



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS


Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. november 16-i ülésére

Tárgy: Volt Edelmann-nyomda (Zalaegerszeg 178/2 hrsz - Závodszyk u. 1.)
pályáztatása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály 
Czikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

Egveztetve:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel


Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság


Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató - Zalaegerszegi
Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.)

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

Közgazdasági Osztály 

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

Önkormányzati Osztály 



Tisztelt Közgyűlés!

A volt Edelmann-nyomdaként (korábban Zalai Nyomda) ismert Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú (Závodszy u. 1.) ingatlan ügyével a közgyűlés már több alkalommal is foglalkozott az elmúlt évek során. Utoljára a 2022. december 15-i ülésen született meg az ingatlan eladásáról szóló ZMJVÖK 195/2022.(XII.15.) határozat az energiaválság kezelése kapcsán hozott intézkedések részeként, a költségvetés stabilitása és bevételi oldalának növekedése érdekében.

A volt Edelmann-nyomda ingatlanával kapcsolatos korábbi történéseket a 2022. december 15-i ülésre készített „A volt Edelmann-nyomda (Zalaegerszeg 178/2 hrsz - Závodszy u. 1.) ingatlan értékesítése” című előterjesztés részletesen tartalmazta, ezért az előzmények újabb ismertetésétől most eltekintünk.

Az energiaválság kezelésével kapcsolatban hozott intézkedések egyik pontja a Kazinczy téri Keresztury-lakás eladása volt, melyet csak több pályáztatással, az induló ár többszöri csökkentésével tudtunk közel egy év alatt értékesíteni.

Az elmúlt hónapokban országos szinten is komoly változásokat érzekelhattunk, a korábbi időszakokhoz képest jelentősen visszaestek az építőipari teljesítmények, és ezen belül drasztikusan csökkent a nem lakás célú beruházások állománya. Az eltelt mintegy egy éves időszak alatt tapasztalt befektetői érdeklődések alapján, az eredetileg elhatározott ingatlaneladási elképzelés felülvizsgálatát, és új közgyűlési döntés meghozatalát tartjuk célszerűnek.

Már a tavalyi ingatlaneladási döntést tartalmazó ZMJVÖK 195/2022.(XII.15.) határozat megszületését megalapozó előterjesztésben is jeleztük, hogy a Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (ZVF Zrt.) bérlő az önkormányzattól a ZMJVK 254/2016.(XII.15.) határozat szerint 2016. december 20-án kötött bérleti szerződés alapján. A ZVF Zrt. az ingatlan állagromlásának mérséklése érdekében albérleti szerződéseket kötött. Az albérleti szerződések, illetve a ZVF Zrt. bérleti szerződésének - legalább 120 napot igénylő - megszüntetéséről a nyertes ajánlattevő (vevő) véleményének ismeretében lehet dönteni.

Az idő azonban nem nekünk dolgozik, mert az ingatlan jelenlegi hasznosítási körülményei ellenére mégis romlik az ingatlan állaga, és ezzel folyamatos értékvesztés is bekövetkezik, amely szintén erősíti az önkormányzati bevételkényszert. Az épület a korszerűtlen energetikai viszonyok miatt évente 22 millió forint veszteséget termel a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-nek, ami több évre tekintve már jelentős tétel, emiatt is örömteli lenne, ha végre sikerülne értékesíteni az ingatlan.

Az elmúlt egy évben az ingatlan nem sikerült értékesíteni és bár azt több érdeklődő is megtekintette, valamennyien jelezték, hogy csak 300-400 millió forint közötti eladási árral érdekelné őket az ingatlan, hiszen további százmilliós kiadást feltételez a bontás, majd pedig újabb, több százmillió forint ráfordítást az új beruházás.

A Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan légifotója és a fényképei az előterjesztés 1/a-b. mellékletében található, a tulajdoni lap másolata pedig a 2/a-b. mellékletben látható. Az előterjesztés 3. mellékletében elhelyezett ZÉSZ-térképrészleten látható, hogy az ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) alapján 2022. decembere óta változatlanul beépítésre szánt területként, Vt-3 jelű településközponti övezetbe tartozik. A ZÉSZ 28. §-a szerint „lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre”. Ebben az építési övezetben igazgatási, iroda, kereskedelmi-szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.

