E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. november 18-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos döntéshozatal

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi 2 ingatlan megüresedett, ezért további hasznosításukkal kapcsolatban döntés meghozatala szükséges.

1. 1. Ingatlan bemutatása:

Zirc 2359/2/A/4 helyrajzi számú, Zirc, Győri utca 14. földszint 4. szám alatti lakás

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Zirc 2359/2/A/4 helyrajzi számú, Zirc, Győri utca 14. földszint 4. szám alatti lakás bérlője 2019. szeptember 23. napján elhunyt. A bérlő egyedül élt, ezért nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy. A bérlő lakásbérleti jogviszonya – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés d) pontja alapján – megszűnt.

Az ingatlanra értékelési szakvéleményt készíttettünk Kocsis Csaba ingatlan értékbecslővel. A szakember az ingatlan 2019. 10. 29-i fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értékét 6.500.000 Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forintban határozta meg (melléklet).

A lakás komfortos, teljes alapterülete 44,74 m2, melyhez 8,02 m2 különálló fatároló is tartozik.

Az ingatlan a mai lakás igényeket figyelembe véve korszerűsítésre szorul.

Önkormányzatunk számára az ingatlan teljes felújítása (lábazati vízszigetelés északi oldalon, burkolatok felújítása, fűtés korszerűsítés, nyílászárók cseréje, homlokzat felújítás, villanyvezetékek korszerűsítése, meleg víz biztosítása konyhában), valamint a hiányzó berendezések (beépített konyhabútor, tűzhely) megvásárlása komoly anyagi vállalást jelentene.

Amennyiben minimális felújításra kerül sor (vakolatjavítások, festési munkálatok) úgy várhatóan inkább szociális alapon adható bérbe.

A lakásbérleti díjat a mindenkor hatályos Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ***Lakásrendelet)*** határozza meg.

A Lakásrendelet 1. melléklet II. 2. pont értelmében a lakás *szociális alapú bérleti díja 365 Ft/m²/hó lenne*. A havi bérleti díj összesen 16.425,- Ft (365,- Ft x 45m^2), ami – a fenntartási költségeket is figyelembe véve – alacsony bevételt jelent, hosszú távon nem jövedelmező, a lakás jelenlegi forgalmi értékéhez képest.

A lakás piaci alapú bérleti díj a Lakásrendelet 1. melléklet I. 2. pont alapján 708,- Ft/m²/hó, azonban a lakás felújítási állapotára tekintettel figyelembe kell venni az érintett lakás teljes körű felújítását is. Mivel ezen lakáson több mint 20 éve nem történt teljes körű felújítás, így a a lakás *piaci alapú bérlet díja a* piaci alapú bérleti alapdíj 60%-a, tehát *425,- Ft/m²/hó lenne.*

Az ingatlanra októberi hónapban több érdeklődő is volt a lakás megvásárlásával, és bérlésével kapcsolatban is.

1.2. A lakás hasznosítási lehetőségei:

1.2.1. A lakás értékesítése:

Az ingatlan értékesítésénél a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.), az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet), továbbá a Lakásrendelet) meghatározottak szerint kell eljárni az alábbiak szerint:

a) **Az Nvtv. 13. § (1) és 14. § (2)-(5) bekezdései:**

„13. § (1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

„14. § (2*) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az *a)-d)* pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

b) A Vagyonrendelet 6. § (1) bekezdés, a 16. § (1), (3)-(5) bekezdései:

„6. § (1) A korlátozottan forgalomképes, valamint az 1.000.000 forint nettó forgalmi értéket meghaladó üzleti vagyonelemek értékesítésére a Képviselő-testület jogosult a Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság javaslatának kikérését követően.”

„16. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében csak nyilvános (indokolt

esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik."

A versenyeztetési eljárás típusaira vonatkozó eljárásra, valamint a pályázati felhívás tartalmára vonatkozó szabályokat a Vagyonrendelet 16. § (6)-(19) bekezdései határozzák meg

c) A Lakásrendelet 34. §-a:

34. § A Lakástörvény szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a Képviselő- testület **a helyben szokásos módon 30 napos határidővel** meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. **Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.**

Az ingatlanok esetében bérleti jogviszony nem áll fenn, így erre tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át (5 millió forint) meghaladó értékű - ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlan tekintetében ezen elővásárlási joga a Magyar Államnak fennáll.

1.2.2. A lakás továbbiakban is bérlakásként történő hasznosítása:

A Rendelet 3. §-a alapján: „Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki, vagy házastársa *(élettársa), vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerinti - közeli hozzátartozója:*

a) nem rendelkezik a Zirci járás közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti jogával, nyaralóval, hétvégi házzal és
b) a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében."

A Lakásrendelet 9. § (1) bekezdés szerint „*Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt."*

A képviselő-testület a 2018. novemberi ülésén módosította a Lakásrendeletét és beiktatta az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket: A Lakásrendelet 4/A. § szerint:
*„(1) **A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni**.*

(2) Nem kell óvadékot fizetni a szociális alapú, valamint elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás esetén.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott óvadék mértékét mérsékelheti, vagy elengedheti a 9. § (1) bekezdésben részletezett pályáztatási eljárás lebonyolítása nélküli bérbeadás esetében.

(4) ***Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződéséből eredő kötelezettségei teljesítésének elmaradása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható****.*

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül, a bérlő részére vissza kell fizetni.

(6) A lakásbérleti szerződés meghosszabbításra csak abban az esetben kerülhet, amennyiben az óvadékból esetlegesen bérbeadó által felhasznált összeg, bérbeadó részére a szerződés meghosszabbítása előtt megfizetésre kerül.

(7) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(8) Amennyiben bérlőnek a 2019. január 1. napját megelőzően megkötött szerződése 2019. január 1. napját követően meghosszabbításra kerül, úgy bérlőt óvadékfizetési kötelezettség nem terheli."

2.1. Ingatlan bemutatása:

Zirc 1338 helyrajzi számú, Zirc, Deák Ferenc utca 26. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlan – „Zeneiskola" épülete

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő volt „Zeneiskola" épülete jelenleg kihasználatlanul áll, bérlői jogviszonnyal nem rendelkezik. Az 1970-es években épült 223,8 m2 nettó alapterületű lakóház statikailag jó állapotban van, viszont a helyiségek felújítására a megépülése óta kevés ráfordítás történt. A helyiségek többnyire közepes állapotúak, vagy teljes egészében felújításra szorulnak. Csak 2 helyiség mondható jobb állapotúnak, ahol a közelmúltban táncoktatás zajlott. A nyílászárók rendkívül korszerűtlenek, a külső főfalak szintén korszerűtlen szerkezetűek (az alagsori részen 50 cm vastagságú külső vakolás nélküli kőfalak, a felső szinten az északi és a keleti homlokzaton 38 cm-es ikersejt téglából készült vakolatlan hézagolt felületek), nincs hőszigetelés, ezért hőtechnikailag teljesen kifogásolhatóak. Az épület jelenlegi gázfűtése a kazán hibája (cserélendő), illetve a fűtési rendszer korszerűtlensége miatt teljesen gazdaságtalan. A padlásra vezető lépcső anyaga vetemedett, részben megdőlt (statikai szakvéleményt igényelhet). Az ingatlan lakóházként bérbeadásra jelenlegi állapotában nem alkalmas, konyha nincs benne.

Az ingatlanra értékelési szakvéleményt készíttettünk Kocsis Csaba ingatlan értékbecslővel. A szakember az ingatlan 2019. 11. 07-i fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értékét 25.000.000 Ft, azaz Huszonötmillió forintban határozta meg (melléklet).

2.2. Az ingatlan hasznosítási lehetőségei:

2.2.1. A lakóház értékesítése:

1.2.1. pontban foglaltak szerint.

2.2.2. A lakóház átminősítése, pályázat útján történő felújítása

Az ingatlan hosszú ideig zeneiskolaként funkcionált, adottságait kihasználva közösségi, kulturális, esetleg turisztikai célú hasznosításában lehetne gondolkodni. Az épület felújítására forrás hiányában az Önkormányzatnak nincs lehetősége, ezért esetleges jövőbeni pályázati lehetőség kivárásával lehetne ezt megvalósítani.
A megfelelő pályázati lehetőségig az Önkormányzatnak az állagmegóvásra is gondot kell fordítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, továbbá az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára.

Zirc, 2019. november 7.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslatok:

I/A.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (XI.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 2359/2/A/4 helyrajzi számú, Zirc, Győri u. 14. földszint 4. szám alatti 44,74 m^2 területű, „lakás" megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli ki** és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított 6.500.000,- Ft kiinduló minimális vételáron a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendeletének megfelelően.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2./ pontban meghatározott versenytárgyalási eljárás nyertesével történő adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1./ és 3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pontok esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./-3./ pontok esetében: folyamatos

I/B.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(XI.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 2359/2/A/4 helyrajzi számú, Zirc, Győri u. 14. földszint 4. szám alatti 44,74 m^2 területű, „lakás" megnevezésű ingatlan** bérbeadására pályázatot ír ki.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, az 1./ pontban meghatározott lakásra vonatkozó pályázati eljárás lefolytatására, továbbá a pályázati eljárás lezárulását követően, a beérkezett pályázatokat készítse elő a bérlő kiválasztásához – a bérlő személyére javaslatot tevő – Emberi Kapcsolatok Bizottsága munkaterv szerinti ülésére.

Felelős: 1./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2019. decemberi rendes ülés

II/A.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (XI.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1338 helyrajzi számú, Zirc, Deák Ferenc utca 26. szám alatti „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli ki** és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított 25.000.000,- Ft kiinduló minimális vételáron a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendeletének megfelelően.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a jegyzőt, a versenytárgyalásos pályázati felhívás összeállítására, az eljárás lefolytatására.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a 2./ pontban meghatározott versenytárgyalási eljárás nyertesével történő adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1./ és 3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pontok esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./-3./ pontok esetében: folyamatos

II/B.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(XI.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a **Zirc 1338 helyrajzi számú, Zirc, Deák Ferenc utca 26. szám alatti lakóház átminősítését, és felújítási munkáinak elvégzéséhez pályázat benyújtását tervezi.**
2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pontban megjelölt projekthez a pályázati lehetőségeket felkutassa, és ezzel összefüggésben a funkció változást meghatározza. Amennyiben 2020. december 31-ig nincs pályázati lehetőség, úgy a Képviselő-testület az ügyet újra tárgyalja.

Felelős: 1./és 2./ pont esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./ esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2020. december 31.

Forgalmi érték meghatározása

Zirc Városi Önkormányzat részére

a Zirc Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező
8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. szám alatti, 1338 helyrajzi számon
nyilvántartott „kivett lakóház, udvar gazdasági épület" megnevezésű ingatlanról



Készítette:

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 68.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz.: 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

Készült 1 példányban

VESZPRÉM
2019. április 23.

TARTALOMJEGYZÉK

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 7
2.3. A költségalapú értékelés 9

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 9

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK 11

4.1. A tulajdoni lap adatai 11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai 11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői 17

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 18

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 19
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 21
5.3. Összesítő adatok 23

6. MEGJEGYZÉSEK 23

MELLÉKLETEK

- **Tulajdoni lap**
- **Alaprajzok**
- **Területkimutatás**
- **Fényképmelléklet**

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Megbízó címe:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	8420 Zirc, Deák Ferenc utca 6.
Címe természetben:	8420 Zirc, Deák Ferenc utca 6.
Helyrajzi száma:	1338
Terület:	707 m^2
Típusa:	kivett lakóház, udvar gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Az értékelt ingatlan nettó területe:	223,8 m^2
Az értékelt ingatlan redukált területe:	193,1 m^2
Értékelés határnapja:	2019. április 15.

Elfogadott végső értékek:

Forgalmi érték:	**22.000.000. Ft, azaz Huszonkétmillió forint**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Az értékelt ingatlan a központtól kb. 400 m-re ÉNy-i irányban, a Deák Ferenc utcában helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Megközelíthető aszfaltos úton személygépkocsival.

Az épület jelenleg bérbe van adva, a földszinten és a melléképületben fitneszterem üzemel, az emeleten lakrész, a tetőtér üres, használaton kívüli. A jellegét tekintve azonban családi ház.

Az ingatlan Lke-1 „Kertvárosias lakóterület" övezetbe tartozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. 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.

Jelen értékbecslés Zirc Városi Önkormányzat megbízásából készült, írásos 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 szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Kocsis Csaba	Ingatlan értékbecslő (OKJ 52 3439 02); Veszprém VMJV PH I/194.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 68.
Adószám: 68810775-1-39
ev sz 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

.....
Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

1. ELŐZMÉNYEK

Zirc Városi Önkormányzata (8420 Zirc, Március 15. tér 1.) 2019. április 12-én bízott meg, hogy a 8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. számú, 1338 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. számú, 1338 helyrajzi szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését és forgalmi értékének meghatározását végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2019. április 15.

