



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. április 13-i ülésére

Tárgy: A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve: Műszaki Osztály
Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap: Balis István ügyvezető
Atrium Design Kft.
Zalaegerszeg, Bazitai u. 42/D.
Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Az Atrium Design Kft. (székhelye: Zalaegerszeg, Bazitai u. 42/D.) a Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5008 m² területű ingatlanra vonatkozó telekvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Az ingatlant a munkahelyteremtő beruházásokra vonatkozó önkormányzati telekárkedvezmény támogatás igénybe vételével kívánja megvásárolni. Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés 1. melléklete, az ingatlan elhelyezkedését bemutató változási vázrajz pedig az előterjesztés 2. melléklete.

Az Atrium Design Kft. 2008-ban alakult 2 fővel. Kezdetben kertészeti termékek (növénytartók, lakásdekorációk, kertgondozási termékek) kis- és nagykereskedelmével foglalkoztak. 2010-től egy holland cég kizárólagos magyarországi importőrei lettek. Folyamatos fejlődésüket igazolva előbb webáruházat indítottak, majd 2015. év végén alumínium szerkezetek tervezésével és gyártásával kezdtek el foglalkozni. A gyártás jelenleg Zalaegerszegen kívüli alvállalkozókkal történik.

A partnerek korrekt kiszolgálása és a minőségi termékek előállítása érdekében a tevékenységeket szeretnék egy helyre összpontosítani. A leendő csarnokba daraboló, CNC megmunkáló, majd porszóró berendezéseket fognak telepíteni. Az egyeztető tárgyalások során a cég tulajdonosai a Tudományos és Technológiai Parkban található ingatlan mellett tették le voksukat.

Az Atrium Design Kft. az ingatlanon egy gyártó csarnokot kíván építeni, a beruházás költsége kb. 50 millió Ft. A fejlesztés következtében legalább 10 fő új munkavállalóval bővül a cég, az árbevétel pedig mintegy 50 millió Ft-tal növekszik. Az önkormányzat számára fontos a beruházás megvalósulása, mert így a cég hosszú távra kötelezi el magát Zalaegerszegen, új munkahelyek jönnek létre, valamint magasabb helyi iparüzési adóbevétel realizálódik.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata az Új Széchenyi Terv Terület- és Településfejlesztési Operatív Program támogatási rendszeréhez „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közműekkel való ellátása” címmel 2016. június 30-án támogatási kérelmet nyújtott be a TOP 6.1.1-15. Ipari parkok, iparterületek fejlesztése tárgyú felhívásra. A projekt pozitív elbírálásban részesült, a Támogatási Szerződés 2016. december 14-én aláírásra került. A projekt azonosítószáma: TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001

A projekt keretében – többek között – a Tudományos és Technológiai Park területén lévő, a kérelem benyújtásakor még 15465 hrsz-ú ingatlan közművesítése is megtörténik: vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, utépítés, gáz- és áramcsatlakozás kiépítése a telekhatárig. A fejlesztés keretében első lépésben a 15645 hrsz-ú ingatlan megosztása történt meg, így alakultak ki a betelepülő vállalkozások számára alkalmas telkek.

Az Atrium Design Kft. telephelyének minden szempontból megfelelő helyszíne lenne a Tudományos és Technológiai Parkban található, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, 5008 m² területű ingatlan.

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése esetén tekintettel kell lenni a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezéseire is.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) alatt nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – néhány kivételtől eltekintve - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdése alapján a Tudományos és Technológiai Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésének előkészítését is lebonyolítja.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. független ingatlanforgalmi szakértővel elvégeztette a zalaegerszegi 15465 hrsz-ú ingatlan értékbecslését. Ebből az ingatlanból telekosztással került kialakításra a tárgyi ingatlan, ezért ez a 2016. november 17. napján kelt értékbecslés szolgál alapul az ingatlan értékesítési ára meghatározásának. Az értékbecslés kivonata az előterjesztés 3. mellékletét képezi. Az értékbecslés a forgalmi érték meghatározásakor figyelembe vette a TOP-6.1.1-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében tervezett fejlesztéseket, az ingatlan fajlagos értéke közművesítéssel került meghatározásra.

Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos értéke 3.500,- Ft+ÁFA/m², azaz az 5008 m² területű ingatlan forgalmi értéke 17.528.000 Ft+ÁFA (bruttó 22.260.560,- Ft).

A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. pont b) alpontja szerint 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

Az értékesítés során fontos, hogy az ingatlanon munkahelyteremtő beruházás valósuljon meg. Az Atrium Design Kft. a támogatással megvalósítani kívánt beruházást részletesen ismertető kérelmet nyújtott be, melyben bemutatta a már működő vállalkozásának fejlesztésére vonatkozó vállalásait, különös tekintettel a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedés adataira.

A munkahelyteremtés érdekében a vevő a Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés-támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: befektetés-támogató rendelet) foglalt feltételrendszer teljesítésére vállalt kötelezettséget 25 % telekárkedvezmény igénylése mellett.

Az Atrium Design Kft. mindösszesen bruttó 22.260.560,- Ft (17.528.000,- Ft+ÁFA) összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot. Ajánlatában egyúttal jelezte, hogy a zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, 5008 m² területű ingatlanon jelentős beruházást kíván létrehozni, ezért élni kíván az önkormányzat befektetés-támogató rendelete 23. §-ában biztosított telekárkedvezmény lehetőségével.

Az Atrium Design Kft. által az önkormányzat részére ténylegesen fizetendő vételár összege bruttó 17.878.560,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 4.732.560,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 13.146.000,- Ft).

Az Atrium Design Kft. részletes ajánlatában az alábbi vállalásokat tette:

- a.) A tervezett átlagos statisztikai állományi létszám növelés a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül több mint 10 fő.
- b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 50 millió Ft.
- c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 50 millió Ft.

Az Atrium Design Kft. kérelme mellett teljes körűen benyújtotta a befektetés-támogató rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott dokumentumokat és nyilatkozatokat, a cég ajánlata és annak mellékletei a bizottsági üléseken és a közgyűlés ülésén rendelkezésre állnak és megtekinthetők.

A befektetés-támogató rendelet 23. § (3) bekezdésében meghatározott III. kategória szerinti kedvezmény (0-25%) regionális beruházási támogatásként, csekély összegű támogatásként és induló vállalkozásnak nyújtott támogatásként adható.

(III. kategória: A 4. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott alapszolgáltatásokat az a vállalkozás igényelheti, amely vállalja már működő vállalkozásának fejlesztését, vagy új vállalkozás létrehozását, amelynek során 50-100 M Ft összegű beruházást valósít meg, 50-100 M Ft nettó árbevétel növekedést ér el és 10-50 fővel növeli az átlagos statisztikai állományi létszámát.)

A közgyűlés az ajánlatot a megajánlott vételár és a megvalósítandó beruházás adatai (a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedésére vonatkozó adatok) alapján értékeli. A közgyűlés a döntésénél figyelembe veszi, hogyan aránylik egymáshoz a város számára várható pénzügyi haszon (ideértve az ingatlanért fizetendő vételárat is) és a nyújtott szolgáltatás költsége.

Az ajánlat értékeléséhez szükséges, a befektetés-támogató rendeletben előírt gazdasági számításokat a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. munkatársai a gazdasági tanácsadóval együttműködve végezték el. Az Atrium Design Kft. által tervezett befektetés volumenhozamaira vonatkozó számítás az előterjesztés 4. mellékletében található.

Az Atrium Design Kft-nek a közgyűlés üléséig meg kell fizetnie az önkormányzat részére a teljes bruttó vételár 5%-ának megfelelő összegű, azaz 1.113.028,- Ft bánatpénzt. Az előterjesztés megtárgyalásának feltétele a bánatpénz befizetése. A befizetett bánatpénz foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

A közgyűlés kedvező döntése esetén a vevővel adásvételi és támogatási szerződés kerül aláírásra. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelté után lép hatályba.

