



# 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  
2024. április 18-i ülésére

**Tárgy:** Zalaegerszeg, Ságodi iparterület melletti 15486, 15489, és a 15441/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Műszaki Osztály  
Bolla Anikó  
vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

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

**Közgyűlésre meghívást kap:**

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

Közgazdasági Osztály  
Takácsné Simon Anita

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Sente Klaudia

## Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában állnak a Zalaegerszeg, Ságodi iparterület szomszédságában elhelyezkedő:

- 15486 helyrajzi számú 2352 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület”,
- 15489 helyrajzi számú 4086 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület”,
- 15441/2 helyrajzi számú 935 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”

megnevezésű tehermentes, belterületi ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok), melyek az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonának részét képezik. Az Ingatlanok kedvező értékesítési lehetőségének megteremtése érdekében az elmúlt időszakban történt meg a 15486 és 15489 hrsz-ú, korábban mezőgazdasági területek belterületbe vonása. Az Ingatlanok tulajdoni lap másolatai az előterjesztés *1/a-c. mellékletben*, térképei a *2. mellékletében* található.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete (ZÉSZ) szerint az Ingatlanok Gksz-2-m jelű kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolásúak, beépítésre szántak, mely területek környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. (*3. melléklet* ZÉSZ kivonat).

Az Ingatlanok az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259.§ 7. pontjában foglalt építési telekre meghatározott feltételekkel rendelkeznek, így építési teleknek minősülnek. Az építési telek megállapított értéke ÁFA-t tartalmaz az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése k) pontja alapján.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló döntést megelőzően független ingatlanforgalmi értékbecslőt kértünk fel az Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

Talabér László ingatlanvagyon értékelő 2023. december 1-én készített értékbecslésében az Ingatlanok becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozta meg:

Helyrajzi szám	Ingatlan területe m <sup>2</sup>	Fajlagos nettó érték Ft/m <sup>2</sup> *	Fajlagos bruttó érték Ft/m <sup>2</sup> *	Nettó forgalmi érték Ft	Bruttó forgalmi érték Ft
15486	2352	4620,-	5.867,-	10.866.142,-	13.800.000,-
15489	4086	4548,-	5.776,-	18.582.677,-	23.600.000,-
15441/2	935	3706,-	4.706,-	3.464.567,-	4.400.000,-
<b>Összesen:</b>	<b>7373</b>			<b>32.913.386</b>	<b>41.800.000,-</b>

\*Kerekített érték

Az értékbecslés kivonata az előterjesztés *4. melléklete*.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) és a Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanok értékbecslő által meghatározott bruttó forgalmi értéke 41.800.000,- Ft,-, az Nvtv. előírásai, valamint a Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdésének 2. c) pontja alapján az Ingatlanok értékesítése érdekében nyilvános pályázat kiírását javasoljuk.

Az Ingatlanokkal szomszédos Északi Ipari Park fejlesztése/bővítése zajlik a folyamatosan tapasztalható befektetői érdeklődés miatt, ezért indokoltnak tartjuk, hogy az Ingatlanok az értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi értéknél (41.800.000,-Ft) 10%-kal magasabb, azaz 45.980.000,- Ft induló bruttó vételárral kerüljenek meghirdetésre.

Több ajánlattevő esetén a pályázati eljárásban javasoljuk pályázati tárgyalás lebonyolítását, és a licit során a legmagasabb összegű vételárat ajánló pályázó nyertesként való meghatározását.

A pályázat során alkalmazható pályázati biztosíték a Vagyonrendelet 28. §-a alapján legfeljebb az induló bruttó vételár 10%-a lehet, mely alapján a pályázati biztosíték javasolt mértéke bruttó 4.598.000-Ft. Javasoljuk, hogy a pályázati biztosítékot a felek előlegként kezeljék.

