E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2021. szeptember 20-i ülésére

Tárgy: Zirc 40 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingyenesen felajánlott ingatlan elfogadása

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés készítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Vida Viktorné (8420 Zirc, Hóvirág utca 17.) 2021. augusztus 10-én iktatott levelében ***(1. melléklet)*** nyilatkozott, hogy a tulajdonában lévő, Zirc 40 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdoni jogáról Zirc Városi Önkormányzat javára le kíván mondani.

A 2021. augusztus 17-i dátumú nem hiteles tulajdoni lap szemle másolat alapján a nyilatkozó egyedüli tulajdonos, az ingatlan per-, igény- és tehermentes ***(2. melléklet)***.
Az ingatlan 1173 m² alapterületű, a hatályos rendezési terv szerint egyéb ipari terület besorolású övezetben található ***(3. melléklet)***, közművekkel nem rendelkezik (***4. melléklet***).
Az előterjesztés ***5. mellékletét*** képezi a műholdfotó és egyéb fényképek.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az államháztartáson kívüli források átvételének szabályairól szóló 19/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése értelmében az államháztartáson kívüli ingatlan vagyon átvételéről a Képviselő-testület határozattal dönt.

Továbbá a Rendelet 3. § (2) bekezdése szerint az átvételnél minden esetben meg kell vizsgálni az átvétel következményeként esetlegesen felmerülő kiadásokat, kötelezettségeket. A felajánlott ingó, vagy ingatlan vagyon esetében a döntés meghozatalához be kell mutatni annak forgalmi értékét, a vagyon működtetésével, fenntartásával kapcsolatos költségeket és egyéb kötelezettségeket, továbbá javaslatot kell tenni a hasznosítás miként jére és a vagyontárgy besorolására.

Az ingatlanra értékbecslés készült ***(6. melléklet)***, amely az ingatlan forgalmi értékét nettó 2.400.000,- Ft-ban határozza meg.

Az ingatlan állapota átlagos, kaszálásra szorul, végén erdős. A kaszálást a Zirci Városüzemeltetés Nonprofit Kft. el tudná végezni, így az közvetlen költséggel nem járna az Önkormányzat számára.

A Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021. (VII.9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) 1. melléklete az érintett, Zirc 40 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt terület, Gip-e2 jelű, egyéb ipari terület 2 építési övezetbe sorolta.

Az érintett övezet kapcsán a helyi építési szabályzat 29. §-a az alábbiakat írja elő:

„29.§ (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
(2) Az egyéb ipari terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató;
b) igazgatási, iroda;
c) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
e) településüzemeltetési;
f) igazgatási, iroda;

g) egészségügyi, szociális;
h) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
i) kereskedelmi, szolgáltató;
j) igazgatási, iroda;
k) raktár

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari terület telkein a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett 5 MW-nál kisebb néveleges teljesítőképességű naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(4) Az egyéb ipari terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Az egyéb ipari terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.”

Az érintett telek mellett fekvő, Zirc 39 helyrajzi számú ingatlan jelenleg is önkormányzati tulajdonban van. A két telek összevonása is opció lehet a jobb hasznosíthatóság érdekében.

Fentiek alapján az ingatlan hosszú távon alkalmas lehet ipari beruházás vagy önkormányzati telephely kialakítására, mely által településfejlesztési célt szolgálhat.

A felajánlott ingatlan elfogadása esetén az alábbi költségek terhelik az Önkormányzatot:
– ügyvédi költség
– tulajdonjog bejegyzése iránti elsőfokú hatósági eljárásban 6.600 Ft igazgatási szolgáltatási díj

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül a helyi önkormányzat. Így az ajándékozási illeték megfizetésének terhe alól mentesül az Önkormányzat.
Mivel a jelenlegi tulajdonos nem áfa-adóalany, így a jogügylet kapcsán áfa-fizetési kötelezettség sem keletkezik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvébe a vagyon gyarapítása is beletartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2021. szeptember 8.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2021. (…) határozata

a Zirc 40 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, ingyenesen felajánlott ingatlan elfogadása tárgyában

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Vida Viktorné (8420 Zirc, Hóvirág u. 17.) által ingyenesen felajánlott, Zirc 40 helyrajzi számú, 1173 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant üzleti vagyonának gyarapítása érdekében, településfejlesztés céljára elfogadja.

2. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az ajándékozási szerződés aláírására, a szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére, valamint a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő benyújtására.

Felelős: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1. pont esetében: azonnal
2. pont esetében: 2021. október 15., illetve értelemszerűen

NYILATKOZAT

Érk. szám: 2173400 4-2021 08091000- 0100361 2021

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal
ÉRKEZETT: 2021 év 08 hó 10 n
Iktatószám: VPOI-PIII/79-1/2021
Melléklet: ..... db
Előszám: | Utószám: | Ügyintéző: I.V.

Alulírott Vida Viktorné (születési hely: Zirc, születési idő: 1940. 07. 09., anyja neve: Volf Mária), 8420 Zirc, Hóvirág utca 17. szám alatti lakos NYILATKOZOM, hogy a tulajdonomban álló Zirc 40 hrsz.-ú ingatlanról térítés nélkül lemondok a Zirc Városi Önkormányzat (8420 Zirc, Március 15. tér 1., adószám: 15734006-2-19) javára.

Vida Viktorné
.....
nyilatkozó

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

.....
Kerner Gábor
városüzemeltetési ügyintéző

Kelt.: Zirc, 2021. augusztus 9.

Tanú:
ÜVEGES TÍMEA
.....
név
ZIRC, DAJCSI-ZSILINSZKY U. 12.
.....
lakcím

Tanú:
SZALAY BALÁZS
.....
név
8420 ZIRC, REGULY A. U. 45.
.....
lakcím

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8075 2/2021

2021.08.17

ZIRC

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.ő	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1173	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4
   bejegyző határozat, érkezési idő: 20678/1984.06.07A
   jogcím: öröklés
   jogállás: tulajdonos
   név : Vida Viktorné
   sz.név: Radics Teréz
   szül. : 1940
   a.név : Volf Mária
   cím : 8420 ZIRC Hóvirág utca 17

6. tulajdoni hányad: 3/4
   bejegyző határozat, érkezési idő: 54172/1992.05.13A
   jogcím: ajándékozás
   jogállás: tulajdonos
   név : Vida Viktorné
   sz.név: Radics Teréz
   szül. : 1940
   a.név : Volf Mária
   cím : 8420 ZIRC Hóvirág utca 17

III.RÉSZ

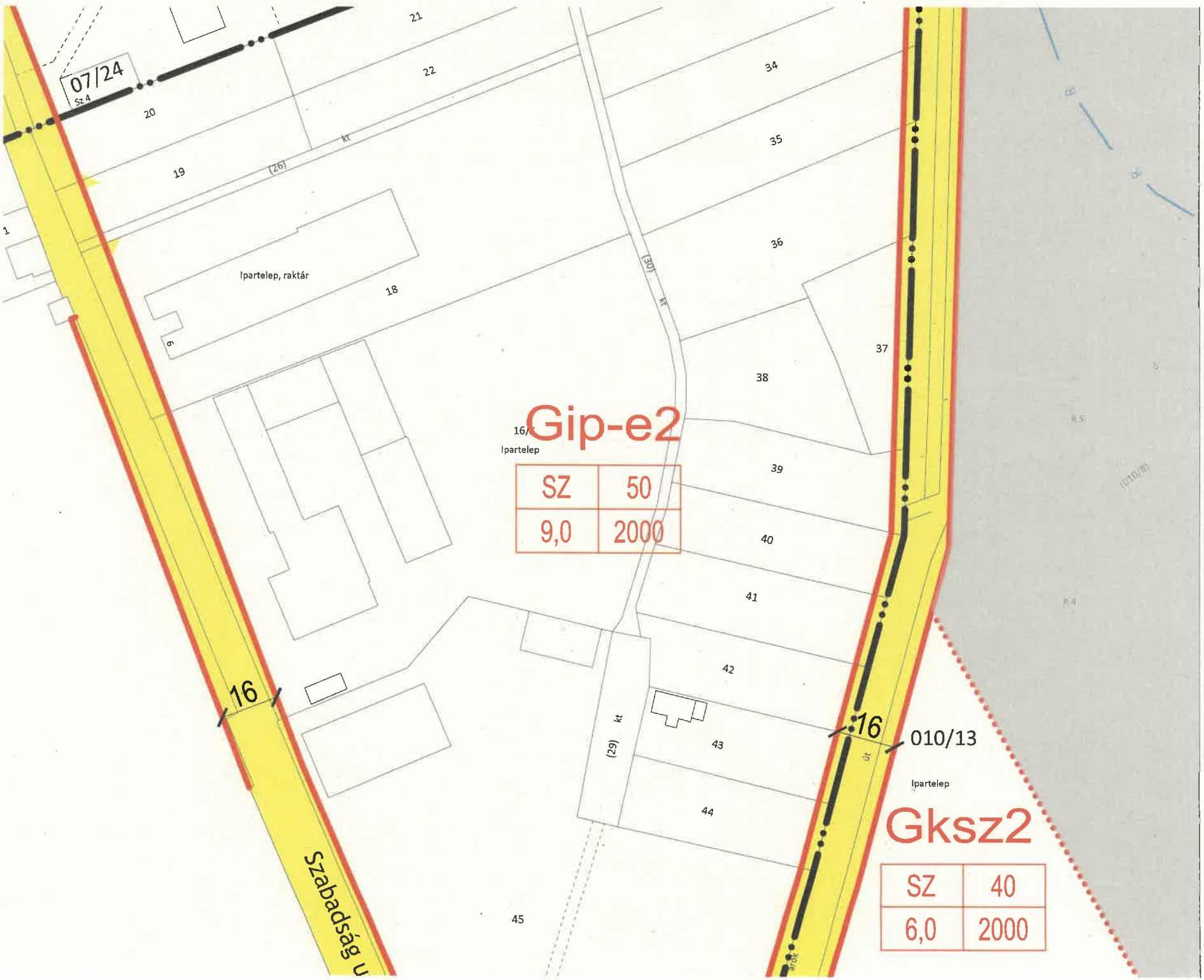
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