A szerződést biztosító mellékkötelezettségek: az önkormányzat javára azonnali beszédési megbízás benyújtásának biztosítása a vevő mindenkor bankszámlái terhére, valamint jelzálogjog bejegyzése az értékesített ingatlanra. A jelzálogjog bejegyzés kiváltható bankgarancia biztosításával.

Az Atrium Design Kft. nyilatkozott, hogy az önkormányzat által nyújtott támogatással megvalósítandó projekthez nem kaptak Európai Unió, vagy egyéb állami támogatást (ideértve az ún. de minimis támogatásokat is), azaz megfelelnek a támogatások összeszámítására vonatkozó szabályoknak.

Az Atrium Design Kft. nyilatkozott, hogy a vállalkozás a 651/2014/EU bizottsági rendelet I. mellékletében meghatározott kis- és középvállalkozásnak (kkv) minősül.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi és támogatási szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.

A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.

A vételár 100%-a az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes.

Az adásvételi és támogatási szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 61/2017. sz. határozatával 8 igen egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** 50/2017. sz. határozatával az előterjesztést 8 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A **Gazdasági Bizottság** 50/2017. sz. határozatával az előterjesztést 9 igen szavazattal és 1 tartózkodással támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése munkahelyteremtő beruházás céljára, pályázati eljárás lefolytatása nélkül, építési telekként értékesíti a zalaegerszegi 15465/15 hrsz-ú, 5008 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant az Atrium Design Kft. (Cg.: 20-09-068489, székhely: 8900 Zalaegerszeg, Bazitai u. 42/D) részére.

Az ingatlan teljes vételára 17.528.000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 22.260.560,- Ft.

A vételi ajánlat értékelését, a befektetés-támogató rendelet szerint a város számára várható pénzügyi haszon és a nyújtott szolgáltatások költsége számítását a közgyűlés az előterjesztés 4. melléklete szerint elfogadja.

Az önkormányzat a vevővel adásvételi és támogatási szerződést köt, melyben szerepeltetni kell az alábbiakat:

- A közgyűlés az ingatlant munkahelyteremtő beruházás céljára értékesíti.

- A vevő által az önkormányzat részére megfizetett - a teljes bruttó vételár 5%-ának megfelelő összegű - 1.113.028,- Ft bántópenz a szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A vevőnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel a szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.
- A vevő által ténylegesen fizetendő vételár összege bruttó 17.878.560,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 4.732.560,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 13.146.000,- Ft), mely a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes.
- Az ingatlan forgalmi értéke közművesítéssel került meghatározásra.
- Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- A közgyűlés hozzájárul, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vagyongazdálkodói joga törlésre kerüljön.
- Az adásvételi és támogatási szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.
- Az Atrium Design Kft. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén az alábbi fejlesztést vállalja:
 - a.) A tervezett átlagos statisztikai állományi létszám növelés a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül több mint 10 fő.
 - b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 50 millió Ft.
 - c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 50 millió Ft.
- A közgyűlés a vevő által vállalt fejlesztés adatai alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés - támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Befektetés-ösztönzési rendelet) 23. §-a szerint a város számára várható pénzügyi haszon és a nyújtott szolgáltatások költsége figyelembe vételével egyszeri, nettó 4.382.000,- Ft árkedvezmény támogatást nyújt. A támogatás mértéke a Befektetés-ösztönzési rendelet 23. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a 6. § (2) bekezdésében szereplő III. kategória alapján a piaci árhoz képest 25 %. A támogatási kategória: az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet hatálya alá tartozó támogatásnak minősül.
- A felek az árkedvezmény támogatás igénybevétele miatt a Befektetés-ösztönzési rendelet alapján az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg támogatási szerződést kötnek.
- A vállalt beruházást a vállalkozásnak a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítania. A vállalkozásnak hitelt érdemlő módon bizonyítania kell, hogy

a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből érte el a vállalt nettó árbevétel növekedést, amelyet a beruházás üzembe helyezésekor készített mérlegben vagy üzleti tervben kimutatott nettó árbevételhez kell viszonyítani. A vállalt átlagos statisztikai állományi létszámot a vállalkozásnak a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 év alatt kell elérnie, amely létszámnak a foglalkoztatását a beruházás üzembe helyezésétől számított legalább 5 évig biztosítani kell.