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

A pályázati feltételek között szerepeltetni szükséges azt is, hogy az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták és az alábbi határozatokat hozták:

**Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 51/2024. (IV.08.) határozata**

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 8 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

**Műszaki Bizottság 37/2024. (IV.09.) határozata**

A bizottság az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

**Gazdasági Bizottság 41/2024. (IV.10.) határozata**

A bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen az Ingatlanok értékesítése érdekében az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet előírásai alapján - egyetért azzal, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő Zalaegerszeg 15486 helyrajzi számú 2352 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület”, a Zalaegerszeg 15489 helyrajzi számú 4086 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” és a Zalaegerszeg 15441/2 helyrajzi számú 935 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, belterületi, forgalomképes üzleti vagyon részét képező építési teleknek minősülő ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) nyilvános pályázati eljárás lefolytatásával együttesen értékesítésre kerüljenek, az alábbiak szerint meghatározott bruttó 45.980.000,-Ft induló eladási áron:

<b>Ingtalanok adatai</b>	<b>Induló nettó vételár Ft</b>	<b>Induló bruttó vételár Ft</b>
15486 helyrajzi számú 2352 m <sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület”	11.952.756,-	15.180.000,-
15489 helyrajzi számú 4086 m <sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület”	20.440.945,-	25.960.000,-
15441/2 helyrajzi számú 935 m <sup>2</sup> nagyságú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”	3.811.024,-	4.840.000,-
<b>Összesen:</b>	<b>36.204.725,-</b>	<b>45.980.000,-</b>

A pályázati ajánlatokat „Ságodi ipartelep” jellegével, zárt borítékban lehet benyújtani.

A pályázati felhívásban szerepeltetni kell legalább az alábbi feltételeket:

Érvényes ajánlat csak mindhárom ingatlan együttes megvételére vonatkozóan nyújtható be.

Az Ingatlanok induló vételára bruttó 45.980.000,- Ft (36.204.725,-Ft+ÁFA).

A pályázat elbírálási szempontja a megajánlott vételár.

Több ajánlattevő esetén a pályázati eljárásban pályázati tárgyalás lebonyolítására kerül sor, a pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki a licit során a legmagasabb összegű vételarat ajánlja meg.

Az önkormányzat a pályázaton való részvételt bruttó 4.598.000,- Ft pályázati biztosíték előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege szerződéskötés esetén előlegnek minősül, és beleszámít a vételárba.

Az önkormányzat az Ingatlanokat Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete rendelkezéseinek és a hatályos építéshatósági előírásoknak megfelelő beépítés céljából értékesíti.

Az önkormányzat a sikeres és eredményes pályázat esetén a nyertes pályázóval (vevővel) a pályázat elbírálását követő 30 napon belül adásvételi szerződést köt.

A vevő a vételarat a szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni.

Az önkormányzat az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül adja birtokba.

A vevő a teljes vételár megfizetéséig nem végezhet építési munkákat az Ingatlanokon.

Az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy ha a szerződéskötés a nyertes ajánlattevőnek felróható okból meghiúsul, a szerződést a második legjobbnak ítélt ajánlattevővel kösse meg, az írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

Az önkormányzat 3 (három) munkanap hiánypótlási lehetőséget biztosít a pályázó részére a benyújtott ajánlat esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.

A vételár kiegyenlítése kizárólag az önkormányzat bankszámlájára történő utalással teljesíthető.

A pályázat eredményéről az önkormányzat írásban értesíti a pályázókat.

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.

A tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az Ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek is a vevőt terhelik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, 5 millió forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele kell, hogy legyen a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-től az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat megléte. A felek által aláírt szerződés az MNV Zrt. általi személyes átvételének igazolt napjától, vagy a felek által aláírt szerződés MNV Zrt. részére történt postázása esetén a kézbesítés igazolt napjától számított 36. napon lép hatályba (14. § (5) bekezdés).

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az Ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat – szükség esetén többszöri – közzétételéről, és felhatalmazza a polgármestert az érvényes és a pályázati kiírásnak minden tekintetben megfelelő ajánlat beérkezése esetén az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** pályázat első kiírására: 2024. április 25.  
adásvételi szerződés aláírására: 2024. november 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. április 11.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25072/2024

2024.04.04

Szektor: 53

**ZALAEGRSZEG**

**Belterület 15486 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		<b>II. RÉSZ</b>		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	2352	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

<b>III. RÉSZ</b>	
1. Tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35122/2/2023.04.05 eredeti határozat: 37732/2005.06.06 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19. törzsszám: 15/34453	

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35122/2/2023.04.05	
---	--

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva a Zalaegerszeg külterület 0792/11 helyrajzi számú ingatlanról.

