



ZALAEGRSZEG 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
2020. szeptember 10-i ülésére

Tárgy: Kazinczy tér 6. sz. alatti ingatlan (Zalaegerszeg 3585 hrsz) értékesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály

Czikora Róbert vagyongazdálkodási szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

-

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Kazinczy tér 6. Társasházban (Zalaegerszeg 3585 hrsz) található lakások már régóta szerepelnek a gazdaságosan nem felújítható ingatlanok között. A rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható bérlakásokat tartalmazó ingatlanok értékesítésére, szükség esetén lebontására vonatkozó ZMJVK 270/2017.(XII.14.) számú határozatban is szerepel a Kazinczy tér 6. sz. alatti ingatlan. Több mint egy évtizede megtörtént az ingatlan udvarán lévő önkormányzati bérlakások lebontása is, és a fentiek alapján a LÉSZ Kft. folyamatosan és fokozatosan intézkedett a megmaradt Kazinczy téri főépületben lévő bérlakások és az üzlethelyiség kiürítéséről.

Jelenleg a társasház 6040/10000 tulajdoni hányada van önkormányzati tulajdonban, melyet a főépületben található 4 db lakás és a 1 db üzlethelyiség képviseli az alábbiak szerint:

Kazinczy tér 6. Társasház (Zalaegerszeg 3585 hrsz)	Albetét (hrszt)	Alap- terület	Önkormányzati tulajdoni hányad
Lakás - földszint 1.	3585/A/1	22 m ²	719/10000
Lakás - I. emelet 1.	3585/A/2	48 m ²	1566/10000
Lakás - 2. emelet 1.	3585/A/4	44 m ²	1437/10000
Lakás - 2. emelet 3.	3585/A/6	44 m ²	1437/10000
Üzlet - földszint (utcafronti)	3585/A/9	28 m ²	881/10000
Összesen:		186 m²	6040/10000

Az ingatlan légifotója az előterjesztés *1/a. mellékletében*, az épületről készített fényképek pedig az *1/b. mellékletben* található. A társasházi tulajdoni lap másolatok az előterjesztés *2/a-g. mellékletében* láthatók.

Az idő múlásával a kiürített önkormányzati helyiségek, és maga a társasház épülete is egyre rosszabb állapotba került. A társasház közgyűlése 2018-ban döntött a főépület állapotának felméréséről. Ennek alapján a közös képviseletet ellátó LÉSZ Kft. az épület és tartószerkezeti szakvélemény elkészítésére Baratta Egon építész-tervezőt kérte fel. A szakértő megállapításai alapján sürgető feladat volna az épület állagmegóvási munkáinak a legrövidebb időn belül történő elkezdése, amely azonban önmagában jelentős kiadásokat feltételez, melyet társasház jelenlegi tulajdonosi köre nem tud biztosítani. Az üresen álló önkormányzati helyiségek és magának a társasházi épületnek az állaga is egyre aggasztóbbá válik.

A 2018. évi statikai szakvélemény kivonata az előterjesztés *3. mellékletében* látható.

Az üresen álló önkormányzati helyiségek bérbeadására már régóta nem számíthatunk. A jelentős befolyást jelentő, 50%-ot meghaladó társasházi önkormányzati tulajdoni hányad esetleges értékesítésével viszont egyrészt az önkormányzat pótlólagos ingatlanbevételhez juthat, másrészt lehetőség nyílna a belvároshoz nem méltó állapotban lévő ingatlan piaci alapon történő felújítására.

Itt említhető meg, hogy a Kazinczy tér 6. Társasház Kelemen Imre utca felőli udvarát az önkormányzat olcsón, kb. évi 60.000,- Ft-ért bérlé a társasháztól, ahol a Városgazdálkodási Kft. által üzemeltetett önkormányzati közparkolóok vannak. A társasház teljes, 60,4 %-os önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítése után számolni kell azzal, hogy az ingatlan-eladás lebonyolítása után megszűnhet a parkolási lehetőség, a jelenleg hatályos ZÉSZ-szabályozás alapján ugyanis a társasház udvara beépíthető. A ZÉSZ jelenleg Vt-6 jelű településközponti övezetbe sorolja a Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlant, 75%-os beépíthetőség megengedésével, amely alapján a 719 m² méretű telekből összességében 539,25 m² nagyságú terület rész lenne beépíthető. A digitális alaptérkép alapján a főépület alapterülete 187,2 m², így a társasház jelenleg egy összességében 352,05 m² nagyságú beépíthető belvárosi telekrésszel

rendelkezik. (A 60,4%-os önkormányzati tulajdoni hányadhoz ebből 212,06 m² nagyságú telekrész tartozik.)