- Az Atrium Design Kft. által újonnan létrehozott munkakörökben foglalkoztatott munkavállalók száma a kedvezményezettnél közvetlenül teljes munkaidőben alkalmazott személyek számának nettó növekedése az előző 12 hónap átlagához képest. Az újonnan létrehozott munkakörök számának megállapításakor a részmunkaidős és az ideyemunkás alkalmazottak a teljes munkaidőben alkalmazottak arányos törtrészenek felelnek meg.
- Az Atrium Design Kft. nyilatkozott, hogy a támogatott projekthez igénybevett összes állami támogatás – ideértve a csekély összegű támogatásokat is – támogatási intenzitása nem haladja meg az irányadó közösségi szabályban meghatározott támogatási intenzitást, valamint, hogy 2017. évben és az azt megelőző két pénzügyi évben csekély összegű (de minimis) támogatásban nem részesült.
- A közgyűlés megállapítja, hogy az Atrium Design Kft. által vállalt projekt megfelel a Befektetés-ösztönzési rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek.
- A támogatási szerződés súlyos megszegése esetén a támogatott vállalkozás köteles az árkedvezmény támogatási szerződésben meghatározott összegét a jegybanki alapkamat kétszeresével növelten visszafizetni. Súlyos szerződésszegésnek minősülnek különösen: a Befektetés-ösztönzési rendelet 8. § (4) bekezdésében meghatározott esetek, valamint a vételár kedvezmény igénybevételével megvásárolt ingatlan elidegenítése a szerződésben meghatározott támogatási időtartam alatt.
- A Befektetés-ösztönzési rendelet 8. § (4) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott esetben a vállalkozás a visszatérítendő támogatást a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összegben arányosan köteles visszafizetni. Az arányos visszafizetési kötelezettség konkrét számítási módját a támogatási szerződésben kell meghatározni. Amennyiben a részleges teljesítés nem éri el a rendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott jogosultsági feltételek alsó határát, a teljes támogatási összeget a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összegben köteles a vállalkozás visszafizetni.
- A visszafizetési kötelezettség biztosítására szolgáló, szerződést biztosító mellékkötelezettségek: az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízás benyújtásának lehetősége az ajánlattevő mindenkori bankszámlái terhére, valamint jelzálogjog bejegyzése az értékesített ingatlanra. Az értékesített ingatlanra bejegyzett jelzálogjog kiváltható bankgarancia biztosításával.
- Az Atrium Design Kft. az ingatlan vételárát az Önkormányzat által nyújtott árkedvezmény támogatás összegének figyelembe vételével köteles megfizetni az alábbiak szerint: a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 4.732.560,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 13.146.000,- Ft.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó támogatási szerződés aláírására.

Határidő: az adásvételi és támogatási szerződés aláírására: 2017. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. április 6.



Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

ZAL1374 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20944/2017

2017.03.24

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Belterület 15465/15 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület		kat.t.jöv.		alválték. adatok	
		ha m2	k.fill.	ter.	kat. jöv.	ha m2	k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	5008	0.00				

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09
jogcím: telekalakítás 46523/4/2013.11.22
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSZEGI MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09
jogcím: - 46523/4/2013.11.22
jogállás: vagyongazdálkodó
név: ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Sütő utca 4. 1/1.
törzsszám: 11868435

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50793/2016.12.09

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 15465/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

ke
Vi
fönA
meg
eddi
0 Ft

Súg

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Geodézai vállalkozás neve
Munkaszám: 59/2016