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


07/24
Sz 4
20
21
22
19
(26)
kt
1
Ipartelep, raktár
18
9
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
(30)
kt
Gip-e2
16/
Ipartelep
SZ
50
9,0
2000
16
Szabadság u
(29)
kt
árok
16
010/13
út
Ipartelep
Gksz2
SZ
40
6,0
2000
(010/8)
K-5
K-4

26. Egyéb ipari terület

29. § (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató;
b) igazgatási, iroda;
c) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
e) településüzemeltetési;
f) igazgatási, iroda;
g) egészségügyi, szociális;
h) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
i) kereskedelmi, szolgáltató;
j) igazgatási, iroda;
k) raktár
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari terület telkein a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett 5 MW-nál kisebb néveleges teljesítőképességű naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(4) Az egyéb ipari terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Az egyéb ipari terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.



Zirc 40

E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 08. 18.). Az adatok tájékoztató jellegűek.


50 M
M = 1 : 2000
EOV 561808,9 214385,3
Az alaptérkép forrása: OpenStreetMap, GeoX ArcMagyarország


16/2
39
40
41
42
43
44
13/4
29
45
15/1
13/3
010/13
010/12
010/1
010/14
e-kozmt. - Lechner Nonprofit Kft.
20 M
M = 1 : 1000
EOV 561508,4 214392,3
Az alaptérkép forrása: OpenStreetMap, GeoX ArcMagyarország













Értékelési Szakvélemény



8420 Zirc, Belterület Hrsz.: 40

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2021. szeptember 06.

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY 2
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 3
2. 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 3
2.4. Felhasznált dokumentumok 3
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 4
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok 4
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 4
4. ÉRTÉKELÉS 6
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek 6
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások 7
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények 7
4.4. Érték meghatározás 8
5. ÖSSZEFOGLALÁS 9
FOTÓK 10
TÉRKÉPEK 11

M E L L É K L E T E K

- Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat
- Közműtérkép

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Beépítetlen terület**
Település (város, kerület):	**Zirc**
Utca, házszám:	**-**
Irányítószám:	**8420**
Hrsz.:	**40**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Vida Viktorné, sz. név: Radics Teréz 1/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe:	1173 m^2
Felépítmény (nettó):	0 m^2
Felépítmény hasznos (redukált):	0 m^2
Telek közmű-ellátottsága:	Közmű nélküli
Övezeti besorolás:	Gip-e2 (Egyéb ipari terület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2021. 08. 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:	***2.400.000 Ft**, azaz* ***Kétmillió-négyszázezer forint***

Veszprém, 2021. 09. 06.

