



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

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. május 18-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 6291 hrsz-ú ingatlan (volt Kaszaházi temető) részterületének értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály

Pass Edina vagyongazdálkodási referens

Egveztetve:

Szeglet Matild

Építéshatósági Osztály

Főépítészi Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Szeglet Matild

8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 11. 2/5.

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

Közgazdasági Osztály

Csibő

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Szeglet Matild, mint a zalaegerszegi 6289 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2015. május 4-én kelt levelében vételi szándékát jelezte a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló zalaegerszegi 6291 hrsz-ú (volt Kaszaházi temető), kivett temető művelés ágú, 1196 m² területű ingatlan 69 m² nagyságú területrésze vonatkozóan.

A Közgyűlés 192/2013. (XI.21.) számú határozatával a Kaszaházi lezárt köztemető 2014. június 30. napjával történő megszüntetéséről döntött.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) 6.§ (1) bekezdése értelmében ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a közgyűlés a vagyontárgyat a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály elérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.

Ahhoz, hogy a zalaegerszegi 6291 hrsz-ú ingatlan érintett 69 m² nagyságú területe eladható legyen, az ingatlanrész forgalomképessé tétele érdekében ZMJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya javaslatot tett az ingatlan ZÉSZ előírásainak módosítására.

A 2017. április 18-tól hatályos Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlanrész Lke-2 kertvárosias lakó, valamint Zkk zöldterület közkert övezet besorolásúra módosult. (1. melléklet)

Szeglet Matild a telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges változási vázrajz tervezetet készített a Zalai Földmérő Kft.-vel, mely az előterjesztés 2. mellékletében látható.

Simon Péter értékbecslő 2016. november 17-én készített, majd 2017. április 27-én aktualizált szakvéleménye szerint a Zalaegerszeg 6291 hrsz-ú ingatlan „teleknyél rész” fajlagos értéke bruttó 3.620,- Ft/m². Így területrész forgalmi értéke bruttó 249.780,- Ft (ÁFA nélkül). Az értékbecslés az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztályának előzetes szakhatósági állásfoglalása szerint a tervezett telekalakítás megfelel az országos településrendezési, építési követelményeknek (OTÉK), valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 25/2016. (VII.07.) számú önkormányzati rendelete ZMJV építési szabályzatának megállapításáról szóló (ZÉSZ) szabályozási tervének.

A ZÉSZ alapján tömbön belüli övezethatár telekhatár kialakításával együtt a szabályozási tervhez képest kis mértékben módosítható így a rendezési terv következő módosításkor átvezethető.

Műszaki Bizottság

57/2017. sz. határozat

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 5 igen szavazattal, 4 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek azzal a kiegészítéssel, hogy a közgyűlési anyagküldésig pontosításra kerüljön az ingatlan ÁFA körbe sorolása.

Gazdasági Bizottság

67/2017. számú határozat

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 7 igen szavazattal és 3 tartózkodással támogatta.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

75/2017. sz. határozat:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 10 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést azzal, hogy az önkormányzat is készíttessen egy értébecslést.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 75/2017. sz. határozata értelmében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Markó Csaba független ingatlanforgalmi szakértőt felkérte a területre vonatkozó értébecslés elkészítésére. Az értébecslő által 2017. május 10-én készített szakvéleménye szerint a Zalaegerszeg 6291 hrsz-ú ingatlanrész fajlagos értéke bruttó 3.150,- Ft/m², így a terület rész forgalmi értéke bruttó 217.350,- Ft áron került meghatározásra. Az értébecslés az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról szíveskedjen dönten.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul a zalaegerszegi 6291 hrsz-ú, 1.196 m² nagyságú, kivett temető megnevezésű kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan és a zalaegerszegi 6289 hrsz-ú, 975 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, Szeglet Matild kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan érintő, a Zalai Földmérő Kft. által 627/2016. munkaszámon készített változási vázrajznak megfelelő telekhatár-rendezéshez és ezáltal a 6291 hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerülő 69 m² ingatlanrész forgalomképesé válásához.