A helyszíni szemle során *az Önkormányzat Munkatársa* mutatta meg az ingatlant.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésemre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát (2019.04.10)
- helyszínrajzot
- szintenkénti alaprajzokat

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem, a kapott alaprajzi vázlatot méréssel ellenőriztem.

Elvégeztem a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a kapott helyszínrajz ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan

esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat; mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk.

Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2019.04.10.
Ingatlan címe:	8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1338

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar gazdasági épület
Területe:	707 m^2

II. rész

II/2.	46881/2017.07.26.
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Jogosult címe:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.

III. rész

III/2.	42857/2008.06.28.
Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.	

Az ingatlan természetben 8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. szám alatt található. Jelenleg bérbe adott.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

Zirc festői fekvésű kisváros a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében. Magyarország legmagasabban fekvő városa (a városközponton a 400 m-es szintvonal halad át). Veszprémtől 25 km-re, északra, Pápától 45 km-re keletre, a Balatontól 35, Győrtől 57 km távolságra van.

Története, amely több mint 900 évre tekint vissza, leginkább a ciszterciek apátságához fűződik. Az első ciszterci apátságot 1182-ben III. Béla alapította, amely a XV. század elejéig a magyarországi ciszterci apátságok között rendkívül jelentős szerepet töltött be. Első apátját, Újfalussy Mártont a portyázó törökök 1678-ban megölték. 1699-ben harmincegyezer forint örökáron a sziléziai Heinrichau kezére került. Az első német telepesek 13 házát 1704-ben a kurucok felégették, 1715-25 között újabb

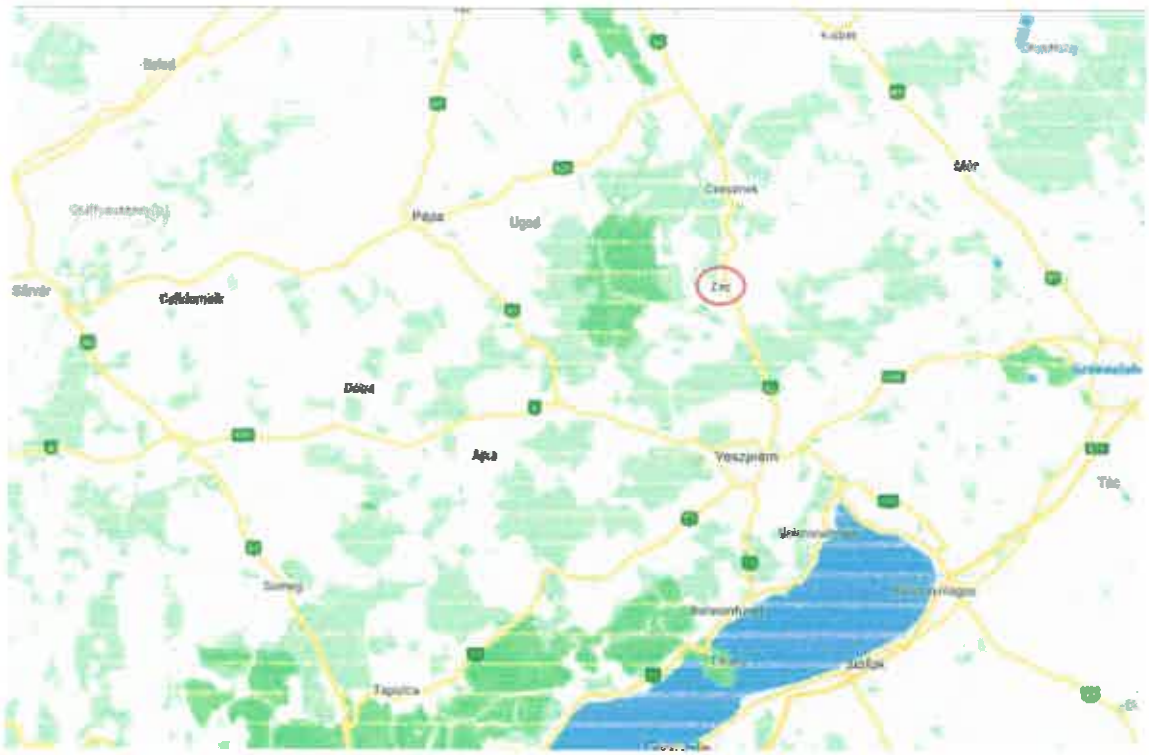
német telepesek érkeztek és felépült az első 28 ház. Ezt követően indult meg Zirc újjáalapítása. A település 1984-ben kapott városi jogot. Településrészek: Kardosrét, Akli, Szarvaskút, Tündérmajor.

Egyedi értéke a városnak a nemzetközileg ismert és elismert természetvédelmi terület, az Arborétum is. (Az arborétum szó a latin arbor – élő fa szóból származik, azaz az arborétum = fás kert, fás park). A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A ligetet a ciszterciek egy 600 éve kialakított halastó körül kezdték telepíteni 178-ban. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.

Az 1990 óta eltelt időben a település látványos fellendülésen ment át. Infrastrukturális területen minden szolgáltatást sikerült bevezetni. A víz- és áramszolgáltatás mellett megvalósult a szennyvízrendszer, a gázhálózat, a telefon- és kábeltévé-szolgáltatás is. A város gazdasága a térség gazdaságával együtt foglalkoztatta a zircieket, de a dudari bánya bezárása tönkretette ezt a rendszert. Jelenleg a város lakosságának többsége nagy távolságokra ingázik munkahelyére (Győr, Székesfehérvár, Mór, Veszprém, Várpalota). Új lehetőségek, felkutatása a feladat, mert alapvetően a város jó helyi alapokkal rendelkezik a gazdaságfejlesztéshez.



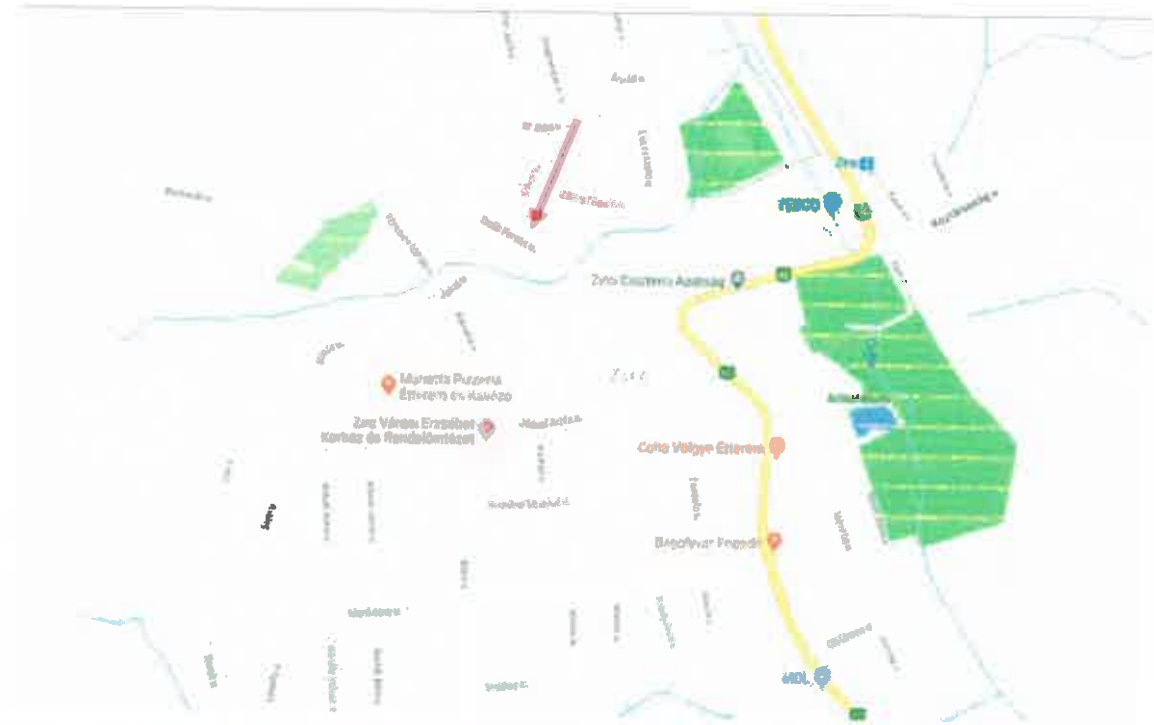
Zirc város elhelyezkedés országon belül



Zirc városa kilencvenes évek folyamán egy társadalmi-gazdasági szempontból nehéz időszakot élt át. A szocializmusban kialakult gazdasági struktúra leépült átalakult. A 21. század elején már látszanak azok a kitörési pontok, amelyeken a város ismét növekedésnek indulhat, kijelenthetjük, hogy a mélyponton már túl van. Ehhez természetesen a meglévő hagyományos és új keletű belső erőforrásokon túl a külső tényezők szerencsés alakulása is szükséges. Ezeknek az erőforrásoknak és lehetőségeknek a felhasználásához, egységes irányba tereléséhez kíván munkánk segítséget nyújtani, hogy Zirc történelmi örökségét folytatva egy, a lakosság számára a kornak megfelelő életminőséget nyújtó, fejlődő dunántúli kisváros lehessen, az észak-bakonyi térségnek megbecsült kulturális és szolgáltató központjává váljon.

Településen belüli elhelyezkedése, infrastruktúra, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlan a központtól kb. 400 m-re ÉNy-i irányban, a Deák Ferenc utcában helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, buszmegálló, bolt 200, óvoda, iskola 500, orvosi rendelő, gyógyszertár, Posta 700 m-re megtalálhatók. Környezetében hasonló korú és jellegű tetőteres és régebbi építésű egyszintes családi házak épültek.





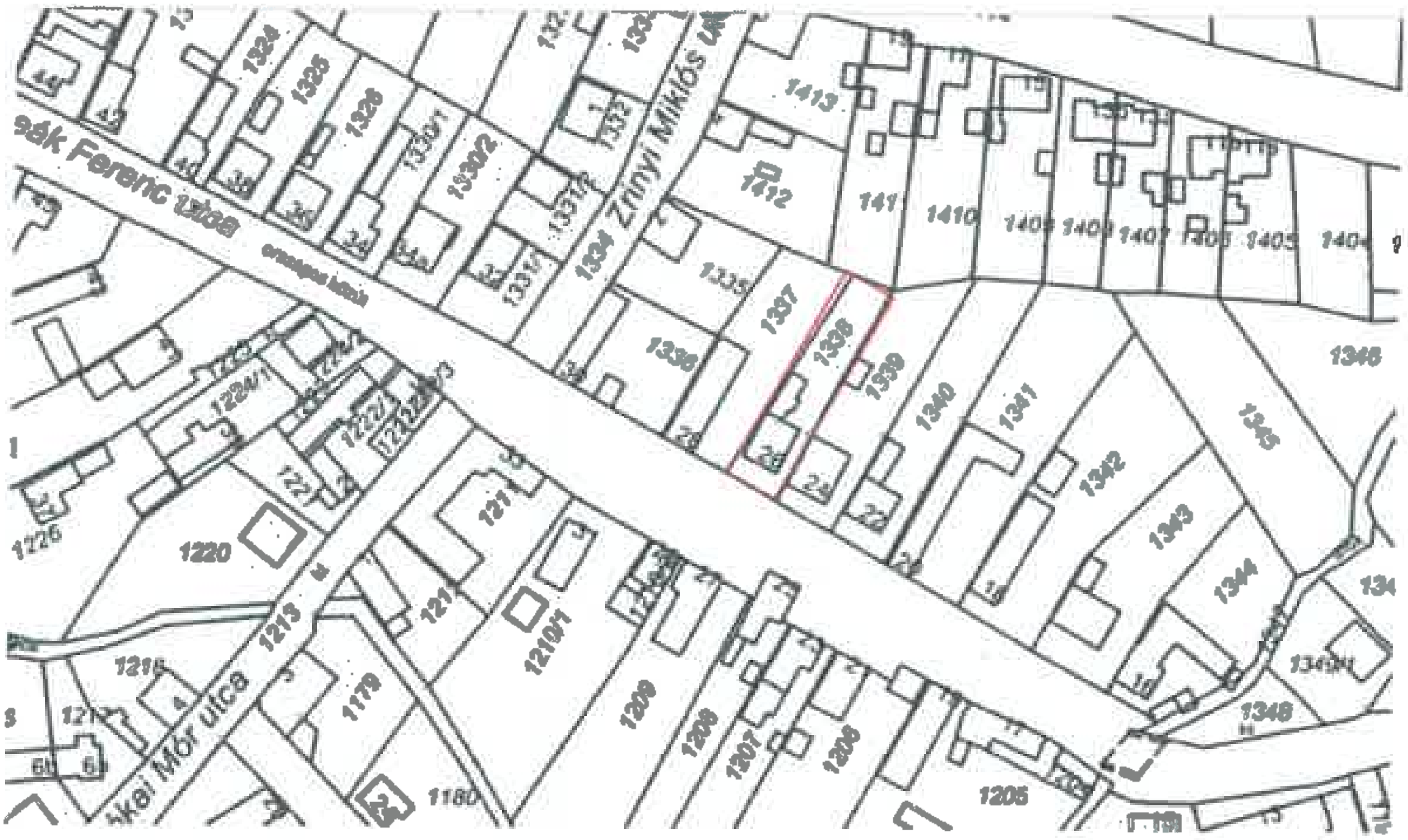
Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zircen

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt telek közel téglalap alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, ÉK-DNy-i tájolású, DNy-i utcafrontra nyitott. Kerített, utcafronton díszkővel burkolt beton lábazat és oszlopok között acélvázra erősített deszkakerítés és kapuk, két oldalt és hátul beton oszlopok között drótfonatos kerítés határolja. A területe kissé elhanyagolt, részben betonos, részben füvesített, gazos,

bokrokkal, díszfákkal beültetett udvar. A lakóépület a telek ÉNy-i oldalhatárán létesült. ÉK-i folytatásában melléképület található.