Készítette: _____

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zirc Városi Önkormányzat 2021.08.25-én bízott meg a **Zirc, belterület 40 helyrajzi számú**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, **1173 m2** nagyságú ingatlan értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. *Az értékelés módszere*

Az értékelés a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának és az Európai Értékbecslési Standard (EVS 2003: European Valuation Standard) előírásainak 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.

2.3. *Helyszíni szemle és időpontja*

A helyszíni szemlét 2021.09.01-én Hubay Krisztina a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Ügyintéző jelenlétében végeztem el.
A helyszínen a telek 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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott következő dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2021.08.17
- Rendezési terv és HÉSZ kivonat
- Közműtérkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. ***Ingatlan-nyilvántartási adatok:*** ***Tulajdoni lap kelte: 2021.08.17.***

Település	: Zirc
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 40
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület nagysága	: 1173 m2
Tulajdonos bejegyzetten	: Vida Viktorné, sz. név: Radics Teréz 1/1
I. rész	: -
III. rész	: **III/2.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének Adatbázisából.
Széljegy	: -

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 terület Zirc város központjától kb. 950 m-re ÉK-i irányban a Vasútállomás mögötti iparterület mellett, a Köztársaság utcáról nyíló Szabadság utcában helyezkedik el. Megközelíthető egy nyomsávos köves úton. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.

Az értékelt 1173 m2 nagyságú szabályos téglalap alakú közbenső telek ÉNy-DK-i tájolású, ÉNy-i utcára nyitott. Természetbeni megközelítése a 45 hrsz-ú i területen keresztül történik, ami a Magyar Közút Nonprofit ZRt. tulajdonában van. A területet ÉNy-ról telephely, ÉK-ről és DNy-ról beépítetlen területek veszik körbe. A területe kerítetlen, enyhén lejtős terepfelszínű, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett, gazos. Az ingatlanon felépítmény és közmű felállás nincs. A villany légvezeték a 43-as hrsz-ú ingatlanon megtalálható, a víz-, csatorna-, gázközmű gerincvezetékek kissé távolabb a Szabadság utcában megtalálhatók. Az ingatlanba a közművek bevezetése nehézkes.

Telekingatlan

Értékelt terület:	1173 m2
Beépítettsége/ beépíthetősége:	0 % / 50%
Alakja:	Szabályos téglalap alakú közbenső telek
Övezeti besorolása:	Gip-e2 Egyéb ipari terület
Domborzati viszonyai:	Enyhén lejtős terepfelszín

Közműellátottsága:	Közmű nélküli. Az ingatlan közműveítése nehézkes
Felosztása/növényzete:	Bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett, gazos
Kerítés/tereptárgyak:	Kerítetlen

A jelenleg hatályos rendezési terv szerint **Egyéb ipari terület (Gip-e2**)



26. Egyéb ipari terület

29. § (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató;
b) igazgatási, iroda;
c) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
e) településüzemeltetési;
f) igazgatási, iroda;
g) egészségügyi, szociális;
h) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
i) kereskedelmi, szolgáltató;
j) igazgatási, iroda;
k) raktár
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari terület telkein a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett 5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(4) Az egyéb ipari terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Az egyéb ipari terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.

Az érték megállapítása e tényezők figyelembevételével történik!

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. *Alapelvek, korlátozó feltételek*

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a kapott dokumentumok alapján 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, 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 kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk. A szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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 javadalmazásunk 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 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 értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. 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 2021. szeptember 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.