Emellett a ZÉSZ közlekedési célú szabályozást is tartalmaz. Az ennek figyelembevételével készített változási vázrajztervezet szerint ez 36 m² nagyságú terület között céljára történő leválasztását feltételezi, s ezzel a társasházi földterület összmérete 683 m²-re csökkenne.

A közlekedési célú szabályzás azonban a Kelemen Imre utcában mindössze a szóban forgó, illetve a szomszédos Zalaegerszeg 3582 hrsz-ú (Kelemen I. u. 3.) ingatlanra vonatkozik, ezért ezt a szabályozást célszerű volna felülvizsgálni. A Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlan Kelemen I. u. felőli közlekedési célú szabályozására való tekintettel a vevő számára elő kell írni, hogy a ZÉSZ-szabályzás szerint szükséges telekalakítási eljárást 24 hónapon belül folytassa le, és a végleges telekalakítási engedély véglegessé válását követően pedig a 36 m² nagyságú területrészt 60 napon belül térítésmentesen adja át az önkormányzat részére között céljára.

A ZÉSZ-térképet a *4/a. mellékletében*, a telekalakítási vázrajz-tervezetet a *4/b. mellékletében* helyeztük el.

Az ingatlan-eladási pályázat induló árának megállapításához meg kell határozni az aktuális ingatlanforgalmi értéket, s ennek érdekében értékbecslés soron kívüli elkészítését rendeltünk meg Talabér László zalaegerszegi ingatlanszakértőtől, aki 2020. augusztus 31-én készített értékbecslésében véleményében összességében **18.422.000,- Ft** ingatlanforgalmi értéket állapított meg a Kazinczy tér 6. Társasházban lévő 6040/10000 önkormányzati tulajdoni hányadára vonatkozóan.

Az értékbecslés kivonata az előterjesztés *5/a-b. mellékletében* található.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, és annak alapján az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) 21. § (1) bekezdés 2. c) pontja alapján csak a 25 millió forintot meghaladó értéket képviselő vagyonelemek értékesítése esetén írja elő külön közgyűlési döntés szükségességét, valamint kötelező ingatlan-eladási pályázati eljárást lefolytatását. Azonban a Kazinczy tér 6. sz. alatti ingatlan központi, városképileg is meghatározó belvárosi elhelyezkedése alapján indokoltnak tartjuk, hogy az ingatlan-eladási pályázat feltételrendszerét a közgyűlés előzetes egyetértésével határozzuk meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdése j) pontja szerint mentes az adó alól "a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését..."

Emellett, bár az ÁFA tv. 88. § (1) bekezdése alapján *"a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentése alapján"* dönthet úgy is, hogy a termékértékesítését, illetőleg szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi, az önkormányzat nem választotta ezt a lehetőséget. Így a Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlan 6040/10000 mértékű önkormányzati tulajdoni hányadának (ingatlanrészének) eladása esetén nem kell ÁFA-t felszámítani, a javasolt induló eladási ár tehát 18.422.000,- Ft (ÁFA nélküli).

A pályázat során alkalmazandó pályázati biztosíték a Vagyonrendelet 28. §-a alapján legfeljebb az induló eladási 10 %-a lehet. Az ingatlanszakértő által megjelölt érték alapján a pályázati biztosítékot (kerekítve) 1.800.000,- Ft összegben javasoljuk meghatározni.