Az ingatlan elhelyezkedését és alakját következő ábra mutatja:



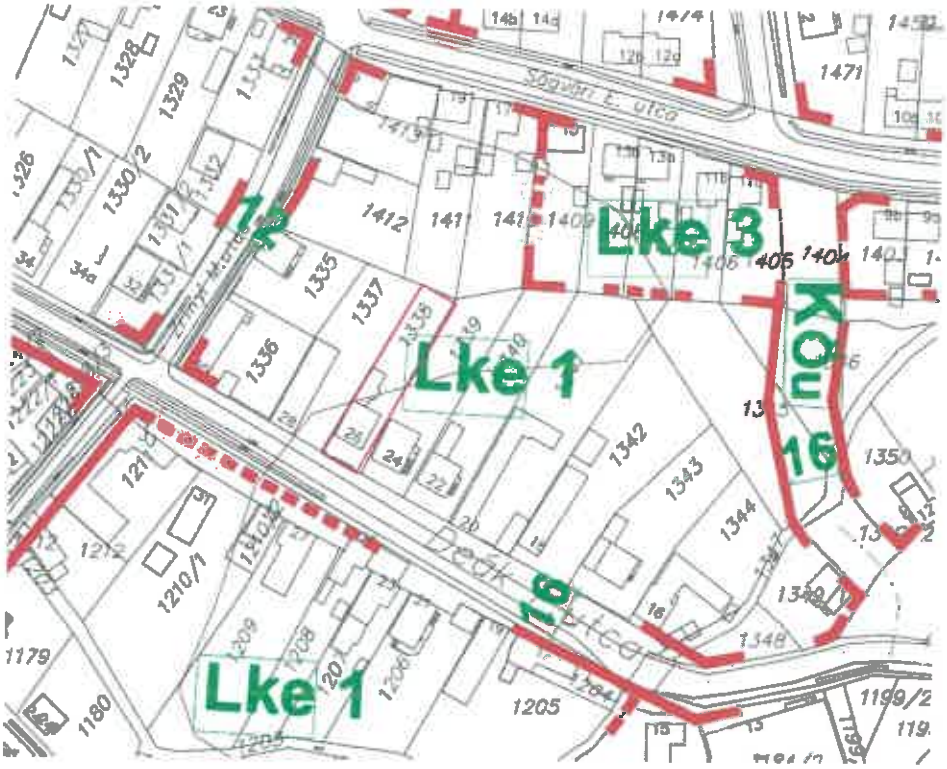
Közműellátottság

Az ingatlan összközműves, önálló mérőórákkal felszerelt.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2005.(VI.27.), 8/2009.(III.10.), 9/2009.(III.11.), 26/2009.(VIII.11.), a 32/2009.(X.1.), a 16/2011.(V.31.), 25/2012.(X.30.), a 30/2013.(XII.18.), a 3/2014.(III.3.), a 15/2015.(V.20.), a 20/2015.(VII.3.), a 25/2015.(XII.17.), a 2/2016.(II.5.), a 20/2016.(XI.25.) és a 27/2016.(XII.19.) önkormányzati rendeletekkel módosított 6/2005.(IV.5.) rendelete szerint az ingatlan Lke-1 (Kertvárosias lakóterület) övezetbe tartozik.

Az ingatlan övezeti besorolását a következő ábra mutatja:



Kertvárosias lakóterület (Lke) a családiházas telektömbök területe.

Elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények.

a) (Lke-1) O/ 30/ 4,5/ 500 jelű építési övezet

Kialakítható telekterület: min. 500 m^2, kialakítható telekszélesség min. 18 m
Beépíthető telekterület: min. 300 m^2, beépíthető telekszélesség min. 14 m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30
Építménymagasság[1]: max. 4,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: előkert: min. 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt min. 3 m. Országos főútvonal mellett elhelyezkedő építési telek esetén – telektömbönként – a jelen pontban leírtakhoz képest nagyobb előkert is meghatározható.
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsókert: min. 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem voltak az ingatlanon, és feltételezzük, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

4.3. Az épületek műszaki jellemzői

Az épületek műszaki, gépészeti jellemzését az alábbi táblázatok mutatják:

Lakóépület	
Építés éve:	1970-es évek
Felépítmény nettó alapterülete:	190,6 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	159,9 m^2
Szintek:	földszint - emelet-tetőtér
Funkció:	családi ház



Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szig.	kátránypapír vízszigetelés
Szerkezeti rendszer	hagyományos építési mód
Födém anyaga:	vasbeton gerendák között horcsík
Határoló falak:	földszint terméskő, az emelet és a tetőtér tégla falazatú
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	fa szerkezetű, ácsolt nyeregtető, síkpala héjazattal
Nyílászárók:	felújítandó állapotú, fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű ablakok, fa kétszárnyú bejárati-, és mázolt fa szerkezetű tömör és üveges beltéri ajtók
Padlóburkolatok:	laminált parketta, faparketta, PVC, járólap, mozaiklap
Falfelületek:	vakolt, festett, lambériázott, a vizes helyiségekben, konyhában csempézett
Külső felület:	részben nyers terméskő és tégla, részben kőporos dörzsölt vakolat
Vízellátás:	közüzemi hálózatról, önálló mérőóra
Csatornázás:	közcsatornába kötve
Gázellátás:	közüzemi hálózatról, önálló mérőóra
Fűtés és melegvíz ellátás:	központi rendszerű, gázkazánnal történik, acéllemez radiátor hőleadókkal, a melegvizet villanybojler állítja elő
Elektromos áramellátás:	közüzemi hálózatról, önálló mérőóra
Kommunikáció:	vezetékes telefon, kábel TV, internet kiépített
Állapot:	felújítandó műszaki, és kismértékben felújított, de további esztétikai felújítást igénylő állapotú

Melléképület	
Építés éve:	1980-as évek
Felépítmény nettó alapterülete:	33,21 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	33,21 m^2
Szintek:	földszint - lapostető
Funkció:	fitneszterem



Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Alapozás módja:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szig.	kátránypapír vízszigetelés
Szerkezeti rendszer	hagyományos építési mód
Födém anyaga:	monolit vasbeton
Határoló falak:	tégla falazatú
Belső válaszfalak:	nincs
Tető és fedése:	monolit vasbeton lapostető, bitumenes lemez szigeteléssel
Nyílászárók:	közepes állapotú, fa szerkezetű, egyesített szárnyú, dupla üvegezésű ablakok, fa bejárati ajtó. Az épületrész a lakóépületből is megközelíthető
Padlóburkolatok:	PVC
Falfelületek:	vakolt, festett, lambériázott
Külső felület:	kőporos dörzsölt vakolat
Vízellátás:	nincs
Csatornázás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Fűtés és melegvíz ellátás:	központi rendszerű, gázkazánnal történik, acéllemez radiátor hőleadókkal, melegvíz az épületrészben nincs
Elektromos áramellátás:	közüzemi hálózatról
Kommunikáció:	nincs
Állapot:	közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a

megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, azonos ingatlanok értékesítésénél realizált, általam ismert vételárat vettem alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

22.000.000 Ft-ban, azaz huszonkétmillió Ft-ban határoztam meg.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		8420 Zirc, Lukáz S. u.	8420 Zirc, Vitális utca	8420 Zirc, Reguly Antal utca
Tagolása:	földszint-emelet-tetőtér	földszint-padlástér	pince-földszint-tetőtér	alagsor magasföldszint-tetőtér
Környezete	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	családi házas környezetben, jó infrastruktúrális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, összközműves, kerített	családi házas környezetben, jó infrastruktúrális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, kerített, összközműves	település peremén lévő, jó infrastruktúrális kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, gázcsonk a telken	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető
Építés éve	1970-es évek	1965	1987	1981
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	jó	közepes
Megjegyzés		felújítandó esztétikai állapotú, tégla falazatú, összkomfortos, gáz- és vegyesközponti fűtéses, 2 szobás	felújított, újszerű esztétikai állapotú, 3+3 félszobás, tégla falazatú családi ház, vegyesközponti fűtéssel	Közepes esztétikai állapotú, tégla falazatú, 2+3 félszobás, házközponti vegyestüzelésű fűtéses lakóház, osztatlan közös telken. Gáz a telken
Adat forrása		Saját adatbázis	Saját adatbázis	ingatlan.com/23431042
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		13 350 000	20 000 000	21 400 000
telekméret (m^2)	707	755	1 011	1 300
redukált alapterület (m2)	193,1	97,0	173,0	126,0
fajlagos ár (Ft/m2)		137 629	115 607	169 841
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2017. május	2017. május	2019. április
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		137 629	115 607	152 857

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,15	1,00
telekméret	hasonló	nagyobb	nagyobb
	1,00	0,95	0,95
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,70	0,95	0,75
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,90	0,95
árváltozás korrekció	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,10	1,10	1,00
infrastruktúra	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
építés éve/építési mód	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
esztétikai állapot miatt	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,85	0,95
lakóház, osztatlan közös telek miatt	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	116 985	109 827	114 643
SÚLYOZÁS	33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	193,14
fajlagos átlagár (Ft/m2)	113 778
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	113 800
becsült érték (Ft)	21 978 934
becsült érték kerekítve (Ft)	22 000 000

5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		8420 Zirc, Ettvös Károly utca	8421 Zirc, Belterület	8420 Zirc, Álmos köz
Környezete	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás	Lke-1	Lke	Lke	Lke-4
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	családi házas környezetben, jó infrastruktúrális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, összközműves, kerített	lejtős terepfelszínű, kerítetlen telek	szilárd úton megközelíthető	szilárd úton megközelíthető, kerítetlen
Megjegyzés		víz, villany közművel, murvás útról megközelíthető	Összközműves, kerítetlen telek	Földgáz a telken, ivóvíz, szennyvíz az utcában
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/28412222
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 000 000	3 700 000	2 350 000
telekméret (m^2)	707	1 148	1 185	691
fajlagos ár (Ft/m2)		2 613	3 122	3 401
tulajdonátr. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2017. június	2018. augusztus	2019. április
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 613	3 122	3 061

ÉRTÉKKIEGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,15	1,15	1,15
terület	nagyobb	nagyobb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
közművek	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,10	1,00	1,15
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
egyéb	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
egyéb	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	3 528	3 747	3 979
SÚLYOZÁS	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	707,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	3 749
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	3 750
becsült érték (Ft)	2 651 250
becsült érték kerekítve (Ft)	3 000 000

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a fenti táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

3.000.000. Ft-ban, azaz hárommillió Ft-ban határoztam meg.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1 Földszint	2 Emelet	3 Tetőtér
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	200 000 Ft/m2	200 000 Ft/m2	150 000 Ft/m2
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	77 m2	65 m2	29 m2
fizikai avultság	35%	35%	35%
funkcionális avultság szorzószáma	10%	10%	10%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	5%	5%	5%
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	8 587 eFt	7 207 eFt	2 433 eFt

épület, építmény, építményrész stb.	4 Erkélyek	5 Melléképület	6
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	15 000 Ft/m2	140 000 Ft/m2	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	19 m2	33 m2	
fizikai avultság	40%	35%	
funkcionális avultság szorzószáma	10%	10%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	5%	5%	
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	149 eFt	2 584 eFt	0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 21 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 3 000 eFt + felépítmény értéke 21 000 eFt = 24 000 eFt

5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	22,0 MFt	súly:	100%	22,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	24,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **22,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, a közeljövőben az ingatlan értékének stagnálása, állagromlás esetén annak csökkenése várható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam: 180-360 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

6. MEGJEGYZÉSEK

6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.