4.4. *Érték meghatározás*

Aktuális piaci érték meghatározása				
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)				
Mutatók	**Értékelendő ingatlan**	**Ingatlan 1.**	**Ingatlan 2.**	**Ingatlan 3.**
Eladási v. kínálati ár		Realizált adat	Realizált adat	Kínálati adat
Település neve	**Zirc**	**Zirc**	**Zirc**	**Pénzesgyőr**
Utca/út/tér	**Belterület**	Külterület	Belterület	Belterület
Eladás/kínálat ideje		2019.05. hó	2019.06. hó	2021.08. hó
Ingatlan leírása	Ipari területen elhelyezkedő, kerítetlen, közmű nélküli beépítetlen terület. Közművek kissé távolabb a Szabadság utcában. 50% beépíthetőség	Kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Kerített, enyhén lejtős terepfelszínű építési telek. 30% beépíthetőség, víz a telken, villany az utcában, gáz, csatorna nincs.
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m^2/	**1 173**	1 078	527	1 743
Eladási vagy kínálati ár (nettó) Fajlagos alapterületi ár		**2 000 000 Ft** 1 855 Ft	**900 000 Ft** 1 708 Ft	**4 900 000 Ft** 2 811 Ft
Elhelyezkedési index		**5%**	**0%**	**5%**
Árváltozás korrekció		**10%**	**10%**	**0%**
Telekméret korrekció		**0%**	**-5%**	**5%**
Közművek miatti korrekció		**0%**	**0%**	**-5%**
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		**5%**	**0%**	**0%**
Kínálat miatti korrekció		**0%**	**0%**	**-10%**
Megközelíthetőség miatt		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Összehasonlító korrekciók összesen		**10%**	**-5%**	**-15%**
Számított fajlagos érték	**2 020 Ft**	**2 041 Ft**	**1 622 Ft**	**2 390 Ft**
<u>Értékmeghatározás:</u> **Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:**				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		**2 020**	**Ft/m^2**	
A piaci érték összesen:		**1 173** **X**	**2 020**	**2 400 000 Ft**

A felhasznált adatok forrása: NAV adatbázis, Internet
Megvalósult tranzakció (R), kínálati adat (K).

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a ***Zirc, Belterületén*** a Szabadság utca közelében található, ***40*** helyrajzi számú, ***1173 m2*** nagyságú ingatlan becsült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

2.400.000 Ft,
*azaz **Kétmillió-négyszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **Zirc, Belterület,** Szabadság utca közelében található, **40** helyrajzi számú ingatlan, **1173 m2** nagyságú **területének 2021. 08. 25.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

2.400.000 Ft,
azaz **Kétmillió-négyszázezer forint.**

Veszprém, 2021. 08. 06.

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

FOTÓK



Ingatlan megközelítése a Szabadság utcáról



Értékelt kerítetlen terület





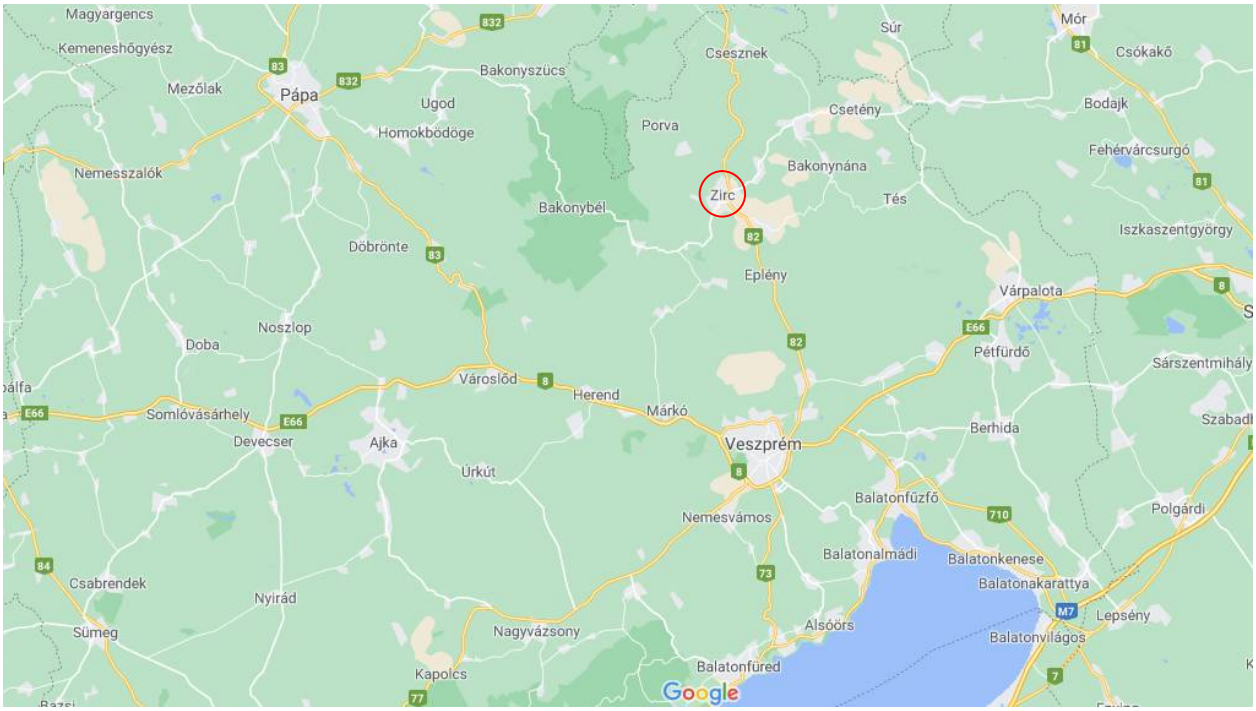
Értékelt, közmű nélküli beépítetlen terület