Mivel a ZMJVK 270/2017.(XII.14.) számú határozat szerinti önkormányzati bérlakások értékesítéséről van szó, az ingatlaneladásból befolyó árbevétel az önkormányzati Lakásalapot illeti meg. Így a határozati javaslatban az önkormányzat költségvetési bankszámlaszáma helyett a Lakásalap (11749008-15432704-06080000) bankszámlaszámát tüntettük fel.

Ha az önkormányzat a Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlanok a hatályos ZÉSZ-szabályozás szerinti 36 m² nagyságú terület részét nem sikerül térítésmentesen megszereznie a pályázaton nyertes ajánlattevőtől (vevőtől) a megjelölt 24 hónapon belül, arra valószínűleg csak ellenérték megfizetésével nyílnak mód. A későbbi többletkiadás elkerülése érdekében az ingatlanrész becsült forgalmi értékét közelítő megíúsulási kötbért célszerű kikötni a pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) terhére. A Kazinczy tér 6. Társasház jelenleg 719 m² nagyságú ingatlanok – az azon található épületek lebontásával elvileg kialakítható építési telekként figyelembe vehető – értékére az ingatlan szakértő az értékbecslésben 30.500.000,- Ft hipotetikus értéket adott meg, amely 42.420,- Ft/m² fajlagos értéket jelent. Így a 36 m² terület rész vélelmezhető értékeként 1.527.120,- Ft adódik. Ennek alapján javasoljuk a megíúsulási kötbért mértékét nettó 1.600.000,- Ft összegben meghatározni.

A pályázati ajánlatokat a Vagyonrendelet által előírt adattartalommal kell elkészíteni. A pályázati kiírásban, illetve – sikeres és eredményes pályázat esetén – a megkötésre kerülő adásvételi szerződésben rögzítendő részletes pályázati feltételeket, a pályázati ajánlatok értékelésének, az ingatlanértékesítési eljárás lépéseit a határozati javaslatban részleteztük.

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.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen dönteni a Kazinczy tér 6. sz. alatti ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítése ügyében.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) előírása alapján nyilvános ingatlan-eladási pályázat lefolytatásával értékesíteni kívánja a **Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú 719 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű ingatlanon (**Kazinczy tér 6.**) található **Társasház 6040/10000 tulajdoni hányadát**. Az önkormányzati tulajdoni hányadot az alábbi társasházi albetétek testesítik meg:

Kazinczy tér 6. Társasház (Zalaegerszeg 3585 hrsz)	Albetét (hrsz)	Alap- terület	Önkormányzati tulajdoni hányad
Lakás - földszint 1.	3585/A/1	22 m ²	719/10000
Lakás - I. emelet 1.	3585/A/2	48 m ²	1566/10000
Lakás - 2. emelet 1.	3585/A/4	44 m ²	1437/10000
Lakás - 2. emelet 3.	3585/A/6	44 m ²	1437/10000
Üzlet - földszint (utcafronti)	3585/A/9	28 m ²	881/10000
Összesen:		186 m²	6040/10000

Induló eladási ár: **18.422.000,- Ft** (ÁFA nélküli)

Fizetendő pályázati biztosíték: **1.800.000,- Ft**

A pályázati ajánlatokat „Kazinczy tér 6.” jellegével ellátott, zárt borítékban lehet benyújtani.

Pályázati feltételek:

