-		
3192/1		beépítetlen terület		0.0109	-	3188/2		beépítetlen terület		0.0657	-	3190 hrsz-ú ingatlan illető vezetékjog	
3192/2		lakóház, udvar, gazd. épület		0.0385	-	3188/3		lakóház, udvar, gazd. épület		0.0291	-		
Összesen:				0.0990	-					0.0990	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Zalaegerszeg, 2020-01-21,

készítő:

Török Tibor
földmérő íg. száma 7666

minőséget tanúsító:

Déri Zoltán
ing.rend.min.szám: 0740/1990

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
3188/1	1	481884	168970
3188/2	1	481878	168954
3188/3	1	481906	168968
	2	481909	168962

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos

Zalaegerszeg, 2020. hó nap

P.H

Záradékotó:
Ing.rend.min.szám

8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20. _ 3188 hrsz.-2020.01.27._fin

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
--------------------------------	----------------------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 22.
Hrsz:	3188

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	TRIÓ EGRSZEG Kft. 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Céges tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	496,00	m ²
Felépítménnyel nem rendelkezik		m ²
		m ²
Építési mód	-	
Közmű ellátottság:	mérőra nincs kiépítve	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	

ÉRTÉKELÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2020. január 24.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2020. január 27.
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

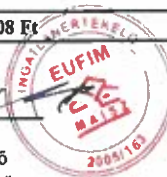
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentesen:	30 400 000 Ft	-bruttó
Nettó értéken:	23 937 008 Ft	+ÁFA

2020. január 27.

Készítette:

Simon Péter
vagyonértékelő
EUFIM szakértő



8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20. _ 3192p1 hrsz.-2020.01.27.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett üzem
--------------------------------	-------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca
Hrsz:	3192/1

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	TRIÓ EBERSZEG Kft. 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Céges tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	109,00	m ²
Felépítménnyel nem rendelkezik		m ²
		m ²
Építési mód	-	
Közmű ellátottság:	mérőra nincs kiépítve	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	

ÉRTÉKELÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2020. január 24.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2020. január 27.
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentesen:	6 400 000 Ft	-bruttó
Nettó értéken:	5 039 370 Ft	+ÁFA

2020. január 27.

Készítette:

Simon Péter
vagyonértékelő
EUFIM szakértő

8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20. _ 3192_2 hrsz.-2020.01.27.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala
-----------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
---------------------------------------	---

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Eötvös József utca 20.
Hrsz:	3192/2

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telek méret:	385	m ²
Felépítmény (bruttó) területe összesen:	67	m ²
		m ²
Építési mód	Hagyományos/komfort nélküli	
Közmű ellátottság:	nincs	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	

ÉRTÉKELÉS:


Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2020. január 24.
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2020. január 27.
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték, tehermentesen, földfelszín feletti bontás után figyelembe véve:	21 400 000 Ft	-bruttó
Nettó érték:	16 850 394 Ft	+ÁFA

2020. január 27.

Készítette:


 Simon Péter
 vagyonerőelő
 EUFIM szakértő