Zalaegerszeg város
Békérliget
Adatszolgáltatás irat száma: 2/1922016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15465 helyrajzi számú földrésztlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hr.sz.	Altszellet		Terület		AK	Hr.sz.	Altszellet		Terület		AK	Sajátos és egyéb jogok	Megjegyz.
	jel	műv. ág	ü	ha,m ²			ü	ha,m ²	ü	ha,m ²			
1						7	B	K	10	11	12	13	14
15465	Bérgyökér	terület				15465/1	Bérgyökér	terület		1.1731	0,00		
2	Bérgyökér	terület				15465/2	Bérgyökér	terület		0,5939	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/3	Bérgyökér	terület		0,3004	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/4	Bérgyökér	terület		0,3009	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/5	Bérgyökér	terület		0,5002	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/6	Bérgyökér	terület		0,6429	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/7	Bérgyökér	terület		0,9288	0,00		
	Szennyvíz	áramlás				15465/8	Szennyvíz	áramlás		0,0144	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/9	Bérgyökér	terület		0,8920	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/10	Bérgyökér	terület		0,8001	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/11	Bérgyökér	terület		0,5001	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/12	Bérgyökér	terület		0,2993	0,00		
	Transzformátor	állomás				15465/13	Transzformátor	állomás		0,0024	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/14	Bérgyökér	terület		0,5000	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/15	Bérgyökér	terület		0,5006	0,00		
	Bérgyökér	terület				15465/16	Bérgyökér	terület		0,8003	0,00		
Össz.:						Össz.:				8,1250	0,00		

Készítette: Zalaegerszeg, 2016. november 21.

Készítők: Szabó Tamás

Földmérő i.g. szám: 6500/2013

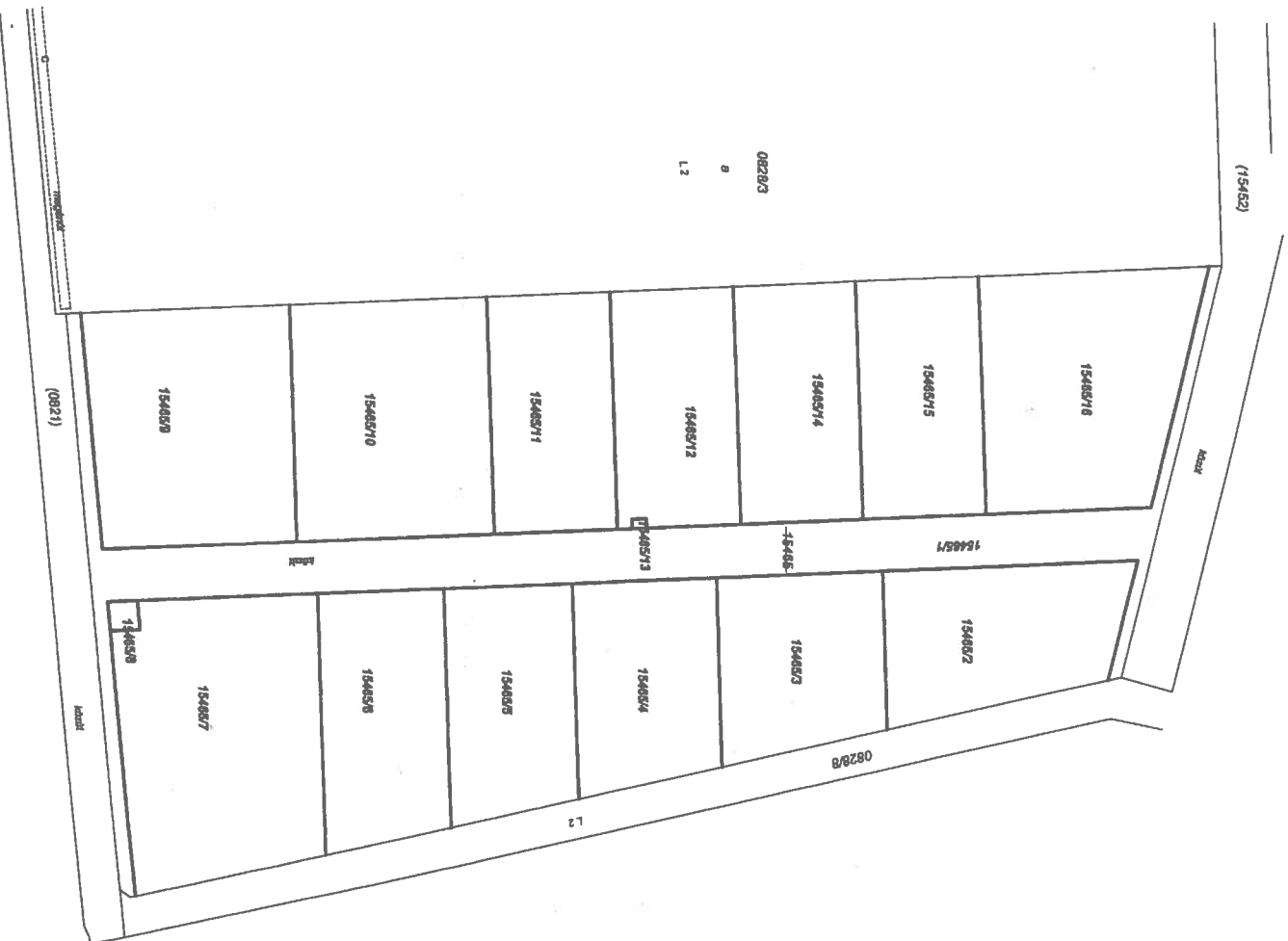
A változás átvezetése akaratunknak megfelelően történt.