- Érvényes ajánlat csak a Kazinczy tér 6. Társasház Zalaegerszeg 3585/A/1-2, 3585/A/4, 3585/A/6 és 3585/A/9 hrsz-ú albetétei együttesének (azaz az üzletházban lévő **teljes, 6040/10000 önkormányzati tulajdoni hányad**) megvásárlására vonatkozóan nyújtható be.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt **1.800.000,- Ft pályázati biztosíték** előzetes megfizetéséhez köti. A pályázati biztosíték összege eredményes pályázat esetén előlegnek minősül, és beleszámít a vételárba.
- Ingatlan-eladási pályázat első alkalommal történő kiírásának határideje: **2020. szeptember 30.**
- A pályázati ajánlatok benyújtásának határideje: **pályázat kiírását követő 15 nap.**
- Az önkormányzat **5 (öt) munkanap hiánypótlási** lehetőséget biztosít az ajánlattevők részére a benyújtott ajánlatok esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a nem természetes személy pályázónak nyilatkoznia kell, hogy átlátható szervezetnek minősül.
- Az ajánlattevők az ajánlatukhoz a pályázati ajánlatok elbírálástól számított 30 napig kötve vannak.
- Az önkormányzat **5 (öt) munkanap hiánypótlási** lehetőséget biztosít az ajánlattevők számára a benyújtott ajánlatok esetlegesen szükséges kiegészítése, pontosítása érdekében.
- Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
 - az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
 - az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás tartalmi és formai feltételeinek,
 - a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
 - az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza.
- A pályázat eredményéről az önkormányzat írásban értesíti a pályázókat.
- A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) tudomásul kell vennie, hogy a nemzeti vagyronról 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 értékesítésre kerülő helyiségek közműóráinak leszerelése megtörtént.
- Amennyiben kettő vagy több pályázati ajánlat érkezik, a nyertes ajánlat kiválasztása érdekében az önkormányzat **pályázati tárgyalást** tart, a nyertes (legmagasabb) ajánlati ár megállapítása – szükség esetén – **több lépcsős licit** lebonyolításával történik.
Amennyiben a licit során, annak befejezése után kialakuló legmagasabb ajánlati árak összege megegyezik, a nyertes pályázati ajánlat kiválasztása **sorsolással** történik.
- A pályázat eredményéről az önkormányzat írásban értesíti a pályázókat.
- Sikeres és eredményes pályázat esetén a pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) az ingatlan-eladási pályázat eredményhirdetését követő 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- A vételár kiegyenlítése kizárólag pénzben, az önkormányzati Lakásalap OTP Banknál vezetett 11749008-15432704-06080000 számú bankszámlájára történő banki átutalással történhet. A vételár összegébe csereingatlan vagy bármilyen ellenérték, költség, stb. beszámítására nincs mód.

- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) a **vételár I. részletét (50 %-át)** – melybe beleszámít a már megfizetett pályázati biztosíték összege –, az **adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül** köteles megfizetni.
- A pályázaton nyertes ajánlattevőnek (vevőnek) a **vételár II. részletét (50 %-át) legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított egy éven belül**, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben kell megfizetnie.
- Az önkormányzat az adásvételi szerződésben a vételár teljes összegének kiegyenlítéséig tulajdonjog fenntartást, a vételár teljes, illetve első részösszegének 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 pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a pályázaton nyertes ajánlattevőt (vevőt) terhelik.
- Az önkormányzat a pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) részére a Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlan teljes önkormányzati tulajdoni hányadát (6040/1000) a teljes vételár megfizetést követő **8 napon belül** - jegyzőkönyv felvételével - adja birtokba.
- A pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) köteles **24 hónapon belül telekalakítási eljárást** kezdeményezni a Zalaegerszeg 3585 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Zalaegerszeg város hatályos építési szabályzatának és az építéshatósági előírásoknak és a Zalai Geo-Centrum Kft. (Zalaegerszeg, Köztársaság u. 52.) által 2018. április 25-én készített, az ingatlan-eladási pályázati kiírás mellékletében elhelyezett 40/2018. munkaszámú változási vázrajzon ábrázoltaknak megfelelően a **közút céljára 36 m² nagyságú területrészt** ingatlan-nyilvántartási leválasztására.
- A végleges telekalakítási engedély megszerzését követően a közlekedési célra leválasztott 36 m² nagyságú, közút megnevezésű területrészt a pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) köteles **60 napon belül térítésmentesen** az önkormányzat tulajdonában adni.
- A térítésmentes ingatlan-átadás során az önkormányzatnak ÁFA fizetési kötelezettsége nem keletkezik, és a telekalakítási változási vázrajz elkészítésének, illetve a hatósági telekalakítási eljárás lefolytatásának kötelezettsége és költségei is a pályázaton nyertes ajánlattevőt (vevőt) terhelik.
- A telekalakítási eljárás elmaradása vagy megghiúsulása, illetve a térítésmentes ingatlanátadás elmulasztása esetén a pályázaton nyertes ajánlattevő (vevő) a határidők elteltétől számított 30 napon belül **nettó 1.600.000,- Ft összegű megghiúsulási kötbért** köteles megfizetni az önkormányzat részére.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, gondoskodjon az ingatlan-eladási pályázat (szükség esetén ismételt) kiírásáról, egyúttal - sikeres és eredményes pályázati eljárás esetén - felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: ingatlan-eladási pályázat első alkalommal történő kiírására: 2020. szeptember 30.
adásvételi szerződés megkötésére: 2020. október 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. szeptember 3.


