E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Város Polgármestere részére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Zirc, 415/5 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Előadó: Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: -

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nevében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva kérem, hogy az alábbiakban részletezett döntést szíveskedjen meghozni:

2020. 10. 20. napján Szalay Zsolt 8420 Zirc, Kossuth Lajos u. 63. szám alatti lakos vételi szándék kérelmet (1. melléklet) nyújtott be a Hivatalhoz a Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, Zirc, Kossuth Lajos u. 65. szám alatti 415/5 helyrajzi számú, „kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában.

A megvásárolni kívánt ingatlan a Zirc 414 helyrajzi számú, „kivett lakóház, kereskedelmi egység" megjelölésű ingatlan közös udvarát képezi. A lakások csak az önkormányzati ingatlanon keresztül közelíthetőek meg.
Javaslom az önkormányzati ingatlan értékesítését a közös udvart használó tulajdonosok között a tulajdoni hányadok arányában.

A 414 helyrajzi számú, természetben Zirc, Kossuth Lajos u. 63. számú ingatlan tulajdoni hányadának megoszlása:

Sorszám	Tulajdonosok neve	Tulajdoni hányada
1.	Varga Istvánné	360/2000
2.	Jakab Armand	1010/2000
3.	Wágenhoffer Ferencné	270/2000
4.	Szalay Zsolt	360/2000
Tulajdoni hányad összesítve:		2000/2000

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat e rendeletben és más jogszabályokban foglaltak szerint a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottsága és Zirc Város Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) gyakorolja.

A Rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a vagyonelemmel való rendelkezést megelőzően annak forgalmi értékét meg kell állapítani.

A Rendelet 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan, valamint az 1.000.000 forint nyilvántartási érték feletti ingó vagyon forgalmi értékét független szakértő által készített értékbecslés alapján kell megállapítani.

Zirc Városi Önkormányzat 2020. december 17. napján Kocsis Tibor egyéni vállalkozótól megrendelte a 415/5 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését, mely 2021. január 14. dátummal elkészült. Az értékbecslésben szereplő aktuális forgalmi érték: 2.500.000,- Ft., azaz Kétmillió-ötszázezer forint. Az ingatlanon található melléképület (kő) értéke fenti összegen belül 600.000,- Ft., azaz Hatszázezer forint értékben került megállapításra.

A Rendelet 5. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés szerinti értékbecslés annak kiállításától számított 2 évig fogadható el, amennyiben időközben az értékelési körülményekben lényeges változás nem következett be.

A tulajdoni lapok (414 hrsz.; 415/5 hrsz.) az előterjesztés 2-3. mellékletét, az értékbecslés az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A fentiek alapján kérem a Polgármester Urat a határozat meghozatalára!

Zirc, 2021. január 4.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Határozati javaslat:

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

a Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő Zirc 415/5 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Zirc Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

1./ Zirc Város Polgármestereként a Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, Zirc 415/5 helyrajzi számú, „kivett gazdasági épület, udvar" elnevezésű ingatlant értékesítésre jelölöm ki.

2./ Polgármesterként az 1./ pontban megjelölt ingatlant megvásárlásra felajánlom a Zirc 414 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére, tulajdoni hányadaik arányának megfelelő elosztásban, a független értékbecslő által megállapított 2.500.000,- Ft., azaz Kétmillió-ötszázezer forint vételáron.

3./ Polgármesterként, amennyiben a Zirc 414 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai elfogadják a 2./ pont szerinti vételárat, az adásvételi szerződést megkötöm.

Felelős: 1./ -3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./-2/ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2021. február 28.

ELŐTERJESZTÉS 1. MELLÉKLETE

Tisztelt Polgármester úr, Tisztelt Önkormányzat !

Alulírott Szalai Zsolt Zirc, Kossuth L. út 63. hrsz: 415/5 lakos kéréssel fordulok Önökhöz!

Előzmények:

A volt tulajdonostól megvásároltam a Zirc, Kossuth L. út 63. ingatlan utca felöli 4. lakást. A használat közben kiderült, hogy a lakáshoz érkező E-ON teljesítmény kevés a fűtésre és egyéb háztartási eszközök üzemeltetésére. Az E-ON-hoz teljesítmény növelésért fordultam, azonban az építmény egymáshoz kapcsolt légvezetékét az áramszolgáltató egyedül nálam nem cserélte ki. A többi lakó nem hajlandó a közös költséget fizetni. Megoldásként Fogl Roland regisztrált villanyszerelővel készítettem egy az Önkormányzat területén egy segédoszlopot és szabványos mérő helyet, melyet a terület birtokosának engedélye nélkül az E-ON nem kapcsol be.