Mindez továbbra is lehetővé teszi az érdeklődő befektetők, azaz egy remélt vevő számára az ingatlan sokféle módon történő hasznosítását. Az ingatlan területére vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat az alábbi táblázat mutatja:

Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 %	Homlokzat- magasság: -12,0 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása érdekében Talabér László értékbecslőt (Zalaegerszeg, Babits u. 5. II. em. 17.) már korábban felkértük az ingatlan értékbecslésének elkészítésére, aki alapos ismeretekkel rendelkezik a zalaegerszegi ingatlanpiaci helyzet alakulásáról, és magáról a Závodszky u. 1. sz. alatti ingatlanról is, mivel az ingatlan korábbi értékbecslését is ő készítette 2022. szeptember 13-án.

Az értékbecslő 2023. november 15-re végzett az új értékbecslés elkészítésével, melyben a tavaly ősszel megállapított becsült forgalmi értékhez képest alacsonyabban, 379.000.000,- Ft összegben adta meg az ingatlan aktuális ingatlanforgalmi értékét. Az ingatlanforgalmi értékbecslés kivonata az előterjesztés 4/a-c. mellékletében található.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján szerint mentes az adó alól „a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, ...”, így a Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan új induló javasolt eladási ára 380.000.000,- Ft lehet, mely összeget ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) előírásai és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja szerint 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános pályázatás keretében jár el önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása esetén. Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése szerint az 5 millió forint értékű, vagy az 5 millió forint feletti értékű önkormányzat ingatlan eladása esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés hatálybalépéséhez majd be kell szerezni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát is.

A jelen előterjesztés rendkívüli sürgősséggel történő elkészítését és megtárgyalását az értékbecslés november 15-i elkészülte, az ingatlan további állagromlásának mérséklése, a Városfejlesztő Zrt. veszteségének kiküszöbölése, és a lehetséges, reális – az önkormányzat költségvetési-pénzügyi szempontjai miatt pedig szükséges – ingatlaneladásból származó bevétel minél gyorsabb elérése tette szükségessé. Az ingatlan tervezett eladásával kapcsolatosan támasztott feltételeket, illetve a Vagyonrendelet által előírt adattartalmat a határozati javaslat részletesen tartalmazza, így annak részletezésétől itt eltekintünk.

A ZMJVÖK 195/2022.(XII.15.) határozat is tartalmazta azt a felhatalmazást, hogy az ingatlaneladás sikere érdekében az önkormányzat költségvetésének terhére akár ingatlanközvetítő szolgáltatásokat is igénybe vehessünk. Ezt a lehetőséget a jelen határozati javaslatban is szerepeltettük, hiszen végül csak így sikerült értékesítenünk a Kazinczy téri Keresztury-lakást is.

Az érintett szakbizottságoknak csak közvetlenül a közgyűlés ülését megelőzően tartott rendkívüli üléseiken állt módjukban tárgyalni ezt az előterjesztést, így a bizottsági határozatok ismertetésére a közgyűlés ülésén, a napirend tárgyalásakor kerül sor.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy a Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan értékesítése ügyében szíveskedjen döntést hozni.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatályon kívül helyezi a "A volt Edelmann-nyomda (Zalaegerszeg 178/2 hrsz – Závodszy u. 1.) ingatlan értékesítése" című előterjesztés alapján 2022. december 15-i ülésén hozott 195/2022. (XII.15.) határozatát.

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírása alapján nyilvános ingatlanadasi pályázat lefolytatásával kívánja értékesíteni Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú (volt Edelmann-nyomda) ingatlanát az alábbiak szerint:

Ingatlan (Zalaegerszeg)	Megnevezés	Ingatlan területe	Induló vételár	Pályázati biztosíték összege
178/2 hrsz (Závodszy u. 1.)	kivett üzem	1 ha 1174 m ²	380.000.000,- Ft	10.000.000,- Ft

A pályázati ajánlatokat „Závodszy u. 1.” jeligével, zárt borítékban lehet benyújtani.

ZMJV Önkormányzata a ZMJVK 254/2016.(XII.15.) határozat alapján 2016. december 20-án határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel (Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. 1/11.; Cégjegyzékszám: 20 10 040187). Ezen közgyűlési határozat és bérleti szerződés alapján a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. több albérleti szerződést kötött az ingatlanra vonatkozóan.