Balaicz Zoltán
polgármester



Kazinczy tér 6. Légifotó



Fényképek - Kazinczy tér 6. TársasházÉszaki homlokzat (Kazinczy tér)LépcsőházDéli, udvari homlokzat (Kelemen Imre u.)LakásbelsőLakásbelső (konyha)Lakásbelső (szoba)

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mátyiok u 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000545683/2020
2020.08.27ZALAEGERSEZEG
Beltérület 3585 helyrajzi szám

Szektor : 61

Társasház törzslap

8900 ZALAEGERSEZEG Karciny tér 6. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési és/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alrészlet adatai tar. kat.jöv. ha m2 k fill.
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	719	0,00	

2. bejegyző határozat: 35290/1997.05.09
Társasház
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35290/1997.05.09
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasház tulajdon
Társasház tulajdon A tulajdonjogot a 3595/A/1-9, a 3595/B/1-2 és a 3595/C/1 ház-u különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47594/2007.08.22
Önálló szöveges bejegyzés szervezeti és működési szabályzat becsatolás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44103/2007.08.02
Önálló szöveges bejegyzés épület leírása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36211/2014.04.02
Vezetékjog
19 m2-ra,
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-ORSZÁGOS HÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900
cím: 9027 GYŐR Károly Károly utca 11-13.

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

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200827094750virquoucoCrGu-117237686-1-...> 2020.08.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/45685/2020
2020.08.27ZALAEGERSZEG
Belterület 3585/A helyrajzi szám0900 ZALAEGERSZEG Kazinczy tér 6 "Felülvizsgálat alatt"
IRÉSZ1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
névvezetésterület tulajdoni lap
m2

Bejegyző határozat: 999935/1997.01.06

2. bejegyző határozat: 35290/1997.05.09
TármasházIRÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP ÉS

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://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200827094750virqoucoCrGu-117237686-2-...> 2020.08.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg Mártírok u 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/45686/2020
2020.08.27ZALAEGERSEZG
Beltérület 3585/A/1 helyrajzi szám

Támaszhöz különlap

8900 ZALAEGERSEZG Kazinczy tér 6. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület azobák száma m ²	szemléi hányad egész/f41	tulajdoni forma
lakás	22	1 0	önkormányzati
Bejegyző határozat: 37747/2/2016.05.11			

2. Bejegyző határozat: 35290/1997.05.09
Támaszhöz
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35209/1997.05.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSEZG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSEZG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/45687/2020
2020.08.27ZALAEGERSZEG
Beltérület 3585/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

0900 ZALAEGERSZEG Kazinczy tér 6. 1. emelet ajtó:1				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szemle hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/Éfél		
lakás	48	1 0	1566/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 37747/2/2010.05.11				
2. bejegyző határozat: 35290/1997.05.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyző határozat, érkezési idő:	35290/1997.05.09	ajtó:1	
jogcím: eredeti felvétel	jogállás: tulajdonos	név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.	törzsszám: 15734453
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200827094750virqoucoCrGu-117237686-4...> 2020.08.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30065/45690/2020
2020.08.27

ZALAEGERSEZ

Beltérület 3585/A/4 helyrajzi szám

Támaszház különlap

I. RÉSZ				
8900 ZALAEGERSEZ	Kazinczy tér 6. 2. emelet	ajtó:l		
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személy hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/E41		
lakás	44	1 1	1437/10000	onkológiai
Bejegyző határozat:	37747/2/2010.05.11			
2. bejegyző határozat:	35290/1997.05.09			
Támaszház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad:	1/1
bejegyző határozat, érkezési idő:	35290/1997.05.09
jogcím: eredeti felvétel	
jogállás: tulajdonos	
név: ZALAEGERSEZ MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 8900 ZALAEGERSEZ Kossuth Lajos utca 17-19.	
törzesszám: 15734453	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mivel 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