6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.

6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles tulajdoni lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Budapest, 2019. április 23.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.az.: 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

.....
Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32628/2019

2019.04.10

ZIRC Szektor : 53

eltérület 1338 helyrajzi szám

8420 ZIRC Dák Ferenc utca 26. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

A ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezése/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.föld	alosztály adatok tav ha m2	kat.jöv k.föld
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	707	0,00		

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46891/2017.07.26
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.20

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének megkeresésére.

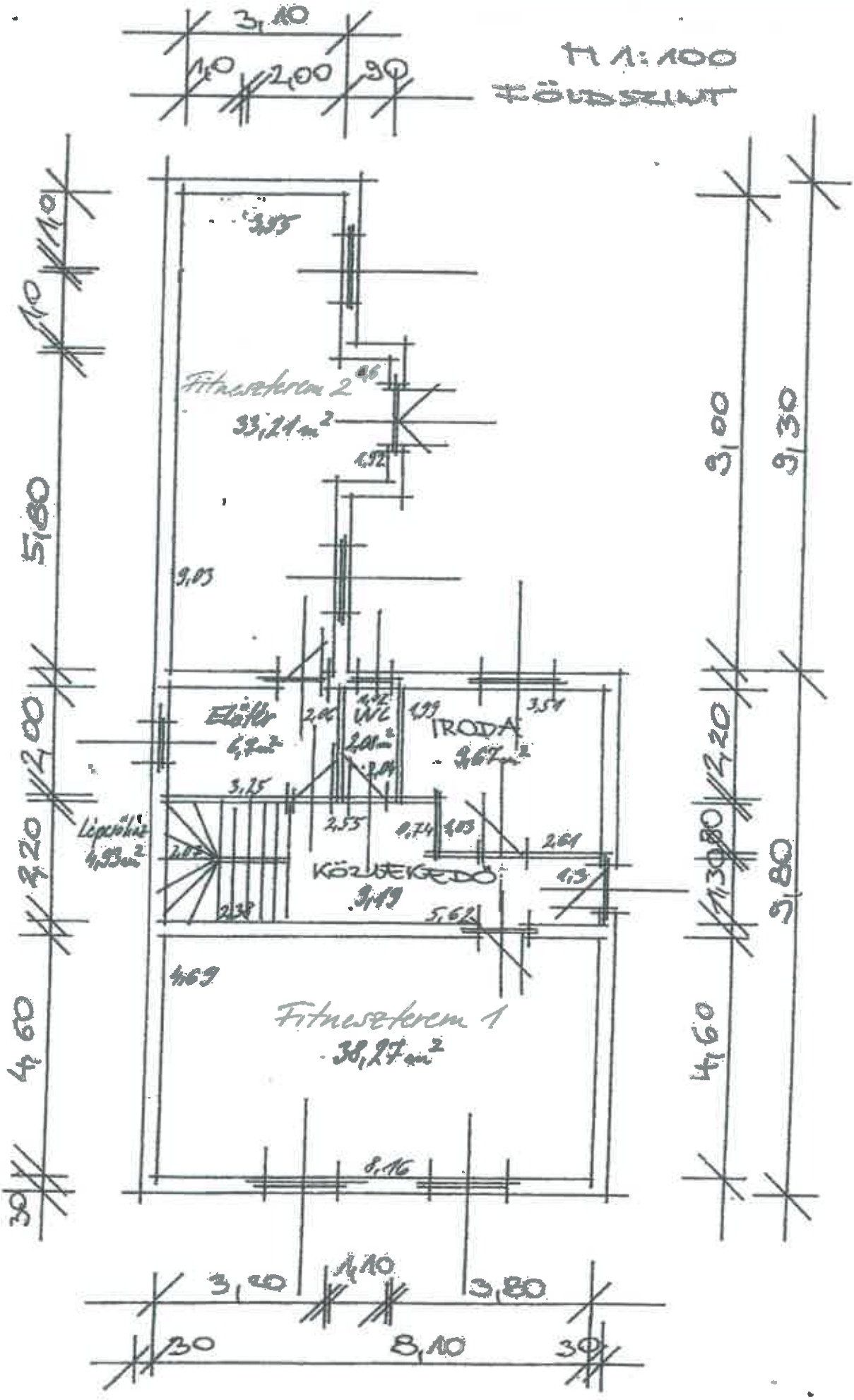
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

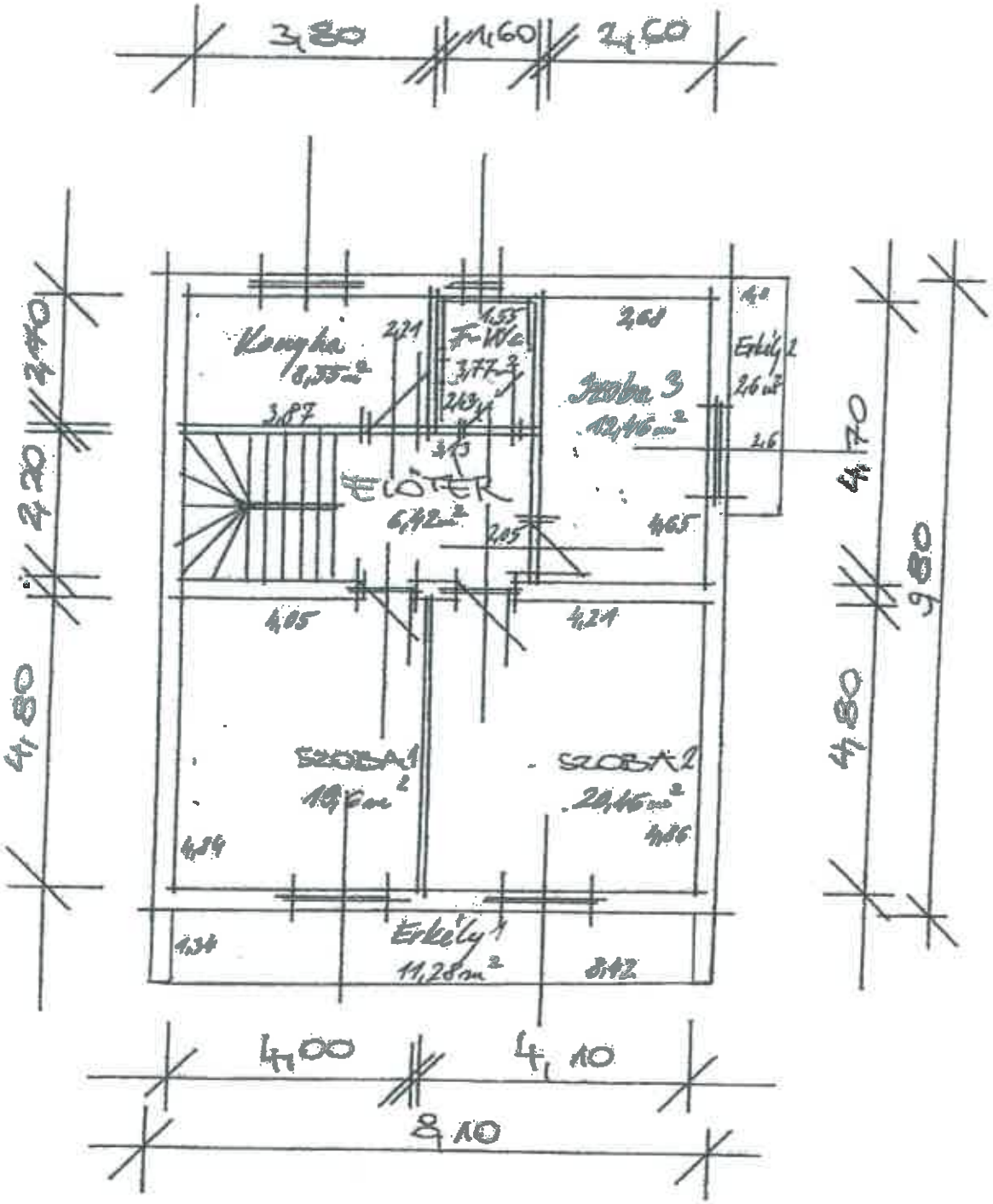
0420 Erc, Vcak T.M. Zo. HRSZ.: 1538

M 1:100
földszint



8420 Zirc, Dák Ferenc utca 26. Hrsz.: 1338

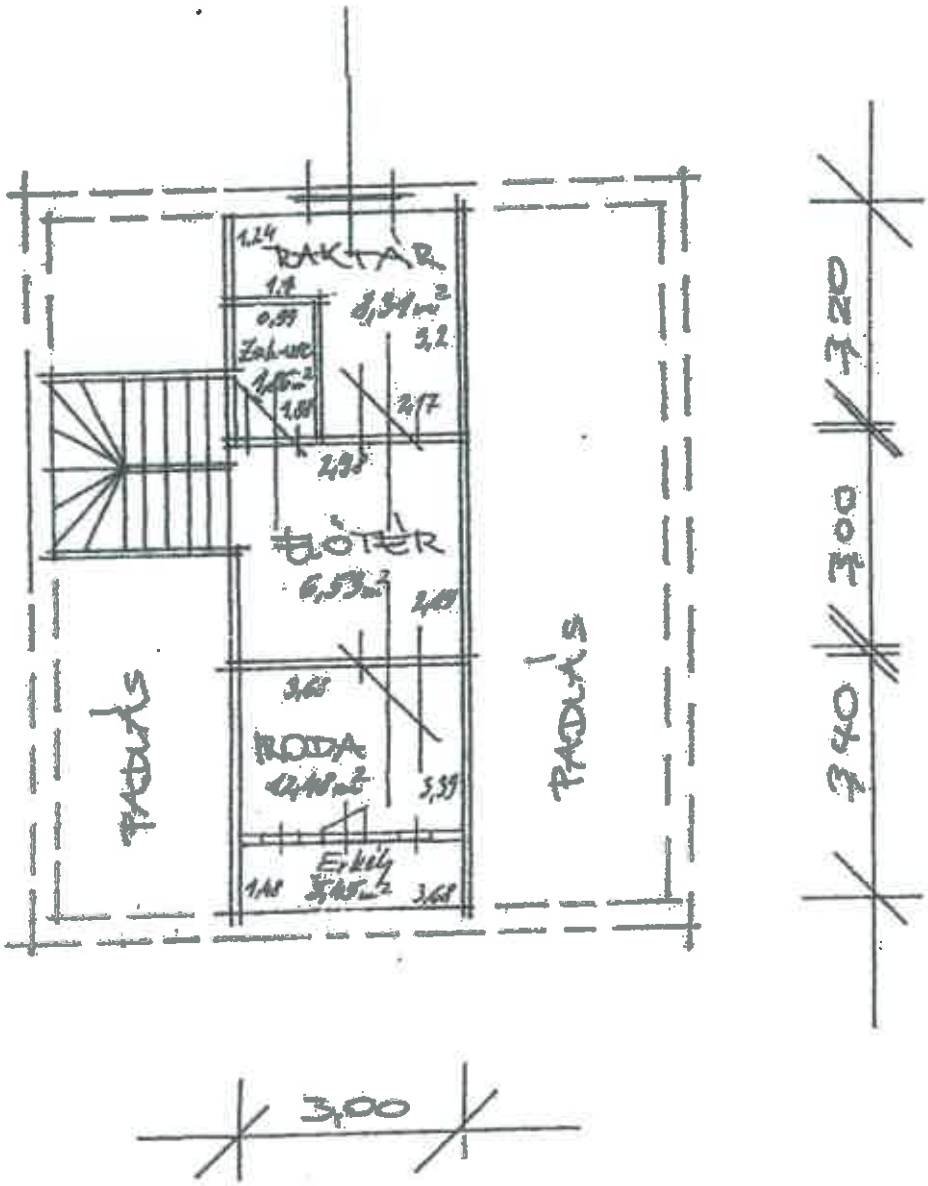
ÉPÍTÉSZETI ALAPRAJZ
M 1:100



8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. Hrsz.: 1338

~~TETŐTÉR~~

M 1:100



28,7 m²

Ingatlan címe: 8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26.