Emiatt kéréssel fordulok a T. Önkormányzathoz, hogy a hrsz.: 415/5 területen az E-ON mérő helyet létesíthessem.

Továbbá vételi szándékomat szeretném bejelenteni a 415/5 hrsz.-u közös udvarra.

Az E-ON ügyben Bittmann Ottó 8420 Zirc, Zrínyi utca 8. alatti lakos (a VET-r-04321 reg. számú) a meghatalmazottam.

Kérem a szíves hozzájárásukat a terület használati engedély megadására ill- a vételi szándékom további ügyintézésére.

Zirc, 2020.10.20.

Tisztelettel:

Szalai Zsolt

kérvényező

Érkezett: 2020 10 21.

VPOI-V/242-1/2020

015 056/2020

ELŐTERJESZTÉS 2. MELLÉKLETE

Nem hiteles tulajdoni lap 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:30005/106120/2020

2020.12.03

ZIRC Szektor : 6

Belterület 414 helyrajzi szám

8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 63. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	Korlátolt adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	ha m2	k.fill.	kat.jöv ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, kereskedelni egység	0	352			

II.RÉSZ

29. tulajdoni hányad: 150/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 52361/1994.12.05A
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/7 52361/1994.12.05A
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 6/7 52361/1994.12.05A
jogállás: tulajdonos
név : Varga Istvánné
sz.név: Wéber Erika
szül. : 1962
a.név : Gulyás Mária
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 63/3.

39. tulajdoni hányad: 150/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 52134/2010.12.
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Varga Istvánné
sz.név: Wéber Erika
szül. : 1962
a.név : Gulyás Mária
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 63/3.

41. tulajdoni hányad: 4/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 1091/2/2012/2011.12.02
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Jakab Armand
sz.név: Jakab Armand
szül. : 1976
a.név : Czverencz Erzsébet
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 70/D

Folytatás a következő lapon

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám:3000S/106120/2020

2020.12.03

ZIRC Szektor : 6

Belterület 414 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

43. tulajdoni hányad: 356/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 50500/2011.12.08
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Jakab Armand
sz.név: Jakab Armand
szül. : 1976
a.név : Czverencz Erzsébet
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 70/D

44. tulajdoni hányad: 270/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 31297/2013.01.25
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Nágenhoffer Ferencné
sz.név: Molnár Mária
szül. : 1954
a.név : Tona Mária
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 63

48. tulajdoni hányad: 272/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 30087/2/2013/2013.11.22
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Jakab Armand
sz.név: Jakab Armand
szül. : 1976
a.név : Czverencz Erzsébet
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 70/D

50. tulajdoni hányad: 90/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 34642/2014.03.03
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Jakab Armand
sz.név: Jakab Armand
szül. : 1976
a.név : Czverencz Erzsébet
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 70/D

Folytatás a következő lapon

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106120/2020

2020.12.03

ZIRC Szektor : 6

Belterület 414 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

54. tulajdoni hányad: 360/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 41210/2017.05.12
jogcím: vétel
utalás: II /33-35, II /51-53
jogállás: tulajdonos
név : Szalay Zsolt
sz.név: Szalay Zsolt
szül. : 1989
a.név : Heim Ildikó
cím : 8420 ZIRC Reguly utca 57.

56. tulajdoni hányad: 288/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 55236/2017.11.20
jogcím: vétel
utalás: II /55.
jogállás: tulajdonos
név : Jakab Armand
sz.név: Jakab Armand
szül. : 1976
a.név : Czverencz Erzsébet
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 70/D

57. tulajdoni hányad: 60/2000
bejegyző határozat, érkezési idő: 35682/2/2018.03.05
jogcím: elbirtoklás
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név : Varga Istvánné
sz.név: Wéber Erika
szül. : 1962
a.név : Gulyás Mária
cím : 8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 63/3.

III.RÉSZ

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 31197/2/2005.200/.04.22A

Önálló szöveges bejegyzés a II/34.sorszám alatt a névelírás kijavításra került.