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30105/45692/2020
2020.08.27ZALAEGERSEEG
Beltérület 3585/A/6 helyrajzi szám

Társasház különlap

0900 ZALAEGERSEEG Kazinczy tér 6. 2. emelet. ajtó:3.		I.RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület azobák száma	szemle hányad	terület azobák száma	terület azobák száma
megnevezés	m2	egység/Eél	egység/Eél	terület azobák száma
lakás	44	1 1	1437/10000	önkormányzati
Bekijezés határozat:	37747/2/2019 05 11			

2. Bekijezés határozat: 35290/1997 05 09
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bekijezés határozat, érkezési idő: 35290/1997 05 09
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSEEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 0900 ZALAEGERSEEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEKIJEZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200827094750virquoucoCrGu-117237686-8-...> 2020.08.27.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/45695/2020
2020.08.27ZALAEGERSZEG
Belterület 3585/A/9 helyrajzi szám

Társasház kulcslap

9900 ZALAEGERSZEG Kazinczy tér 6. "felülvisgálat alatt"
I RÉSZ

megnevezés	terület m2	szobák száma	egész/Efél	szemle hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	29	0	0	991/10000	önkormányzati
Bérlőjogi határozat:	37747/2/2010.05.11				

2. bejegyzés határozat: 35290/1997.05.09
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pító okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 35290/1997.05.09
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.
törzsszám: 15734453

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Statikai szakvélemény kivonata - 2018. novemberÉpület és tartószerkezeti szakvéleményZalaegerszeg, Kazinczy tér 6. 12