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**



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

Oldal: 1/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005-25074/2024

2024.04.04

**ZALAEGRSZEG**

Szektor: 53

**Belterület 15489 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
		ha m2	k.f.ill.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.f.ill
1. Az ingatlan adatait:					
alrészlet adatok					
-----					
. Kivett beépítetlen terület		0		4086	0.00

**II. RÉSZ**

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25074/2024

2024.04.04

ZALAEGRSZEG

Szektor: 53

Belterület 15489 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35122/2/2023.04.05  
eredeti határozat: 41532/2/2021.07.15  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 38862/2006.06.29  
jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1 40132/2006.07.27  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44056/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44057/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44058/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44059/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44060/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44061/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44062/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44063/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44064/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44065/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44066/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44067/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44068/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44069/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44070/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44071/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44072/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44073/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44074/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44075/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44076/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44077/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44078/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44079/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44080/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44081/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44082/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44083/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44084/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44085/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44086/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44087/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44088/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44089/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44091/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44092/2006.10.18  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 44110/2006.10.19  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 45652/2006.11.22  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 45653/2006.11.22  
jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1 30609/2008.01.15  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 36008/2008.03.28  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.  
törzsszám: 15734453

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/25074/2024

2024.04.04

**ZALAEGERSZEG**

Szektor: 53

**Belterület 15489 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**II. RÉSZ**

**III. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 35122/2/2023.04.05

Ónálló szöveges bejegyzés beiterületbe csatolva a Zalaegerszeg külterület 0795/26 helyrajzi számú ingatlanról.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25071/2024  
2024.04.04

**ZALAEGRSZEG**

Sektor: 53

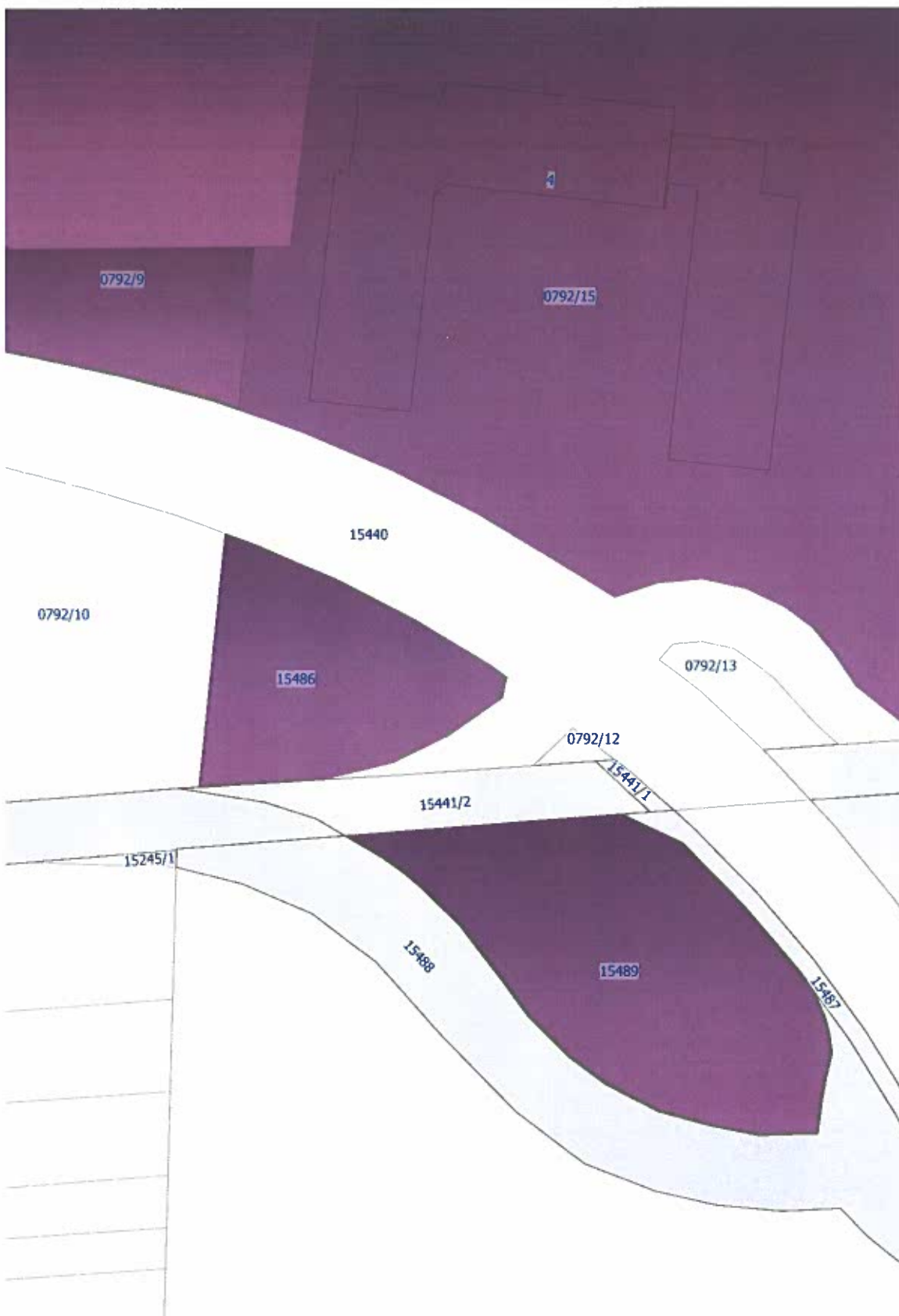
**Belterület 15441/2 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		<b>ILRÉSZ</b>			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m <sup>2</sup>	k.fíll.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m <sup>2</sup>	k.fíll
-----					
. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	0	935	0.00		
		<b>ILRÉSZ</b>			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43553/3/2021.08.26					
eredeti határozat: 43824/3/2010.10.06					
jogcím: jogutódlás 37493/1994.09.22					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.					
törzsszám: 15734453					
		<b>ILRÉSZ</b>			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43553/3/2021.08.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett, a Zalaegerszeg 15441 hrsz.-ű ingatlan megosztásából.					