21. 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 adatbázisából.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel 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 - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106120/2020

2020.12.03

ZIRC Szektor : 61

Belterület 414 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 41210/2017.05.12
Holtig tartó használónélvezeti jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.
utalás: II /54.
jogosult:
név : Szalay Ildikó
sz.név: Heim Ildikó
szül. : 1970
a.név : Szalai Matild
cím : 8420 ZIRC Regaly utca 57.

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 Nem hiteles tulajdoni lap

ELŐTERJESZTÉS 3. MELLÉKLETE

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106119/2020

2020.12.03

Szektor : 53

ZIRC
Belterület 415/5 helyrajzi szám

8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 65. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	430	0 00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 31399/2000.04.17A
   jogcím: jogutódlás 53091/1992.01.14A
   jogállás: tulajdonos
   név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
   cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
   törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31399/2000.04.17A

   Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 415/1 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.20

   Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. összevonása során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartási 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

ELŐTERJESZTÉS 4. MELLÉKLETE

Értékelési Szakvélemény



8420 Zirc, Kossuth Lajos utca 65. Hrsz.: 415/5

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2021. január 14.

TARTALOMJEGYZÉK

	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	5
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek	5
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások	6
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	6
4.4. Érték meghatározás	7
5. ÖSSZEFOGLALÁS	8
FOTÓK	9
TÉRKÉPEK	11

MELLÉKLETEK

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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Kivett gazdasági épület, udvar**
Település (város, kerület):	**Zirc**
Utca, házszám:	**Kossuth Lajos utca 65.**
Irányítószám:	**8420**
Hrsz.:	**415/5**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe:	430 m^2
Felépítmény (nettó):	9,68 m^2
Felépítmény hasznos (redukált):	9,68 m^2
Telek közmű-ellátottsága:	Víz, villany
Övezeti besorolás:	Lke 4 (Kertvárosias lakóterület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Az ingatlan aktuális forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok és költség alapú elemzésen alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2020. 12. 22.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Aktuális forgalmi érték:	***2.500.000 Ft**, azaz* ***Kétmillió-ötszázezer forint***

Veszprém, 2021. 01. 14.

Készítette:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zirc Városi Önkormányzat 2020.12.17-én bízott meg a **Zirc, belterület 415/5 helyrajzi számú**, „kivett gazdasági épület, udvar terület" megnevezésű, 430 m2 nagyságú ingatlan értékelésével.

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

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 2020.12.22-én a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztály munkatársa jelenlétében végeztem el.
A helyszínen a telek adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket, a területen lévő épületről alaprajzot 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 (2020.12.03)
- Rendezési terv és HÉSZ kivonat
- Közműtérkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 *Ingatlan-nyilvántartási adatok:* ***Tulajdoni lap kelte: 2020.12.03.***

Település	: Zirc
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 415/5
Megnevezése	: Kivett gazdasági épület, udvar
Terület nagysága	: 430 m2
Tulajdonos bejegyzetten	: Zirc Városi Önkormányzat 1/1
I. rész	: -
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 415/1 hrsz-ú ingatlan megosztása során. **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 ingatlan Zirc város központjától kb. 1000 m-re DK-i irányban a települést átszelő 82-es számú főút mentén a Kossuth Lajos utcában helyezkedik el. Megközelíthető nagy forgalmú aszfaltos úton. A környék infrastrukturális ellátottsága jó.

Az értékelt 430 m2 nagyságú részben kerített telek, szabálytalan sokszög alakú, ÉK-DNy-i tájolású, két utcára nyitott. DNy-ról a szilárd burkolatú Kossuth Lajos utca és a 415/4 hrsz-ú autóalkatrész bolt, ÉK-ről a 410-es hrsz-ú földút, ÉNy-ról a 414 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlan, míg DK-ről a drótkerítéssel elválasztott 415 hrsz-ú ingatlan határolja.
A területe enyhén lejtős terepfelszínű, füves és földes. Az ingatlanon egy gyenge állapotú, 2,21 m * 4,38 m nagyságú kő falazatú gazdasági épület (fatároló) található. Az építmény közmű nélküli. A felépítményt a 414 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosa használja. A telken a víz és a villany közművek megtalálhatók, a gázcsonk az ÉK-i oldalhatárig bevezetve. A 414-hrsz-

ú lakrészek tulajdonosai ezen területen keresztül tudnak az ingatlanrészeikbe bejutni, ami a terület értékcsökkenését eredményezi.
A területen több gyenge állapotú, fa szerkezetes tároló is megtalálható, amit szintén a 414 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai építettek és használnak, jelentősebb értéket nem képviselnek.