Zalaegerszeg, Kazinczy tér 6. számú épület

Épület-és tartószerkezeti felújítási munkák

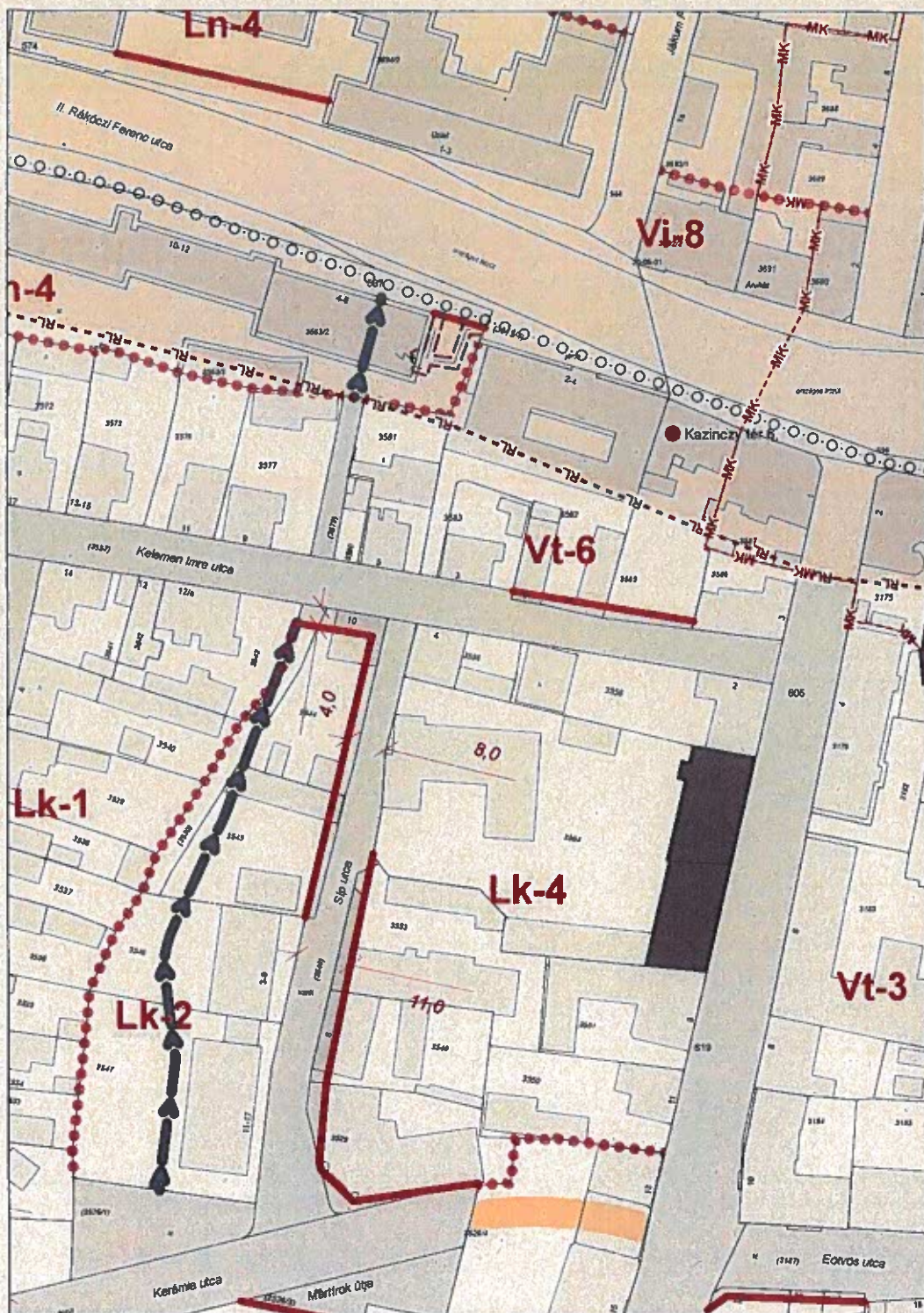
Költségbecslés

1.) Építés előkészítő és bontási munkák:	7.500 e Ft
2.) Építési törmelék szállítás, elhelyezés	2.500 e Ft
3.) Építési segédszerkezetek, állványok, dúcolatok	3.000 e Ft
4.) Földszinti falak utólagos falszigetelése	3.500 e Ft
5.) Földszinti padozat átépítése, talajnedvesség elleni szigetelése	6.400 e Ft
6.) Homlokzati vakolat újjáépítése	4.800 e Ft
7.) Homlokzati nyílászárók helyreállítása, pótlása	5.200 e Ft
8.) Épületen belüli nyílászárók helyreállítása, pótlása	1.800 e Ft
9.) A lépcsőházi pihenők vasbeton gerendáinak átépítése	1.500 e Ft
10.) Tetőszerkezet újjáépítése	4.500 e Ft
11.) Tetőhéjalás, bádogos szerkezetek	3.500 e Ft
12.) Zárófödém hőszigetelése, járófelület építés	1.500 e Ft
13.) Épületgépészeti vezeték átépítése	4.600 e Ft
14.) Vizes helyiségek használati víz elleni szigetelése, átépítése	6.500 e Ft
15.) Az épület erőszármú hálózatának átépítése	9.500 e Ft
16.) Egyéb kiegészítő munkák, tartalékkeret	7.500 e Ft
Összesen:	73.800 e Ft + Áfa = 93.700 e Ft

Baratta Egon

Zalaegerszeg, 2018. november

Kazinczy tér 6. ZÉSZ-térkép



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

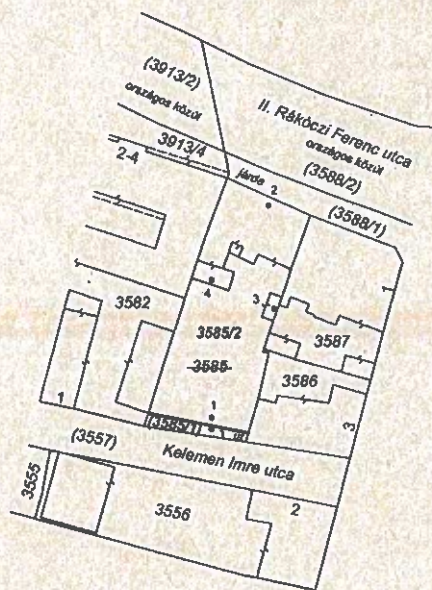
A munkavégző neve
Munkaszám: **40/2018**