A közgyűlés a 69 m² nagyságú terület rész bruttó 249.780,- Ft (ÁFA nélkül) forgalmi értéken értékesíti Szeglet Matild magánszemély részére. A telekalakítással, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a magánszemély viseli.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2017. május 11.


Balaicz Zoltán
polgármester

Zalai Földmérő Kft
8991 Teskánd Május 1 u. 31.
Telefon: 06/20/9587639

Zalaegerszeg
belfterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/7728/2016

A munkavégző neve
Munkaszám: 627/2016

7821/2017
E-431/17

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6289 és 6291 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6289		Kivett Lakóház ud g.ép		0.0906		6289		Kivett Lakóház, ud g.ép		0.0975		
6291		Kivett temető		0.1196		6291		Kivett Kegyeleti park		0.1127		EON KÖZÉPDUNANTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZRT 8800 NAGYKANIZYA ZRINYI U. 32
Összesen:				0.2102						0.2102		

Teskánd, 2016-12-20.

Készítő: *[Signature]*

Földmérő ig. száma: 6274/2013

VÉGH LÁSZLÓ

Földmérő
Teskánd, Május 1 u. 31.
EFTM sz.: 2007/2003



Az állami alapadatok alapján az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

2017. MÁJUS 14.
Zalaegerszeg, 2016.hó.....nap

PH. * 61.*

Záradékoló: *[Signature]*

Ing.rend.min.szám: 16074/1995

Mínőségét tanúsító: *[Signature]*

ing. rend. min. száma: 4097/1995

VÉGH LÁSZLÓ
Földmérő
Teskánd, Május 1 u. 31.
EFTM sz.: 2007/2003

SIMON PÉTER ingatlanvagyon értékelő

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS,
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**

A Szeplet Matild megbízásából 2016. november 17-én készítettem szakvéleményt ZALAEGRSZEG, belterület 6291 helyrajzi számú ingatlan „teleknyél részéről”, a 2016. november 15. napi állapotról.

Az értékbecslési szakvéleményben megállapított érték:

Megállapított érték	
Az értékelte ingatlan piaci értéke, fajlagosan, kerekítve:	3.620 Ft/m², azaz Háromezer-hatszázhusz forint per négyzetméter
A megállapított érték, amennyiben az értékesítést ÁFA terheli, bruttó ÁFA-t is tartalmazó értéknek tekintendő, amennyiben ÁFA nem terheli, akkor végső piaci forgalmi értéként kezelendő.	


Zalaegerszeg MJV Önkormányzata kérte tőlünk a felülvizsgálatot.

A fentiek alapján kijelentjük, hogy amennyiben az ingatlan állagában változás nem állt be, nincs olyan az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló változás, mely indokolná a 2016. évben kelt értékbecslésekben megállapítottak módosítását:

A 2016. évben a fenti ingatlanra készült szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fajlagos forgalmi értékét a 2017. április 27.-i fordulónappal változatlanul fenntartom.

Az értékelés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.

Készítette:



Simon Péter

Ingyen vagyoneértékelői névjegyzék (megyei): 22/2010

EUFIM: 2005/163

FVM termőföld értékbecslő szakértői engedély.

regisztrációs szám: XVII/519/2/2010.

Zalaegerszeg, 2017. április 27.

H-8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 23.

Tel/Fax: +36 92 314 122

E-mail: info@simonkonzult.hu

I. Értéklap

A megbízásnak megfelelően, helyszíni szemle megtartása és az elvégzett számítások szerint a zalaegerszegi 6291 hrsz-u ingatlan, értékesítésre tervezett telekhányadának piaci forgalmi értéke:

217 350,-Ft

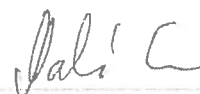
azaz kettőszáztizenhétezer-háromszázötven forint

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbécslésében 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 értékbécslés a vagyoneértékelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbécslési útmutatóit, a „TEGOVOFA” (The Europeam Group of Valuers of Fixed Assets) vagyoneértékelésre vonatkozó európai ajánlásait

Zalaegerszeg, 2017. május 10.

Készítette:



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