Helyrajzi szám: 1338

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2 707

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 707

Értékbecslés dátuma: 2019. április 23., kedd

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Közlekedő	Földszint	9,2	közepes	1	
Fitneszterem 1	Földszint	38,3	jó	1	
Iroda	Földszint	9,7	jó	1	
WC	Földszint	2,1	felújítandó	1	
Előtér	Földszint	6,7	közepes	1	
Lépcsőház	Földszint	4,9	közepes	1	
Előtér	Emelet	6,4	közepes	1	
Szoba 1	Emelet	19,6	közepes	2	
Szoba 2	Emelet	20,5	közepes	2	
Szoba 3	Emelet	12,5	közepes	2	
Konyha	Emelet	8,6	közepes	2	
Fürdő-wc	Emelet	3,8	felújítandó	2	
Erkély 1	Emelet	11,3	felújítandó	4	
Erkély 2	Emelet	2,6	felújítandó	4	
Előtér	Emelet	6,5	felújítandó	3	
Iroda	Tetőtér	12,5	felújítandó	3	
Raktár	Tetőtér	8,3	felújítandó	3	
Zuhanyzó-wc	Tetőtér	1,9	felújítandó	3	
Erkély	Tetőtér	5,5	felújítandó	4	
Fitneszterem 2	Melléképület	33,2	közepes	5	
Összesen:		223,8			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	Földszint	77,3	1,0	77,3
K=2	Emelet	64,8	0,9	58,4
K=3	Tetőtér	29,2	0,8	23,3
K=4	Erkélyek	19,3	0,1	1,0
K=5	Melléképület	33,2	1,0	33,2
K=6				
	összesen:	223,8		193,1

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



1.	Deák Ferenc utca, környezet



2.	Deák Ferenc utca, környezet



3.	Szomszéd felöli homlokzat



4.	Utca és oldalkert felöli homlokzat



5.	Utca és oldalkert felöli homlokzat



6.	Hátsó homlokzat

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



7.	Oldalkert



8.	Kerített, kissé elhanyagolt udvar



9.	Ingatlan címe, leázási nyomok



10.	Bejárat



11.	Földszint közlekedő



12.	Földszint iroda

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



13.	Földszint fitneszterem 1



14.	Földszint fitneszterem 1



15.	Földszint előtér



16.	Földszint előtér



17.	Házközponti fűtést biztosító fali gázkazán



18.	Földszint wc

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



19.	Lépcsőház



20.	Emelet előtér



21.	Emelet szoba 1



22.	Emelet szoba 2



23.	Emelet szoba 3



24.	Emelet erkély 1

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



25.	Emelet konyha



26.	Emelet konyha



27.	Emelet fürdő-wc



28.	Villanybojler



29.	Lépcsőfeljáró a tetőtérbe



30.	Tetőtér előtér

fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



31.	Tetőtér iroda



32.	Tetőtér raktár, leázási nyomok az ablak alatt



33.	Tetőtér zuhanyzó-wc



34.	Tetőtér erkély



35.	Padlástér (nem értékelt)



36.	Fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű felújítandó ablakok, acéllemez radiátor hőleadók

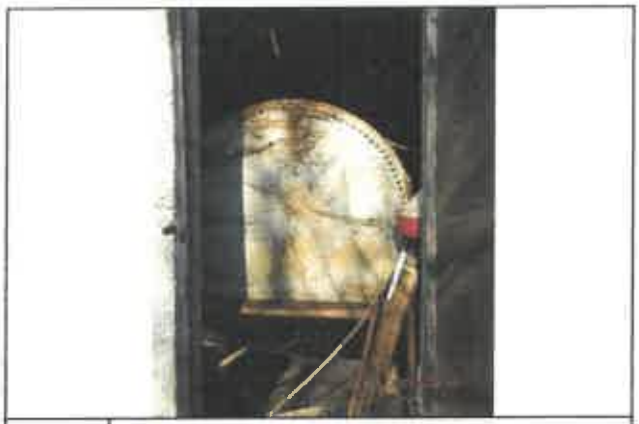
fényképek	INGATLAN CÍME:	8420 Zirc		
		Deák Ferenc utca 26.		
	Dátum	2019.04.15	HRSZ.:	1338



37.	Melléképület homlokzata



38.	Melléképület fitneszterem 2



39.	Melléképület tüzelőtároló (nem értékelt)



40.	Villanyórák

Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott Kocsis Csaba ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a korábban (2019.04.23-án) a 8420 Zirc, Deák Ferenc utca 26. számú 1338 helyrajzi számú ingatlanra megállapított forgalmi érték a piaci árak 10-15%-os emelkedése miatt változott.

Az ingatlan jelenlegi aktuális értékét 25.000.000 Ft-ra becsülöm.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz. 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Kocsis Csaba

ingatlan értékbecslő

Kelt: Veszprém, 2019. november 07.

Értékelési Szakvélemény



8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4.
Hrsz.: 2359/2/A/4

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz 10404041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

2019. november 05.

TARTALOMJEGYZÉK

		oldal
SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		2
1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA		3
1.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
	2.1. Az értékelés módszere	3
	2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	3
	2.3. A helyszíni szemle és időpontja	4
	2.4. Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE		4
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok		4
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása		4
3.3. Alapterületi adatok		6
4. ÉRTÉKELÉS		6
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek		6
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások		6
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények		7
4.4. Érték meghatározás		7
5. ÖSSZEFOGLALÁS		7

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképszelvény
- Alaprajz
- Fotók
- Társasház Alapító Okirat
- Szabályozási Terv Kivonat
- Térképek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Lakás**
Település (város, kerület):	**Zirc-Kardosrét**
Utca, házszám:	**Győri út 14. földszint 4.**
Irányítószám:	**8420**
Hrsz.:	**2395/2/A/4**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	*Forgalomképes*
Értékelt érdekeltség:	*Tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Lakás + tároló (nettó) alapterülete:	52,76 m^2
Lakás + tároló redukált alapterülete:	46,34 m^2
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, csatorna a lakásban, gáz nincs
Komfortfokozat:	Komfortos
Jelenlegi funkció:	Lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzése
Értékelés fordulónapja:	2019. 10. 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Aktuális forgalmi érték kerekítve:	***6.500.000 Ft**, azaz* ***Hatmillió-ötszázezer forint***

2019. 11. 05.

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
B.sz.sz. 10420041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zirc Városi Önkormányzat 2019.10.29-én bízott meg a **2359/2/A/4 helyrajzi számú**, természetben **8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4.** szám alatt található „lakás" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja a fent említett ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZER

2.1 Az értékelés

- a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak és a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.
Így a piaci érték alatt, az az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének - a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon - a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

(Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél.)

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemle 2019.11.30-án történt.
A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.
A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során a megbízó, által a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:

- Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2019.10.29.)
- Térképszelvény
- Társasház Alapító Okirat
- Alaprajz
- Műszaki leírás
- Rendezési Terv Kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: Nem hiteles tulajdoni lap kelte: 2019.10.29.

Település	: Zirc-Kardosrét
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 2359/2/A/4
Megnevezése	: Lakás
Terület	: 45 m2
Tulajdonosok bejegyzetten	: Zirc Városi Önkormányzat 1/1 **I/2.** Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. **I/3.** és 8,02 m2 tároló.
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.
Széljegy	: -
Szolgalom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Zirc város Veszprém megyében, a Zirci járás egyetlen városa, és egyben központja, „a Bakony fővárosa". Zirc festői fekvésű kisváros a Magas-Bakonyban, a Zirci-medencében. Magyarország legmagasabban fekvő városa (a városközponton a 400 m-es szintvonal halad át). Veszprémtől 25 km-re északra, Pápától 45 km-re keletre, a Balatontól 35, Győrtől 57 km távolságra van. Egyedi értéke a városnak a nemzetközileg ismert és elismert természetvédelmi terület, az Arborétum is. (Az arborétum szó a latin arbor – élő fa szóból származik, azaz az arborétum = fás kert, fás park). A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A ligetet a ciszterciek egy 600 éve kialakított halastó körül kezdték telepíteni 178-ban. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.

Az értékelt ingatlan, a közigazgatásilag Zirchez tartozó kb. 2 km-re É-ra elhelyezkedő Zirc-Kardosréten, a településrészt átszelő 82-es számú Győri úton található. Megközelíthető szabályozott aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága gyenge, buszmegálló 10 m-re, bolt, oktatási-, egészségügyi-, és közintézmények Zircen megtalálhatók. Az ingatlannal szemben lakóházak, jobbra Templom, balra beépítetlen területek és egy Pálinkaház található.

Felépítmények ismertetése

Az értékelt ingatlan egy 1940-es években, hagyományos módon kő és tégla falazattal épült, pince - földszint – padlástér tagolódású társasház. Az épület szerkezetileg masszív, repedések nem, felázási nyomok a lábazaton észlelhetők, homlokzati szigetelés nem készült. Az értékelt 4-es ajtószámú földszinti lakás, az udvar felöli oldalon található. Megközelíthető az osztatlan közös tulajdonú, kerítetlen telekről.
Az értékelt 1 egész szobás lakás K-i tájolású, megfelelően benapozott. A helyiségek alaprajzi elrendezése az építéskorabeli stílust tükrözik, kialakításuk kissé előnytelen, méretük megfelelő. A lakásba belépve az előtér-konyhába jutunk, jobbra a kamra szemben a szoba található. A fürdő-wc a szobából nyílik. A falak koszosak, kopottak, a kamrában az ablka fölött repedések, a szoba sarkában felázás látható. A padló- és falburkolatok kissé elavult, elhasználódott, felújítandó állapotúak. A vizes helyiségek csempézettek és festettek, a többi helyiség festett falazatú. A szobában parketta, az előtér-konyha és a fürdő-wc mozaiklapos, a kamra betonos aljzatú.
A homlokzati nyílászáró közepes állapotú, fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű ablakok, a szobában redőnnyel felszerelt. A bejárati és a beltéri ajtók fa szerkezetűek, közepes állapotúak. A gépészet szintén közepes állapotú. A fűtés egyedi kialakítású, fatüzelésű sparhelt és cserépkályhával történik. A használati melegvizet villanybojler állítja elő. Konyhabútor, gáztűzhely nincs. Vezetékes gáz nincs. Parkolni az udvaron lehet.
A lakás teljes alapterülete 44,74 m^2, melyhez 8,02 m^2 különálló fatároló is tartozik.
Az ingatlan összességében felújítandó műszaki és felújítást igénylő esztétikai állapotú, üres, forgalomképes.
Műszaki állapota összességében: 75 %

Alapozás:	Kőalap
Szigetelés (víz/hő)	Talajvíz elleni szigetelés nincs
Felmenő falazat:	Kő
Válaszfalak	Tégla
Födém:	Stukatúros fafödém
Tető:	Kontyolt nyeregtető
Héjazat/szerkezet:	Síkpala, ácsolt fa szerkezet
Nyílászárók	Fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla üvegezésű redőnyös ablakok, fa bejárati-, és fa beltéri ajtók
Burkolatok	Parketta, mozaiklap
Külső felületképzés:	Kőporos dörzsölt vakolat
Belső felületképzés:	Az előtér-konyha, a fürdő-wc csempézett és festett, a szoba és a kamra festett
Komfortfokozat:	Komfortos
Fűtés:	Egyedi kialakítású, sparhelt és cserépkályha
Melegvízellátás:	Villanybojler
Használata:	Lakatlan, forgalomképes

3.3. Alapterületi adatok

A lakás és a tároló nettó alapterület: 52,76 m^2; Redukált (kalkulált) alapterület: 46,34 m^2

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés során a forgalmi értéket megbízhatóbban reprezentáló piaci összehasonlító módszer eredményét vettük figyelembe.
Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan tulajdonjogának /1/1 rész/ forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 6 hónap;

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazás nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 *Speciális feltételezések, korlátozások*

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan-együttes jelenlegi, ill. jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékelés csak

egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Az értékelés időpontja 2019. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékelt ingatlan a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, értékesíthetősége az elhelyezkedése miatt az átlagosnál kissé nehezebb.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, ide értve a beépített bútorok, gépek értékét (beépített konyhabútor, szaniterek, fűtési és meleg-víz előállítására alkalmas berendezések, stb.), de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét (TV, szekrénysor, csillárok, stb.).

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A három módszer közül a megbízhatóbban reprezentáló piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ értékmeghatározást vettük figyelembe.