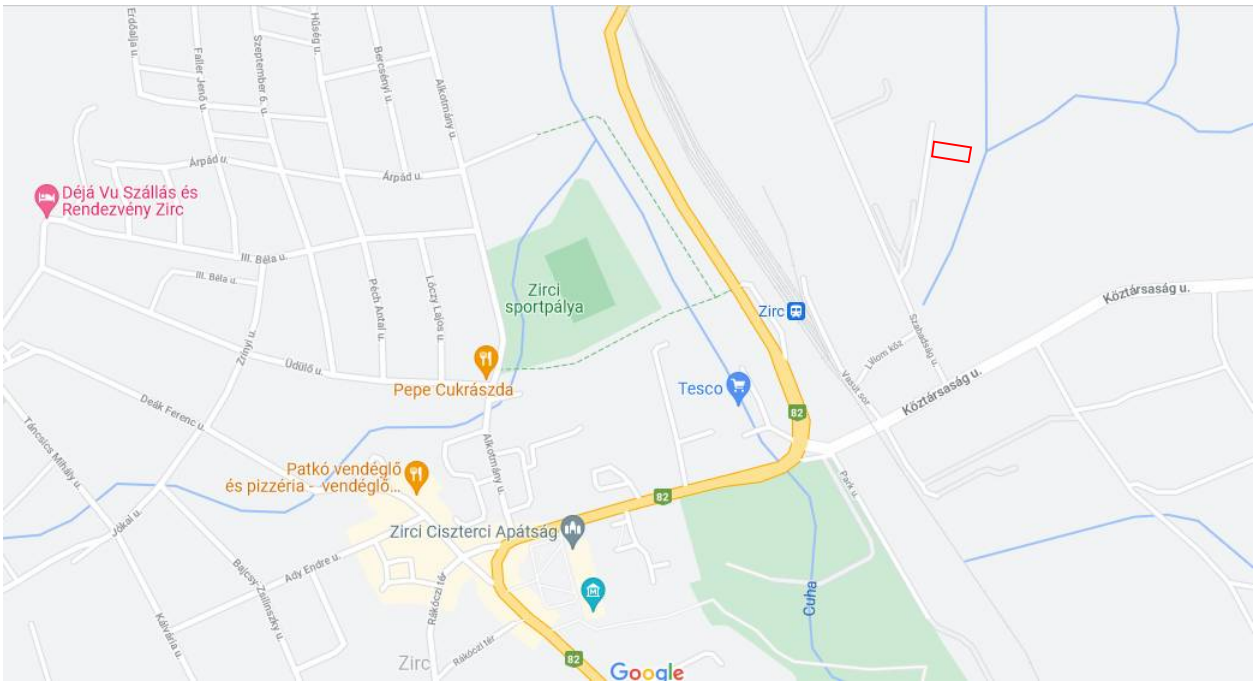


Értékelt, enyhén lejtős terepfelszínű gazos, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett terület

TÉRKÉPEK



Zirc város elhelyezkedése Veszprém megyében



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zirc településen



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zirc műholdtérképén

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8075 2/2021

2021.08.17

ZIRC

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.ő	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1173	0.00		

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4
   bejegyző határozat, érkezési idő: 20678/1984.06.07A
   jogcím: öröklés
   jogállás: tulajdonos
   név : Vida Viktorné
   sz.név: Radics Teréz
   szül. : 1940
   a.név : Volf Mária
   cím : 8420 ZIRC Hóvirág utca 17

6. tulajdoni hányad: 3/4
   bejegyző határozat, érkezési idő: 54172/1992.05.13A
   jogcím: ajándékozás
   jogállás: tulajdonos
   név : Vida Viktorné
   sz.név: Radics Teréz
   szül. : 1940
   a.név : Volf Mária
   cím : 8420 ZIRC Hóvirág utca 17