A fentiek alapján az ingatlant jelenleg a bérlő, illetve albérlők használják.

Pályázati feltételek:

- A pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott vételár. Nyertes ajánlati ár a legmagasabb ajánlati ár. Az induló vételár összegébe csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.
- A pályázati induló árnál alacsonyabb összegű vételi ajánlat érvénytelen.
- Az ajánlattevőnek az ajánlata benyújtásával ajánlati kötöttsége keletkezik a pályázat eredményének megállapításától (elbírálásától) számított 30 napig.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt 10.000.000,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összegét az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára kell befizetni vagy átutalni legkésőbb a pályázati ajánlatok benyújtási határidejéig. A pályázati biztosíték eredményes pályázat esetén előlegnek minősül, és beleszámít a vételárba.
 - = A pályázati kiírás esetleges visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének vagy a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén a pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár 15 napon belül.
 - = Eredményes pályázati eljárás esetén a nem nyertes ajánlattevők esetében a megfizetett pályázati biztosíték az eredményhirdetést követő 15 napon belül kamatmentesen visszajár.

- = Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a nyertes pályázati ajánlattevő a pályázati ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonja.
- A pályázati ajánlatok bontását és értékelését külön bizottság végzi.
- Amennyiben a pályázati kiírásra több érvényes pályázati ajánlat érkezik, a legmagasabb (nyertes) ajánlati ár meghatározása érdekében licitre kerül sor. A licit lebonyolítására a pályázati ajánlatok bontását és értékelését végző bizottság által meghatározott módon kerül sor, a licit levezetését a bizottság vezetője végzi.
- Az ingatlan értékesítése a pályázati ajánlatok értékelése során megállapított legmagasabb összegű vételi ajánlatot adó (nyertes) ajánlattevő részére történik. A vételár összege megegyezik a legmagasabb összegű vételi ajánlat összegével.
- Az ingatlan-eladási pályázati eljárás első alkalommal történő lefolytatása esetén
 - = a pályázat kiírásának határideje: **2023. november 20.** (hétfő)
 - = a pályázati ajánlatok benyújtási határideje: **2024. január 15.** (hétfő) **de. 10:00 óra**
 - = a pályázati ajánlatok bontásának ideje: **2024. január 15.** (hétfő) **de. 10:00 óra**
 - = a pályázati ajánlatok értékelésének ideje: **2024. január 15.** (hétfő) **de. 10:30 óra**
- Az esetlegesen szükséges újabb pályázatok kiírása esetén a pályázati határidőket (ajánlatok benyújtása, ajánlatok bontása, ajánlatok értékelése) a polgármester jogosult meghatározni.
- Az önkormányzat 5 (öt) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít az ajánlattevők részére a benyújtott ajánlatok esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- A pályázati eljárás eredményéről az önkormányzat írásban értesíti a pályázókat.
- A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) a pályázati eredményhirdetéstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- Az adásvételi szerződés aláírásakor a nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) nyilatkoznia kell arról, hogy igényt tart-e az albérleti szerződések, és a bérleti szerződés megszüntetésére. A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) tudomásul veszi, hogy az albérleti szerződések, és a bérleti szerződés megszüntetéséhez az önkormányzatnak legalább 120 napra van szüksége.
- A vételár kiegyenlítése – beleértve annak részösszegeit is – kizárólag pénzben, az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749008-15432704 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet.
- Vevőnek tudomásul kell vennie, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (4) 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 adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kiadott állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat rendelkezésre állása vagy a jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló 35 napos határidő eredménytelen eltelte.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a vételár 1. részletét (legalább 50 %-át) megfizetni, amelybe beleszámít a 10.000.000,- Ft pályázati biztosíték összege.
- A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-nek az adásvételi szerződésben foglaltak szerint intézkednie kell az albérleti szerződések ügyében, az önkormányzatnak pedig a bérleti szerződés ügyében.
- A vételár 2. részletét (legfeljebb 50 %-át) legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 1 éven belül kell megfizetni.
- Az önkormányzat az adásvételi szerződésben a vételár teljes összegének kiegyenlítéséig tulajdonjog fenntartást, a vételár teljes összegének meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére pedig elállási jogot köt ki. Ebben az esetben az önkormányzat egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja elállási jogát. Az elállási jog gyakorlása esetén a pályázati biztosíték összege nem jár vissza a pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) részére.
- Az ingatlan birtokbaadására a vételár teljes összegének megfizetését követő 8 napon belül – birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével – kerül sor.
- A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- Pályázó nevét, címét.
- Az ingatlanok pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát a vételárra, amely a kiinduló árnál kevesebb nem lehet.
- Nyilatkozatot a pályázati feltételek elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról.
- A pályázati biztosíték megfizetését igazoló dokumentum másolatát.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.