Munkácsigyet terjesztő: Ing. rend. mér. szám: 1137/1991

Megnyitva: 2016. n. nap

P.H. Ing. rend. mér. sz.:

zárójelek



2. módosított

6. Az értébecslés főbb szempontjai:

- a település jellege
- a településen belüli fekvés
- az elhelyezkedés
- a megközelíthetőség
- az infrastruktúra
- a beépíthetőség
- a hasznosíthatóság
- a kereslet kínálat

7. Összehasonlító adatok

A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem a Zalaegerszeg városban 2015-2016 évben kialakult ingatlanforgalmat.

Továbbá a forgalmi értékének megállapításához megvizsgáltam az összehasonlító adatokként szóba jöhető adásvételi szerződéseket illetve a kisajátítási eljárásokat érintő ingatlanokkal kapcsolatos, elmúlt időszakban történt Közigazgatási Hivatal által hozott határozatokat.

Tájékoztartam a helyi a területeket érintő rendezési tervről, a településen lévő ingatlanforgalomról.

Megkerestem több a városban tevékenykedő ingatlanforgalmazással foglalkozó céget a jelenlegi ingatlankínálati viszonyok alakulásával kapcsolatban. A www.ingatlan.com ingatlanhirdetési portálról válogattam hasonló jellegű építési telek ingatlanok kínálati értékei közül, tekintettel arra, hogy itt szinte az összes ingatlanforgalmazó hirdetése megjelenik.

Illetve megvizsgáltam a hasonló jellegű ingatlanok korábbi értékeléseit.

kód: 5554557	33191 m ² telek:	127750000	3 849 Ft/m ²
kód: 4120243	38185 m ² telek:	190930000	5 000 Ft/m ²
kód: 7153586	55000 m ² telek	190000000	3 455 Ft/m ²
kód: 5667051	1586 m ² telek	6700000	4 224 Ft/m ²
átlagár:			4 132 Ft/m ²
kínálati korrekció			-15%
kerekített korrigált átlagár			3500 Ft/m²

Mivel az összehasonlító adatok jellemzően kínálati piacról származnak ezeket 15% csökkentettem. Általában a kínálati piac 5-15% közötti értéken kalkulálja be az esetleges csökkentést, mint alku tényezőt ingatlan típus és elhelyezkedés függvényében.