III.RÉSZ

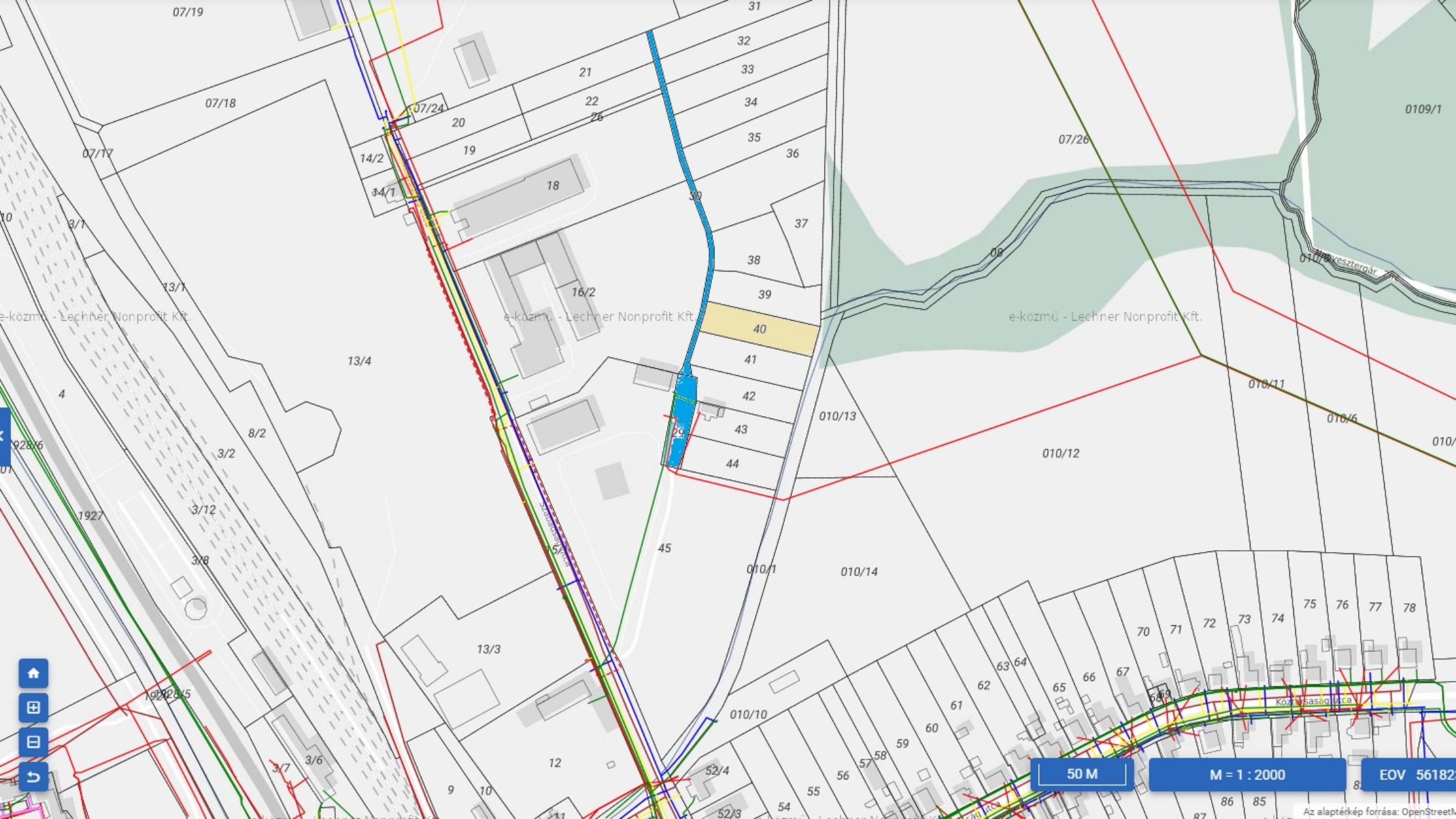
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

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


07/19
07/18
07/17
07/24
07/26
0109/1
14/2
14/1
18
19
20
21
22
26
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
29
16/2
13/1
13/4
8/1
8/2
3/2
3/12
3/8
3/7
3/6
4
1927
1928/6
1928/5
010/13
010/12
010/11
010/6
010/1
010/14
010/10
45
13/3
12
9
10
52/4
52/3
08
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
50 M
M = 1 : 2000
EOV 56182
Az alaptérkép forrása: OpenStreetM