Mindezek eredményeként a ***8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4.*** szám alatti, ***2359/2/A/4*** hrsz-ú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozó becsült forgalmi értéke kerekítve:

6.500.000 Ft,

*azaz **Hatmillió-ötszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4.** szám alatti, **2359/2/A/4** hrsz-ú ingatlan értékelése a **2019. 10. 29-i** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értéke**

6.500.000 Ft,

azaz **Hatmillió-ötszázezer forint.**

Kocsis Csaba E.V.
8200 Veszprém, Szikra u. 66.
Adószám: 68810775-1-39
[illegible] sz.sz [illegible]CA04041-50526877-50871005
KISADÓZÓ

2019. 11. 05.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

Alapterület számítás

8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4. Hrsz.: 2359/2/A/4				
Megnevezés	**Szint**	**Alapterület**	**Redukálás**	**Redukált alapterület**
Előtér-konyha	Földszint	12,56	1,00	12,56
Kamra	Földszint	2,78	1,00	2,78
Fürdő-wc	Földszint	4,29	1,00	4,29
Szoba	Földszint	25,11	1,00	25,11
Fatároló	Melléképület	8,02	0,20	1,60
Összes alapterület:		**52,76**		**46,34**

Piaci összehasonlító értékelés

	Értékelt ingatlan	***Eladott ingatlan adatai***	***Eladott ingatlan adatai***	***Kínálati ingatlan adatai***
Cím	8420 Zirc-Kardosrét, Győri út 14. földszint 4. Hrsz.: 2359/2/A/4	8420 Zirc, Fáy András utca	8420 Zirc, Alkotmány utca	8420 Zirc, Alkotmány utca
Alapterület	46	49	52	38
Érték		12 800 000	14 400 000	10 000 000
Fajl. érték	267 102	261 224	276 923	263 158
Megnevezés	1940-es években épült, felújítandó műszaki és felújítandó esztétikai állapotú, komfortos egyedi cserépkályha és kályha fűtéses, kő és tégla építésű földszinti lakás, fatárolóval, használati telekrésszel. Gáz nincs.	1980-ban épült, alagsor-magasföldszint-3 emelet-lapostető tagolódású épületben lévő, közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, összkomfortos, távfűtéses, 1 egész és 1 félszobás téglalkás.	1971-ben épült, földszint-4 emelet- lapostető tagolódású épületben lévő közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, 2 egész szobás, összkomfortos, lakásközponti gázkazán fűtéses, 1. emeleti erkélyes, összközműves téglalakás, tárolóval.	1971-ben épült, földszint-4 emelet- lapostető tagolódású épületben lévő közepes műszaki és közepes esztétikai állapotú, 1 egész szobás, összkomfortos, lakásközponti gázkazán fűtéses, 2. emeleti erkélyes, összközműves téglalakás.
Dátum		2019. március hó	2019. október hó	2019. november hó
Kínálat/árváltozás miatti korrekció		0%	0%	-5%
Fajl. alapérték		261 224	276 923	250 000
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		-20%	-20%	-20%
Haszn. telekrész		5%	5%	5%
Alapterület		0%	5%	-5%
Infrastruktúra		-5%	-5%	-5%
Kor		-10%	-10%	-10%
Állapot		-10%	-10%	-10%
Komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
Falazat		-5%	-5%	-5%
Em. elhelyezk.		0%	5%	5%
Korr. összesen		-50%	-40%	-50%
Fajlagos érték	140 589	130 612	166 154	125 000
Érték összesen	**6 500 000**			

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/92623/2019

2019.10.29

ZIRC
Belterület 2359/2/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

8420 ZIRC KARDOSRÉT Győri út 14. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	45	1	0	115/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 31638/2000/1995.05.17A

2. bejegyző határozat: 31638/2000/1995.05.17A
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 31638/2000/1995.05.17A
és 8,02 m2 tároló.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31638/2000/1995.05.17A
jogcím: társasház alapítás
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

E-KÖZMŰ

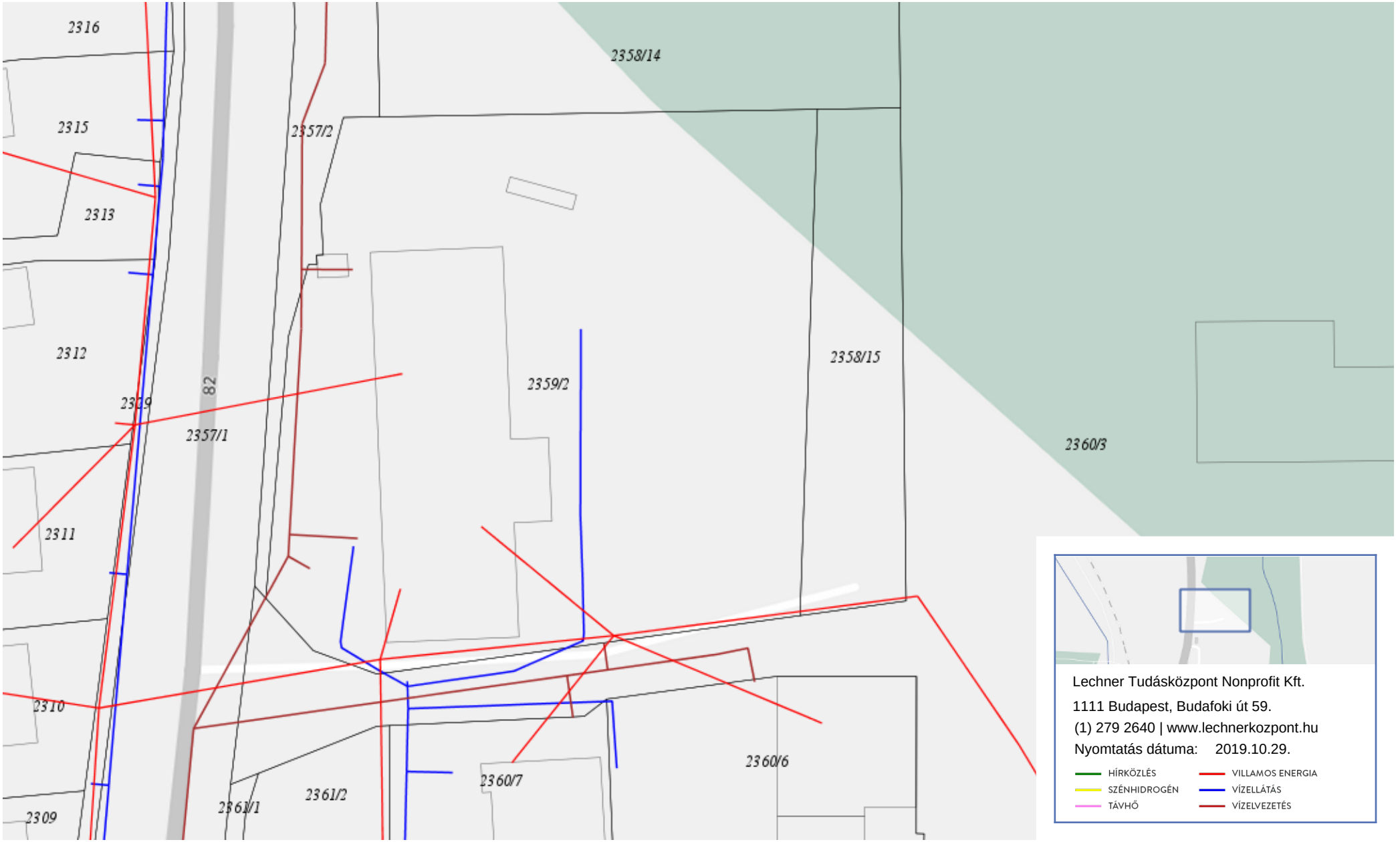
Győri 14

Megjegyzés: Térkép nyomtatás

É

0 5 10 15m

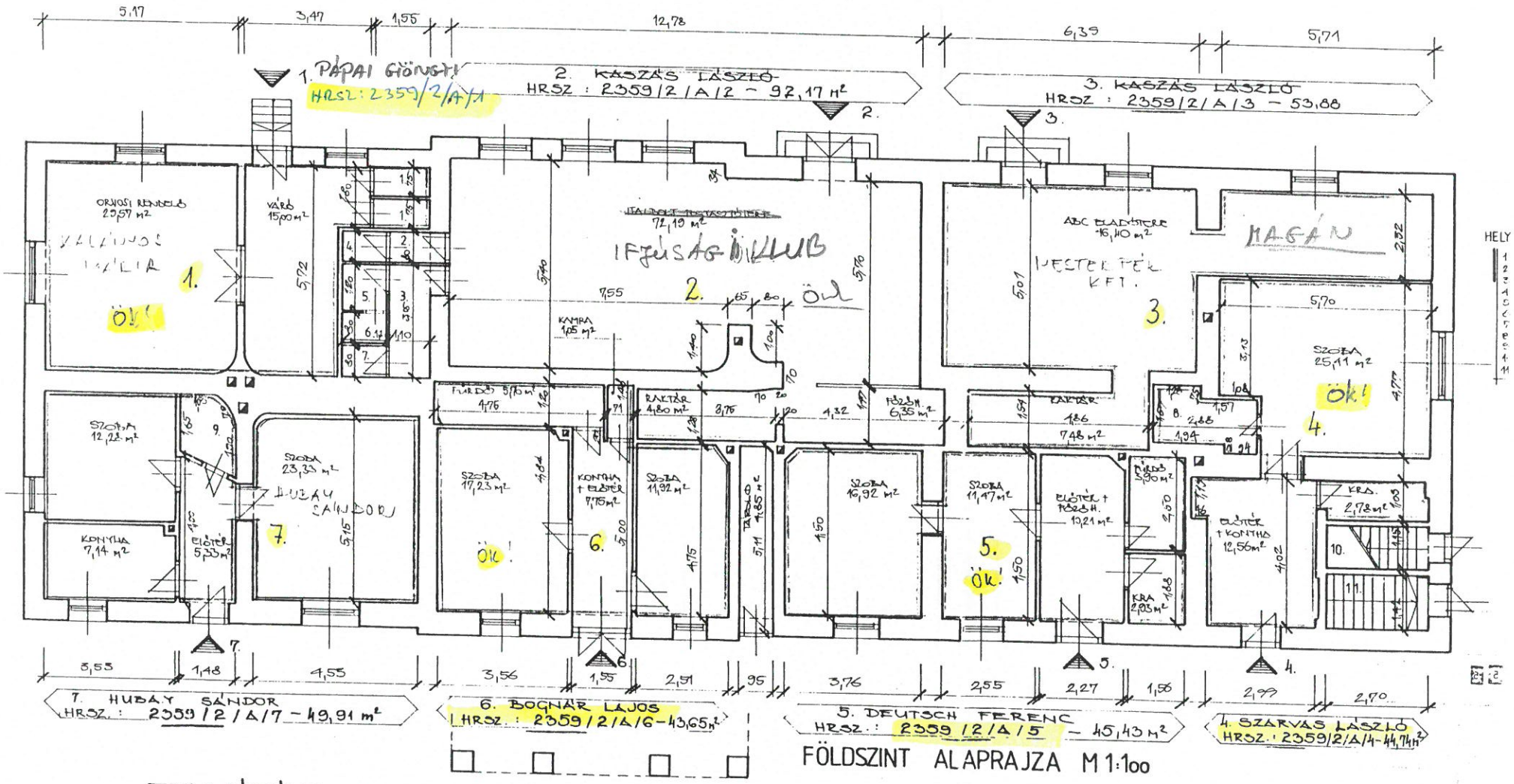
M = 1:500



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

Nyomtatás dátuma: 2019.10.29.

- HÍRKÖZLÉS
- SZÉNHIDROGÉN
- TÁVHŐ
- VILLAMOS ENERGIA
- VÍZELLÁTÁS
- VÍZELVEZETÉS



FELMÉRÉSI TERV
M 1:100

FÖLDSZINT ALAPRAJZA M 1:100

ZIRC-KARDOSRÉT GYŐRI U. 14.

HRSZ : 2359/2

1995. JANUÁR FELMÉRTE: GYÖRKÖS SÁNDOR
TÓTH BEÁTA

Fotómelléklet



K-i homlokzat, értékelendő lakás bejárata



K-i és É-i homlokzatok





Előtér-konyha, egyedi sparhelt fűtés

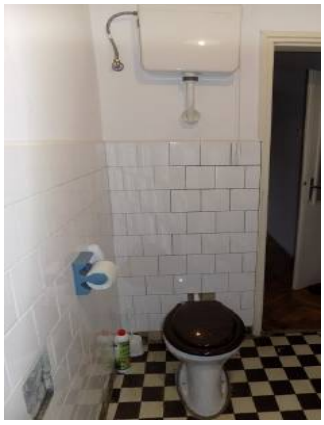




Szoba, egyedi cserépkályha fűtés, sarokban felázási nyomok

Fotómelléklet





Fürdő-wc, használati melegvizet előállító villanybojler



Kamra



Közös használatú pince





Lakáshoz tartozó melléképület, fatároló

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapítás

Zirc Város Önkormányzata a zirci 2359/2 hrsz-ú, 2737 m^2 területű, természetben Zirc-Kardosrét, Győri u. 14. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő 1 db 1 szobás lakást és 3 db 2 szobás lakást, 1 db orvosi rendelőt, 1 db italboltot és 1 db ABC-üzletet, továbbá 1 db különálló pincét, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magában foglaló házasingatlant az 1977 évi 11. sz. Tvr. rendelkezései szerint társasházzá alakítja át és a jelen okiratban foglaltak szerint értékesíti .