A jelenleg hatályos HÉSZ szerint **Kertvárosias lakóterület (Lke-4)** a családiházas telektömbök területe.
Elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények.

d) (Lke-4) O/ 30/ 7,5/ 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. 7,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: előkert: min. 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt min. 3 m
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint
hátsókert: min. 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

Az érték megállapítása e tényezők figyelembevételével történik!

Telekingatlan

Értékelt terület:	430 m2
Beépítettsége/beépíthetősége	3 %; 30%
Alakja:	Szabálytalan sokszög alakú
Övezeti besorolása:	Lke 4 (Kertvárosias lakóterület)
Domborzati viszonyai:	Enyhén lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Víz, villany közművek bevezetve
Felosztása/növényzete:	Füves, földes
Kerítés/tereptárgyak:	Részben kerített

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.

[1] A"min 4,0 m," szövegrészt hatályon kívül helyezte a 30/2013.(XII.18.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja 2014. január 17. napjával.

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. január 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.

A területen található 2,21 m * 4,38 m nagyságú, 9,68 m2-es gyenge állapotú, kőépület értékét a következő képen határozom meg.

Újraelőállítási költsége: 150.000 Ft/m2
Műszaki avulás: 50%
Funkcionális avulás: 20%

Mindezek eredményeként az épület értékét (9,68 m2 * 150.000 Ft/m2 * 0,5 * 0,8) = 580 800 Ft, kerekítve 600.000 Ft-ban határozom meg.

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**	**Zirc**
Utca/út/tér	**Kossuth L. u. 65.**	Külterület	Belterület	Mayer-tó u.
Eladás/kínálat ideje		2019.05. hó	2019.02. hó	2021.01.11
Ingatlan leírása	Főút melletti, szabálytalan alakú, enyhén lejtős terepfelszínű telek, kő falazatú gazdasági épülettel. Víz, villany közművek a telken, csatorna a telekhatáron.	Kerítetlen, közmű nélküli telek.	Kerített, összközműves telek.	Föld útról megközelíthető, enyhén lejtős terepfelszínű, közmű nélküli, kerítetlen telek.
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m²/	**390**	1 078	509	710
Eladási vagy kínálati ár (nettó) Fajlagos alapterületi ár		**2 000 000 Ft** 1 855 Ft	**5 400 000 Ft** 10 609 Ft	**2 800 000 Ft** 3 944 Ft
Elhelyezkedési index		**15%**	**-10%**	**15%**
Árváltozás korrekció		**10%**	**10%**	**0%**
Telekméret korrekció		**10%**	**0%**	**0%**
Közművek miatti korrekció		**10%**	**-10%**	**5%**
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Kínálat miatti korrekció		**0%**	**0%**	**-10%**
Összehasonlító korrekciók összesen		**35%**	**-20%**	**0%**
Számított fajlagos érték	**4 980 Ft**	**2 505 Ft**	**8 487 Ft**	**3 944 Ft**

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	**4 980**		**Ft/m²**	
A piaci érték összesen:	**390**	**X**	**4 980**	**1 900 000 Ft**

A felhasznált adatok forrása: NAV adatbázis, Internet

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a ***Zirc, Kossuth Lajos utca 65. szám alatt*** található, ***415/5*** helyrajzi számú ingatlan ***430 m2*** nagyságú terület és a rajta lévő ***9,68 m2 nagyságú gazdasági épület*** becsült forgalmi értékét kerekítve:

2.500.000 Ft,
*azaz **Kétmillió-ötszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **Zirc, Kossuth Lajos utca 65. szám alatt** található, **415/5** helyrajzi számú ingatlan, **430 m2** nagyságú **terület** és a rajta lévő **9,68 m2 nagyságú gazdasági épület, 2020. 12. 22.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értéke:**

2.500.000 Ft,
azaz **Kétmillió-ötszázezer forint.**

Veszprém, 2020. 01. 14.