A közgyűlés hozzájárul, hogy az ingatlaneladás sikere érdekében ingatlanközvetítői szolgáltatás igénybevételére is sor kerüljön. Az ingatlanközvetítői szolgáltatási díj pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2024. évi költségvetésének terhére kell biztosítani.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan-eladási pályázat – szükség szerint ismételt – kiírásáról, és egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy eredményes pályázati eljárás esetén – aláírja az adásvételi szerződést.

Határidő: adásvételi szerződés megkötésére: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. 1/11.) vezérigazgatóját, hogy amennyiben a Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan eladási pályázata eredményesen zárul, az adásvételi szerződésben foglaltak szerint intézkedjen az albérelti szerződések ügyében.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a Zalaegerszeg 178/2 hrsz-ú ingatlan eladási pályázata eredményesen zárul, az adásvételi szerződésben foglaltak szerint intézkedjen a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel kötött bérleti szerződés ügyében.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023. november 15.

***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***

Légifotó (Zalaegerszeg 178/2 hrsz)



Utcakép (Göcseji út felől)



Utcakép (Závodszyk utca felől)





Zala Vármegyei Közműhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000570559/2023

2023.11.14

ZALAEGRSZEG

Sektor: 53

Belterület 178/2 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	elosztály adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	méret	ha m ²	k.f.ill.	ter. kat.jöv. ha m ² k.f.ill	
. Kivett üzem		0	1.1174	0.00	
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31053/3/2022.01.17 jogcím: adásvétel utalás: I: /2. jogállás: tulajdonos név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19, törzsszám: 15734453					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13 eredeti határozat: 7020/1975.12.02 Építési magassági korlátozás Műszaki Ösztály 20 m-re, jogosult: név: VÁROSI TANÁCS VB. cím : 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth ut 17-19					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.07.13 eredeti határozat: 37028/1989.11.07 Építési magassági korlátozás 55 m-re, jogosult: név: MAGYAR POSTA ZRT, PÉCSI IGAZGATÓSÁGA törzsszám: 10306888 cím : 7646 PÉCS Jókai Mór ut 10					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13 eredeti határozat: 47726/2008.11.20 Önálló szóróegys bejegyzés épület bővítése.					
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13 Önálló szóróegys bejegyzés keletkezett a 178 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.					

Folytatás a következő lapon

Zala Vármegyei Köormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005 70559 2023