Az ingatlan megjelölése: 8420 Zirc-Kardosrét, Győri u. 14.

Fentiek alapján a társasház öröklakásai, nem lakás céljára szolgáló helyiségei és az azokhoz tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - Zirc Város Képviselőtestületének többször módosított 18/1993/XII.13./ Önkormányzati számú rendelete alapján értékesítve - a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak jogviszonyát az 1977 évi 11. sz. Tvr. (a továbbiakban: tvr.) rendelkezései és a jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák :

II./Közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

Közös tulajdonban maradnak: a telek, valamint a háznak a tervben a műszaki leírásban szereplő, az alább felsorolt közös építményrészei, felszerelései és berendezései. Ezeken a tulajdonjog a mindenkori tulajdonostársakat a III. pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul illeti meg.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

1. Telek: 2737 m^2

2. Épületszerkezetek: alap-, fő-, határoló- és körítőfalak, födémek, tetőszerkezet, padlástér, kémények, az épület körüli járda, csapadékvízcsatornák, lépcsők, az épület alatti pince, a padlástér.

3. A közös víz- és villanyvezetékek a lakásokhoz és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez történő bevezetésig, illetve mérőórákig, valamint a szennyvíz elvezető rendszer a telekhatártól az egyes lakások , orvosi rendelő, italbolt és az ABC-üzlet faláig.

4. Közös helyiségek:

a földszinten:	pincelejáró:	3,83 m^2
	padlásfeljáró:	3,10 m^2
a pince szintjén:	tároló:	23,32 m^2
	tároló:	15,00 m^2
	tároló:	29,66 m^2
összesen:		74,91 m^2

5. Mindazon tárgyak és felszerelések, amelyeket a tulajdonostársak a fentiek kiegészítésére és közös célra használnak, feltéve, hogy azok közös számlán kerülnek beszerzésre, illetve javításra.

A közös tulajdon 1000/1000 azaz ezer/ezred hányadból áll.

A közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, vagyontárgyak és helyiségek az újonnan nyitandó tulajdoni lapon önálló ingatlanként egyesítve 2359/2 hrsz-on kerülnek felvételre.

III./Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások illetve orvosi rendelő, italbolt, ABC-üzlet és különálló pince, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek a hozzájuk tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 1. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/1** hrsz-ú, rendelőből, váróból, kettő WC-ből álló 46,89 m^2 alapterületű orvosi rendelő, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 121/1000 hányad.

2. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 2. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/2** hrsz-ú, fogyasztótérből, főzőhelyiségből, raktárból, kettő előtérből, négy WC-ből álló 92,17 m^2 alapterületű italbolt, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 237/1000 hányad.

3. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 3. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/3** hrsz-ú, eladótérből és raktárból álló 53,88 m^2 alapterületű ABC-üzlet, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 138/1000 hányad.

4. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 4. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/4** hrsz-ú, egy 25,41 m^2 alapterületű szobából, továbbá konyha-előtérből, fürdőből és kamrából álló 44,74 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 8,02 m^2 alapterületű tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 115/1000 hányad.

5. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 5. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/5** hrsz-ú, kettő szobából (amelyek közül az egyik 16,92 m^2 , a másik 11,47 m^2 alapterületű), konyha-előtérből, fürdőből és kamrából álló 45,43 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó 8,02 m^2 alapterületű tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 117/1000 hányad.

6. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 6. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/6** hrsz-ú, kettő szobából (amelyek közül az egyik 17,23 m2 , a másik 11,92 m2 alapterületű), konyha-előtérből, fürdőből és kamrából álló 43,65 m^2 alapterületű öröklakás a

hozzá tartozó 8,02 m2 alapterületű tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 112/1000 hányad.

7. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 7. sorszámmal jelölt, földszinti **2359/2/A/7** hrsz-ú, kettő szobából (amelyek közül az egyik 23,33 m^2 , a másik 12,28 m^2 alapterületű), konyhából, előtérből és fürdőből álló 49,91 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó kettő, együttesen 12,87 m2 alapterületű tárolóhelyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 128/1000 hányad.

8. Zirc Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a terveken 8. sorszámmal jelölt **2359/2/B/1** hrsz-ú különálló udvari pince 12,54 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 32/1000 hányad.

IV./Ingatlannyilvántartási rendelkezések

Zirc Város Önkormányzata, mint alapító kéri, hogy a Veszprémi Földhivatal Ingatlannyilvántartási Részlege, Zirc a társasház megalakítását a jelen okirat alapján az ingatlannyilvántartásban az előző pontokban foglaltaknak megfelelően jegyezze be és ennek során a II./ pont alatt felsorolt és a társasház osztatlan közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzsnyilvántartási lapjára, míg a III../ pontban felsorolt orvosi rendelőt, italboltot, ABC-üzletet, különálló udvari pincét, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és öröklakásokat külön-külön tulajdoni lapra a jelen okiratban megjelölt alapító javára bejegyezze, amelyeket alapító a jövőben önállóan forgalmazhat, mint társasházi tulajdont.

V.A tulajdonostársak egymás közötti / belső / jogviszonya

V/1./A társasháztulajdoni illetőség egysége

Mindegyik társasháztulajdoni illetőség önálló ingatlannyilvántartási-jogi egységet képez, azt tehát megosztani, megosztva másra átruházni vagy más társasháztulajdoni illetőséggel egy ingatlannyilvántartási jogi egységgé egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

V/2./Rendelkezés a társasháztulajdoni illetőséggel

Mindegyik tulajdonostárs a saját társasháztulajdoni illetőségével a tvr., a jelen alapító okirat és általában a társasház tulajdonostársi viszonyból folyó jogok korlátai között szabadon rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostárs megkérdezése nélkül eladhatja, megterhelheti, bérbeadhatja vagy használatát másnak átengedheti.

V/3./A külön tulajdonban lévő épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetőségét minden tulajdonostárs szabadon használhatja és a használatot - akár bérlet útján, akár más módon - felelősség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs sérelme

nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, a közgyűlés szótöbbséggel határoz. A rendeltetéstől eltérő használathoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
Fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a külön tulajdoni illetőségben tartózkodó, azt használó személy cselekménye vagy mulasztása okozta a kárt.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hiba kijavításáról. A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő javítási munkálatok közül azokat, amelyek az épület, vagy a tulajdonostársak illetőségeinek állagát veszélyeztetik, soronkívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrzési javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani.

A tulajdonos saját tulajdoni illetőségében építési munkát is végezhet, ha azonban a munka feltehetően a többi társasházi illetőség tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.

V/4./A közös tulajdonban maradó építményrészek használata és karbantartása, költségviselés

A közös tulajdont képező építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül. A használati jog gyakorlásában esetlegesen felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak magukra nézve kötelezően fogadják el a közös képviselő döntését, amely ellen azonban bármelyik tulajdonostárs, aki azt sérelmezi, jogosult a közgyűléshez panasszal fordulni.

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javítási és felújítási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal szabják meg, egyben arról is közgyűlési határozattal döntenek, hogy a közös képviselő saját hatáskörében mekkora összeghatárig jogosult ezen a jogcímen kifizetésre.

A közös tulajdont képező építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit ,közterheit, közüzemi díjait, továbbá a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, ezenkívül a közös képviselő díját és a társasház ügyeinek intézésével együttjáró egyéb költségeket a tulajdonostársak egymásközti viszonyukban közös tulajdoni hányadrészeik arányában kötelesek viselni. A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra jutó részösszegeket a közös képviselő mutatja ki és közli. Ha valamelyik tulajdonostárs a vele közölt és őt terhelő költségeket azok esedékességétől számított 8 napon belül nem fizetné meg, a közös képviselő jogosult a tartozás tekintetében fizetési meghagyásos eljárás illetve per indítására.

A társasházközösség a többször módosított 10/1977.(VII. 1.) PM számú rendelet értelmében köteles felújítási alapot képezni. A felújítási alap képzéséről, felhasználásáról és annak összegéről a közgyűlés kétharmados szótöbbséggel jogosult határozni a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között.

V/5./ Felelősség a károkért

A társasháztulajdon közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és így külön társasháztulajdoni illetőségeket képező lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiséget érintő mindennemű kár elleni biztosítási szerződés megkötését a közgyűlés kétharmados határozattal határozhatja el. A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díjai és költségei a tulajdonostársakat közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban terhelik.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt arról, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltségeket a tulajdonostársak közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban viselik. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felelne, vagy a károsodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás illetve javítás költségei a tulajdonostársakat szintén közös tulajdoni hányadaik szerinti arányban terhelik.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja, vagy tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévő lakásokban illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségben szándékosan vagy gondatlanul, vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége. A külön tulajdoni illetőségekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi illetőségben vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képező illetőség tulajdonosa a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz-, villanyvezeték vagy csatorna berendezés okozta.

V/6./A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. A tulajdonostársak minden év első hónapjában rendes évi közgyűlést tartanak. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben határozni kell, a közgyűlést, mint rendkívüli közgyűlést más időben is haladéktalanul egybe kell hívni. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselő hívja egybe. A közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat és a hozandó határozat közlésével kell meghívni. Az összehívás módját (ajánlott levél, levél, írásbeli körözvény) a közgyűlés állapítja meg.
A közgyűlés időpontját úgy kell kitűzni, hogy az értesítés 8 nappal előbb, illetve a közgyűlés által megállapított időben történjen. Sürgős esetben, ha a tulajdonostársak értesítése biztosított, az értesítés alapító okiratban megállapított idejétől a közös képviselő eltérhet.
Ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlésre új napirendi pont felvételét kéri, erről a tulajdonostársakat a kitűzött időpont előtt legalább 3 nappal - esetleg a közös képviselő útján - tájékoztatni kell.
A közgyűlés határozatképességéhez szükséges, hogy azon legalább kétharmad tulajdoni részarány képviselve legyen. A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással ellátott meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés

nem határozatképes, 8 napon belüli időpontra újabb közgyűlést kell összehívni, amely a képviseltetett tulajdoni részarányokra való tekintet nélkül határozatképes lesz.
A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni részarányuknak megfelelő arányban illeti meg. A közgyűlés - ha a jelen alapító okirat másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel, vagyis a jelenlévők szavazatának többségével dönt. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.
A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza az ott hozott határozatokat és amelyet a közgyűlés elnöke, továbbá egy tulajdonostárs, mint jegyzőkönyvhitelesítő ír alá.

A közgyűlés határoz az alapító okiratban külön megjelölt tárgyakon felül, különösen:

a) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásának megállapításáról, beszámoltatásáról, ügy- és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, visszahívásáról illetve részére a felmentvény megadásáról,

b) a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról és felújításáról,

c) év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégeztetéséről, illetve az összeg módosításáról,

d) a felújítási alap képzéséről,

e) az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,

f) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról,

g) kölcsönök, hitelek felvételéről,

h) minden olyan ügyben, amely a közös képviselő hatáskörét meghaladja,

Egyhangú határozat szükséges:

a) az alapító okirat módosításához és kiegészítéséhez,

b) a társasháztulajdon megszüntetéséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

V/7./A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére maguk közül egyszerű szavazattöbbséggel egy közös képviselőt választanak, aki a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben dönt. Amennyiben a képviseletet egyik tulajdonostárs sem vállalja, vagy a

képviseletet vállaló tulajdonostárs nem kapta meg a szavazattöbbséget, úgy a közös képviselői feladatok ellátásával kívülálló személy is megbízható. A közös képviselő megbizatása 3 év időtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselőt választhat. A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban megbízatását a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles ellátni.

A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amelyek általában a személyi tulajdonban lévő házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház közös költségeinek a nyilvántartását, kezeli a társasházközösség pénzét, elkészíti az évenkénti elszámolást, őrzi a közösség iratait, gondoskodik a házingatlan, a közös építményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévő felszerelési és berendezési tárgyak, létesítmények karbantartásáról, a szükségessé váló javítási, helyreállítási és pótlási munkálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a szükségessé váló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.

A közös képviselő képviseli a közösséget hatóságok előtt, és harmadik személyekkel szemben. A közgyűlés jogosult megállapítani azt a havi keretösszeget, amelyen belül a közös képviselő a közgyűlés utólagos jóváhagyása mellett szabadon rendelkezik.