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

FOTÓK





82-es számú, nagy forgalmú Kossuth Lajos utca





Hátsó 410 hrsz-ú földút **Szomszédos épületek, az értékelt terület bejárata**





Bal oldali osztatlan közös tulajdonú lakóház **Jobb oldali autóalkatrész bolt**





Értékelendő enyhén lejtős terepfelszínű terület, a 414 hrsz-ú lakrészek megközelítése





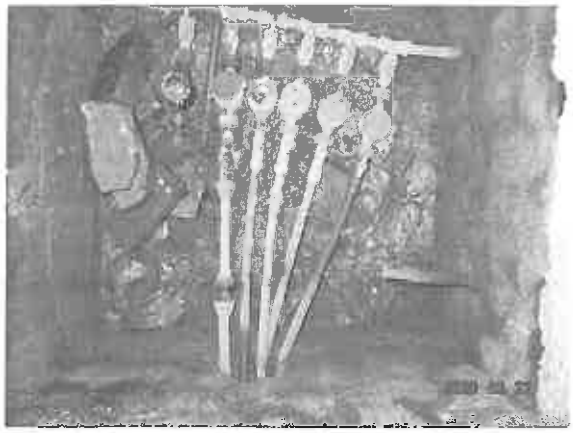
Telken található, gyenge állapotú, kő falazatú gazdasági épüet (fatároló)



Telken található gyenge állapotú fatárolók



Villanyközmű a telken

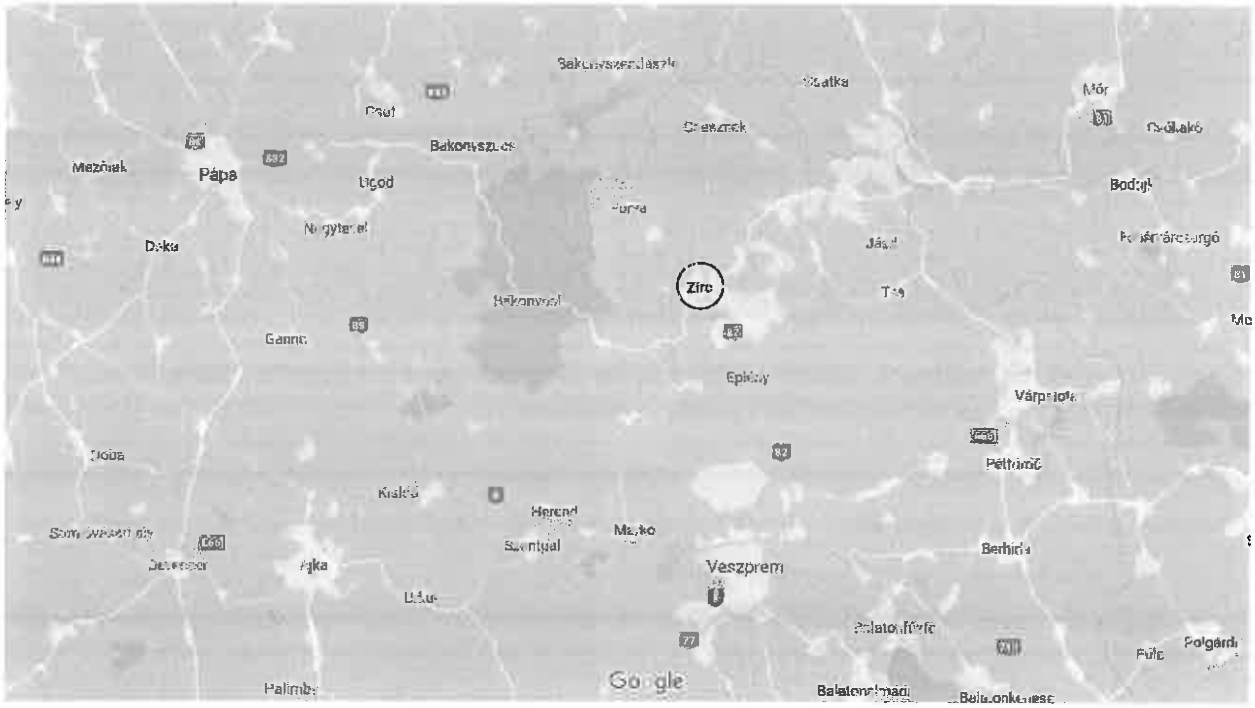


Vízközmű a telken



Gázcsonk a telek ÉK-i oldalhatárán

TÉRKÉPEK



Zirc város elhelyezkedése Veszprém megyében



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zirc településen



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zirc műholdtérképén

Nem hiteles tulajdoni l

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106119/2020

2020.12.03

ZIRC

Szektor : 53

Belterület 415/5 helyrajzi szám

8420 ZIRC Kossuth Lajos utca 65. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. adatok k.fill	alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	430	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31399/2000.04.17A
jogcím: jogutódlás 53091/1992.01.14A
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31399/2000.04.17A