2023.11.14

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 178/2 helyrajzi szám

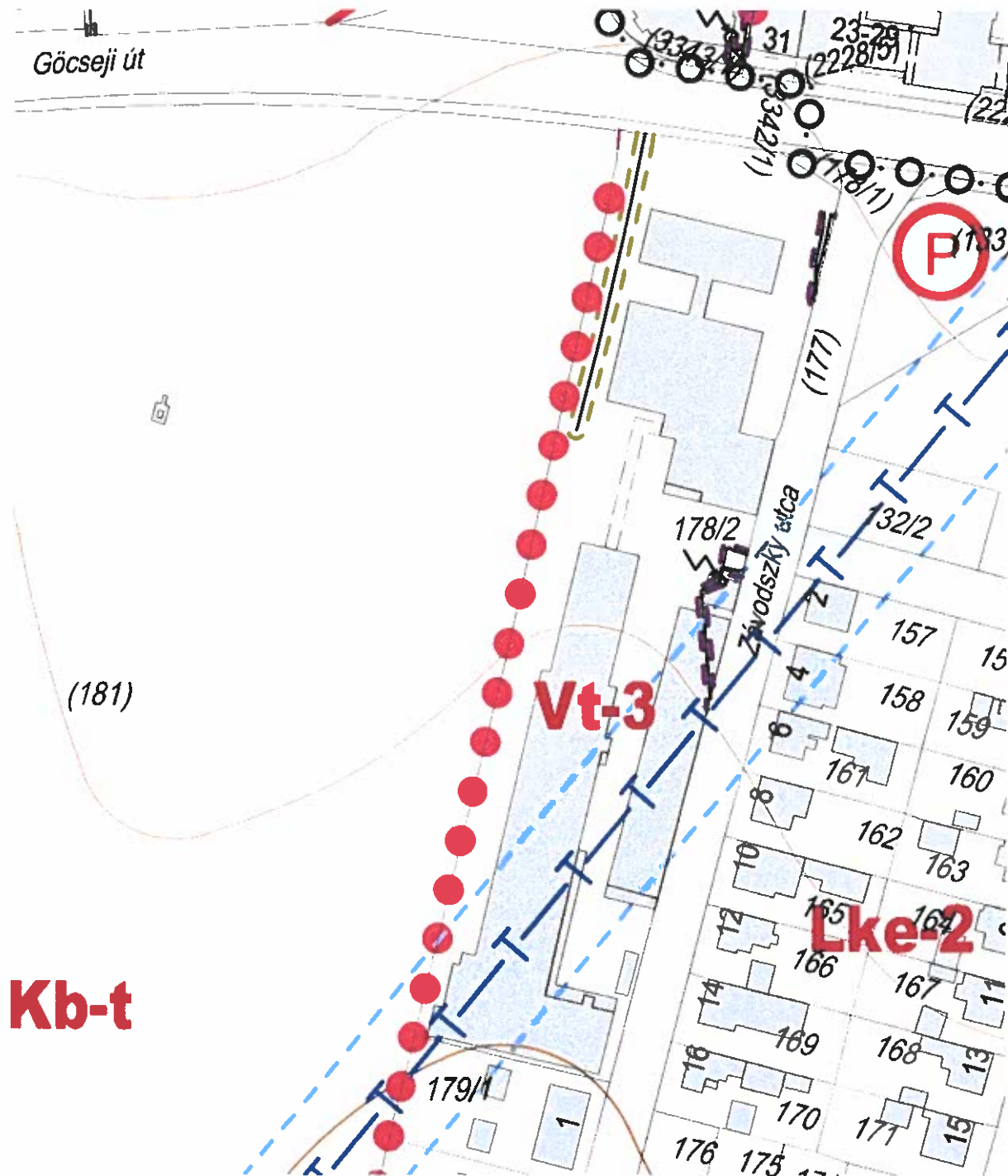
Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36231/2014.04.02.
Vezetőjog
38) r2-rep.
Jogosult:
név: E.ON FSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT, törzsszám: 10741980
cím: : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

ZÉSZ térképrészlet (Zalaegerszeg 178/2 hrsz)



Értékbecslés kivonata

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

a 8900 Zalaegerszeg, belterület hrsz 178/2 hrsz alatt található üzem 1.1174 m²
területe és felépítményei, értékelt tulajdoni hányad: 1/1.



Készítette:
Talabér László
ingatlanvagon értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

**Zalaegerszeg
2023.11.15.**

Értékbecslés kivonata (folytatás)

8900 Zalaegerszeg Závodszy utca 1.
8900 Zalaegerszeg belterület hrsz 178/2

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg belterület hrsz 178/2
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg Závodszy utca 1.
helyrajzi szám:	178/2
típusa:	kivett üzem
funkciója:	telephely, üzem, irodaház

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2023. november 15.

Elfogadott végső értékek összesen:

178/2 hrsz ingatlan nettó forgalmi értéke	379.000.000,- Ft azaz nettó háromszázhetvenkilencezer forint
---	--

Az értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaz. 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 értékét mutatja.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az érték bérlők nélküli ingatlanra vonatkozik.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a

Értékbecslés kivonata (folytatás)

8900 Zalaegerszeg Závodszy utca 1.
8900 Zalaegerszeg belterület hrsz/178/2

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 180 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.

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 került sor.

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

Talabér László	OKJ 53 341 01
----------------	---------------