Zalaegerszeg
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3585 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



* kivélt: Szakhatóság állásfoglalásában foglalt út kategória megnevezése szerint

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²			jel	műv.ága	ha.m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3585		lakóház, udvar gazd. épület		0.0719	-	3585/1		közút		0.0036	-	-	
						3585/2		lakóház, udvar gazd. épület		0.0683	-	-	
Összesen:				0.0719						0.0719	-		

A változás akarunknak megfelelően történt:

Zalaegerszeg, 2018-04-25.

készítő:

Török Tibor

földmérő lg. száma: 3415/2008

minőséget tanúsító:

Tóth Imre

ing.rend.min.szám: 1137/1991

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
3585/1	1	481876	169104
	2	481876	169106
3585/2	1	481886	169143
	2	481887	169125
	3	481876	169130

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkeztető számítást egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Zalaegerszeg, 2018. hó nap

P.H.

Záradékoló:
ing.rend.min.szám:

Értékbecslés kivonat8900 Zalaegerszeg Kazinczy 6.
3585/A/1; 3585/A/2; 3585/A/4; 3585/A/6; 3585/A/9**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Zalaegerszegi Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	Kossuth Lajos utca 17-19.
Ingtalan címe tul. lap szerint:	8900 Zalaegerszeg Kazinczy 6.
címe természetben:	8900 Zalaegerszeg Kazinczy 6.
helyrajzi szám:	3585/A/1; 3585/A/2; 3585/A/4; 3585/A/6; 3585/A/9
típusa:	lakás, telek
funkciója:	lakás, telek
Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása, aktualizálás
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2020/08/31

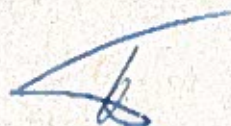
Elfogadott végső értékek összesen:

cím	hrsz	megnevezés	m ²	közös tulajdon részaránya	ingatlanérték összesen
fsz 1.	3585/A/1	lakás	22	719 10 000	2 192 950 Ft
1. em 1.	3585/A/2	lakás	48	1 566 10 000	4 776 300 Ft
2. em 1.	3585/A/4	lakás	44	1 437 10 000	4 382 850 Ft
2. em 3.	3585/A/6	lakás	44	1 437 10 000	4 382 850 Ft
fsz üzlet	3585/A/9	üzlet	28	881 10 000	2 687 050 Ft
telek	3585	telek	719	1 1	

Ingatlanok értéke összesen: **18 422 000 Ft**

A 3585 hrsz-ú telek értéke: 30.500.000,- forint

A lakások állapota a mellékelt 2018-as jegyzőkönyv alapján, gazdaságosan nem felújítható, 2018-hoz képest a felújítási költségek 2020-ban 15%-ot emelkedtek. A társasház bontandó állapotú, a kor műszaki és esztétikai követelményeinek nem felel meg, ezért az értékelés során, csak a lakásokhoz tartozó telek értéket vettem figyelembe, bontási költséggel nem számoltunk, a kinyert alapanyag értéke fedezheti a költségeket. A társasházhoz tartozó telek tulajdoni részarányát az alapító okirat határozza meg!



Értékbecslés kivonat

8900 Zalaegerszeg Kazinczy 6.

3585/A/1; 3585/A/2; 3585/A/4; 3585/A/6; 3585/A/9

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 táblázat.

A megállapított értékek igény-, permentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. 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 3585/A/1; 3585/A/2; 3585/A/4; 3585/A/6; 3585/A/9-as ingatlanok állapota az előző értékbecslés óta tovább romlott, mérőórák leszerelésre kerültek, a LÉSZ Kft munkatársa elmondása alapján állagmegóvó munkák nem történtek ez alatt az idő alatt, a lakók kiköltöztek.

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



Talabér László

OKJ 53 341 01