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 415/1 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

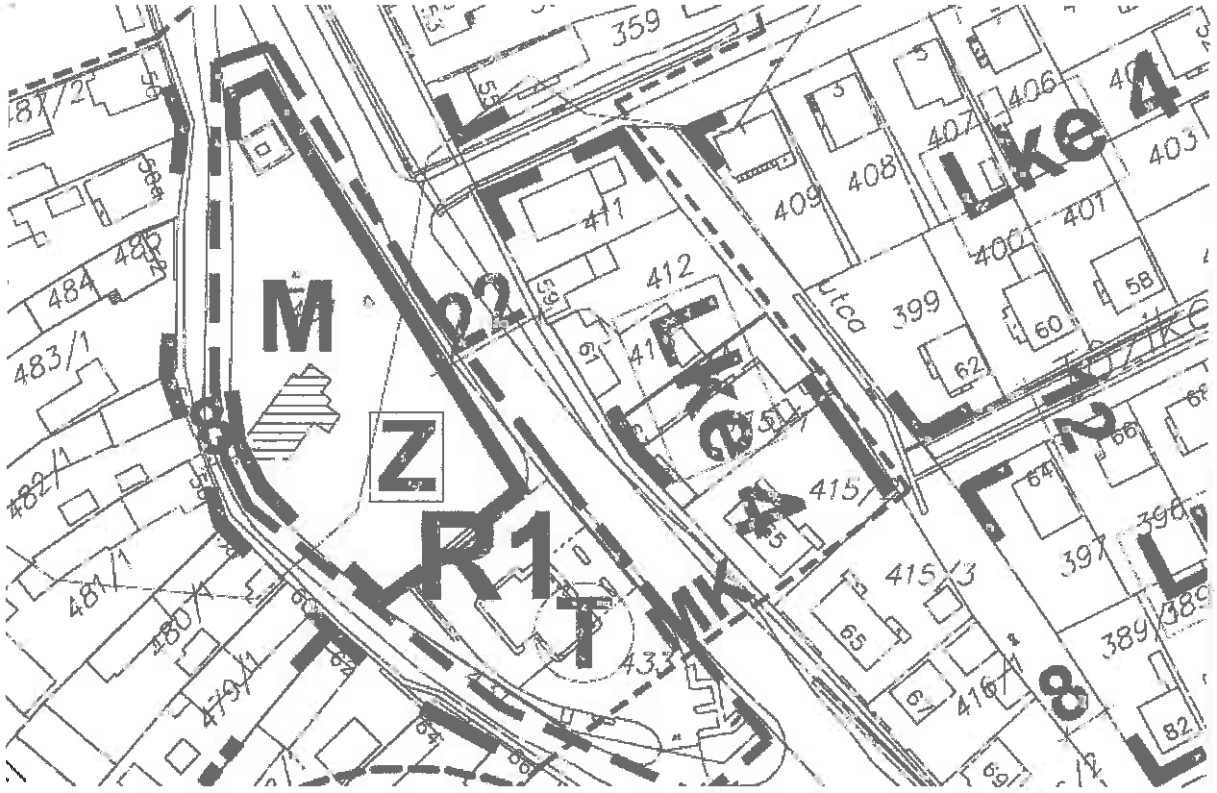
Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartási Részlegének adatbázisából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap



Kertvárosias lakóterület (Lke) a családiházas telektömbök területe.
Elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények.

d) (Lke-4) O/ 30/ 7,5/ 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. 7,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: előkert: min. 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal miatt min. 3 m
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint
hátsókert: min. 6 m a 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén
min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

[1] A"min 4,0 m," szövegrészt hatályon kívül helyezte a 30/2013.(XII.18.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja 2014. január 17. napjával.





Térkép

E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2020. 12. 03.). Az adatok tájékoztató jellegűek.