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**





**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA**

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: vto@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 201-16/2024.

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 15486, 15489,

Ügyintéző: Tóth Andrea

15441/2 hrsz

Tel: 92-502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

**KIVONAT**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (ZÉSZ) szerint a Zalaegerszeg 15486, 15489 és a 15441/2 hrsz-ú ingatlanok Gksz-2-m jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet, beépítésre szánt terület.

**A ZÉSZ 30. §-a szerint a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű övezet előírásai:**

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető. Az övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló porta rendeltetésű épület.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9”, „Gksz-10-m”, „Gksz-11-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

(5) A Gksz övezetek területén meglévő beépítéssel rendelkező telek megosztása során az övezetre vonatkozó építési mód szabályait nem kell betartani, ha az OTÉK szerinti építmények közötti legkisebb távolság tartható.”

A Gksz-2-m jelű övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépített térfogat mértéke	Megengedett legkisebb legnagyobb beépítési magasság	és Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsó kert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-2 Gksz-2-m	30 m , 3000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m (1)	3,75 m	4,5 m	20 % (2)

<sup>(2)</sup> A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlanokat megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2024. március 26.

A Címzetes Főjegyző megbízásából, tisztelettel:



*Nagyvárad Róbert*  
Nagyvárad Róbert  
főépítési osztályvezető



8900 Zalaegerszeg belterület 15486 hrsz, 15441/2 hrsz, 15489 hrsz

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.
Ingtalan címe természetben:	8900 Zalaegerszeg belterület 15486 hrsz, 15441/2 hrsz, 15489 hrsz
terület	2352 m <sup>2</sup> ; 935 m <sup>2</sup> ; 4086 m <sup>2</sup>
típusa:	kivett beépítetlen terület kivett magánút
funkciója:	beépítetlen terület, mezőgazdasági terület, ipari terület
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határmája:	2023. december 01.

Elfogadott végső értékek összesen:

forgalmi érték, 15486 hrsz-ra	<b>13.800.000,- Ft, azaz tizenhárommillió nyolcszázézer forint</b>
forgalmi érték, 15441/2 hrsz-ra	<b>4.400.000,- Ft, azaz négy millió négyszázézer forint</b>
forgalmi érték, 15489 hrsz-ra	<b>23.600.000,- Ft, azaz huszonhárommillió hatszázézer forint</b>

8900 Zalaegerszeg belterület 15486 hrsz, 15441 2 hrsz, 15489 hrsz

**A megállapított érték bruttó érték. Az ÁFA értéke a törvényben meghatározottak szerint.**

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint kivett közút kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, beépítetlen terület, a környezetében a lakó és beépítetlen ingatlanok a Ságodi városrészben található, közel az Északi Ipari Parkhoz.

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 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 és belső szemrevételezésére is egyaránt sor került.

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



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