A közös képviselő tevékenységéről és gazdálkodásáról évente köteles a közgyűlésnek elszámolni. Elszámolásai a tulajdonostársak részéről a közgyűlések közötti időben is kérésre bármikor megtekinthetők. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselő részére a felmentvény megadásáról egyszerű szavazattöbbséggel dönt.
A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását - amennyiben a szabadrendelkezésű keretet nem lépte túl - a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányszerűen nem tudja igazolni. A havi keretösszeget meghaladó kiadásokat csak a közgyűlés határozhatja meg egyszerű szavazattöbbséggel.
A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Észrevételeiket azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest intézkedik. A közös képviselő intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.

A közös képviselőt a közgyűlés által megszavazott díjazásban lehet részesíteni. A díjazás tekintetében a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, a szavazásban azonban a közös képviselő nem vehet részt. A közös képviselő igényt tarthat indokolt készkiadásainak és költségeinek megtérítésére is.

VI. Záró rendelkezések

A társasházközösség együttes célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk számára nyugalmas lakást és kultúrált, békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor pontosan betartják. A tulajdonostársak már most leszögezik, hogy esetleges ingatlanátruházásnál, bérbeadásnál a tvr. és a jelen alapító okirat rendelkezéseit nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlőiket és vevőiket is szorítják a szerződés betartására olymódon, hogy a velük kötött szerződésekben az alapító okiratot kifejezetten elfogadtatják.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz illetve létesítésükhöz.

A mindenkori tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban rögzített társasháztulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a Zirci Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki .

A mindenkori tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az 1977. évi II. sz. tvr. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

Alapító a jelen, ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett alapító okiratot áttanulmányozás után, mint akaratával mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírta.

Zirc, 1995. április hó 18. napján.

POLGÁRMESTER ZIRC

Zirc Város Önkormányzata
alapító nevében

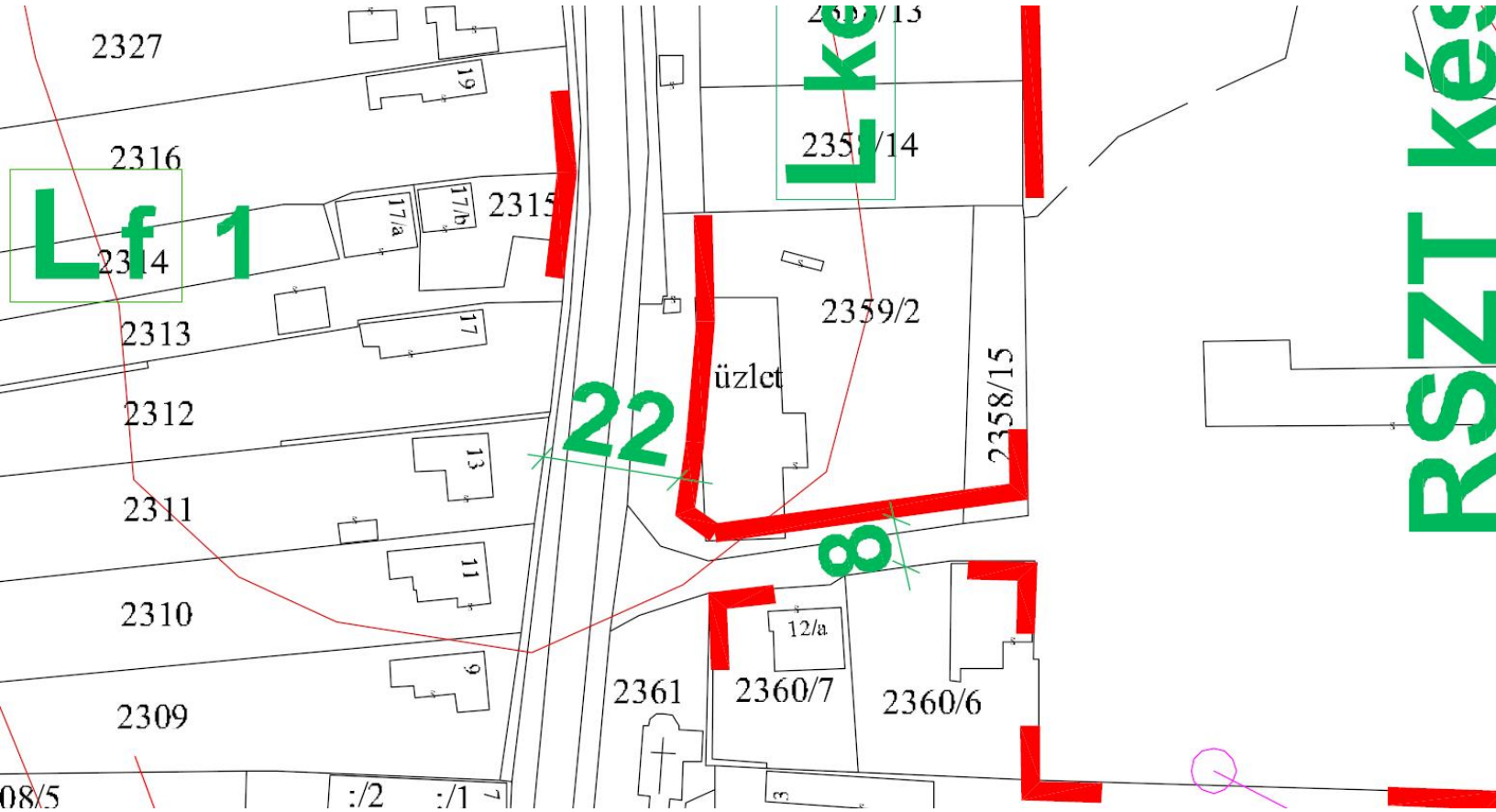
Dr. Varga Tibor polgármester

Ellenjegyezte:

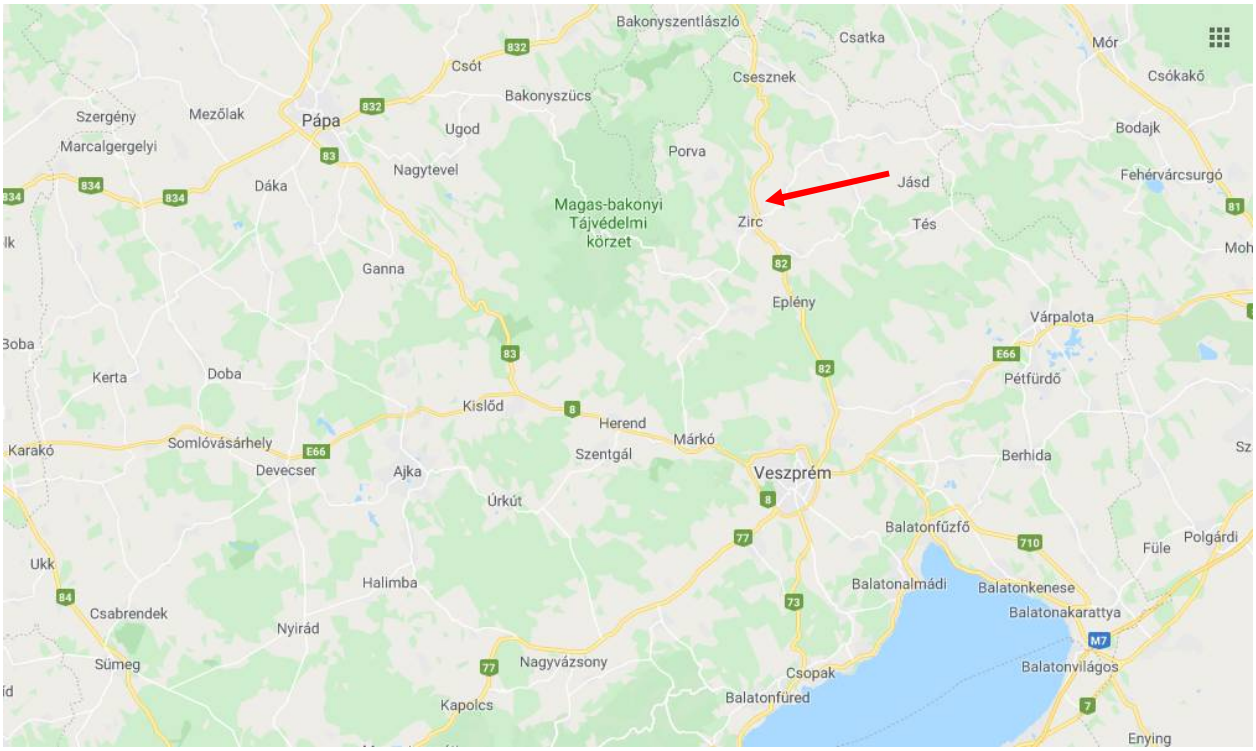
„Csekő, Pichner és Tóth"
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Csekő Balázs
ügyvéd
8420 Zirc, Rákóczi tér 1.

Tanú: Pető [illegible]
Balatonalmádi, Nefelejcs u. 10.

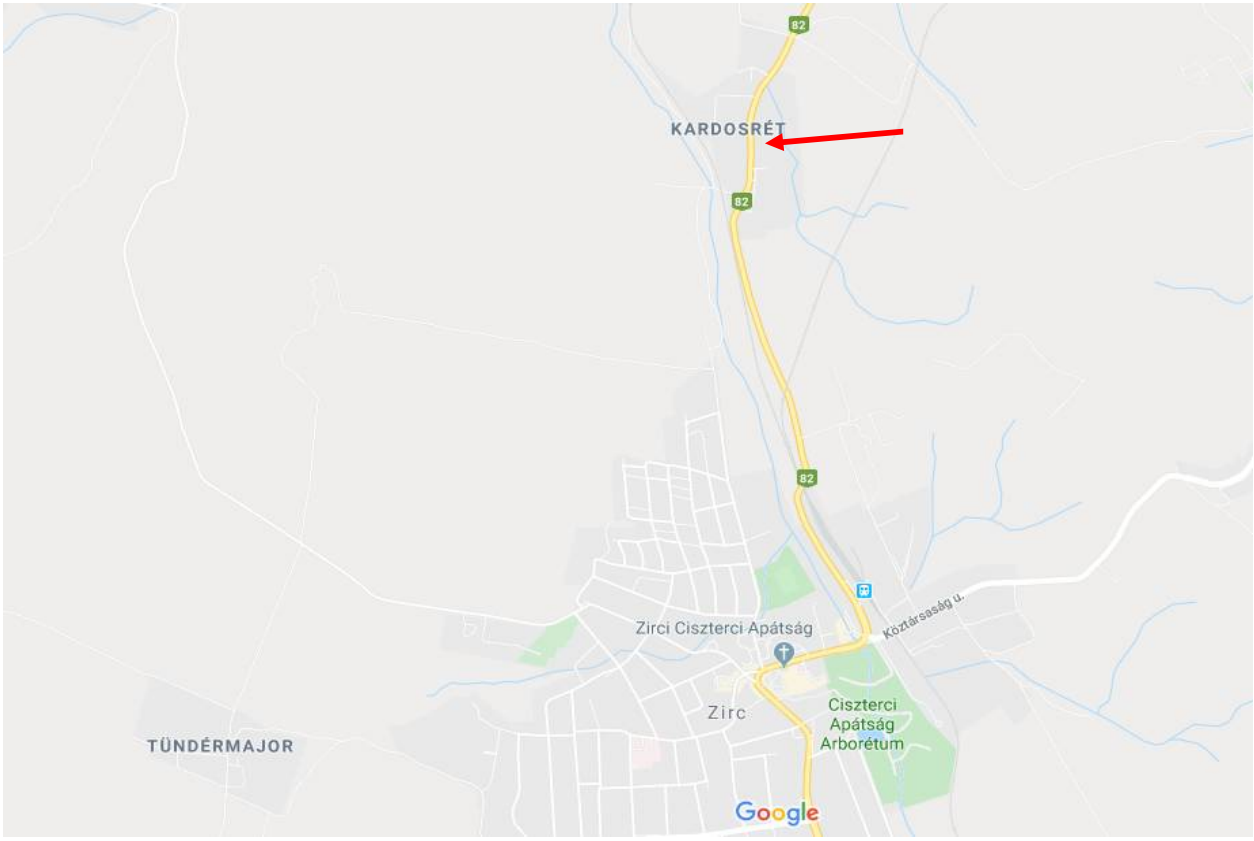
Zirc Bezerédi u. 42


2327
2316
Lf 1
2314
2313
2312
2311
2310
2309
2315
17/a
17/b
19
17
13
11
9
2359/2
üzlet
22
2358/15
8
12/a
2361
2360/7
2360/6
RSZT

TELEPÜLÉSTÉRKÉP



Zirc-Kardosrét településrész elhelyezkedése Veszprém megyében



Értékelendő ingatlan elhelyezkedése Zirc-Kardosrét településrészen



Értékelendő ingatlan elhelyezkedése Zirc-Kardosrét műholdtérképén