E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Város Polgármestere részére

Tárgy: A Zirc 1043/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatala

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:

"Zirc – zöld város a Magas-Bakonyban" című és TOP-2.1.2-16-VE1-2017-00002 azonosító számú projektünk támogatásban részesült. A projekt keretében a Rákóczi téren az Apátság előtti térrész rendezése és fejlesztése folyamatban van.

A megvalósítás során – 3485 m² területen – a ciszterci apátság közvetlen környezetében valósul meg fejlesztés. Az Apátság előtti aszfalt burkolatú járda elbontásra kerül, ehelyett térkő burkolatú járda épül, megújul a zöldfelület. A téren ivókút, és térbútorok kapnak helyet az igényesen burkolt új teraszokon, amelyeket további sétautak kötnek majd össze.

A pályázat keretében továbbá Helyi piac kerül kialakítása. A projekt 2 elemének elszámolható bruttó összköltsége 199.618.800 Ft. A többlet támogatás igénylése megtörtént, az elbírálás folyamatban van.

A Zirc 1043/2 helyrajzi számú, volt nyilvános WC ingatlana az Apátsági tér része, ami elhanyagolt állapotban van, ezért a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. március 29-i ülésén tárgyalta a ingatlan megvásárlását, de nem született ez ügyben döntés.

Az Apátság előtti térrész egységes kialakítása és igényessége érdekében javaslom, hogy az Önkormányzat vásárolja meg az ingatlant.

A Zirc 1043/2 helyrajzi számú, „kivett bemutatóterem" megnevezésű, 233 m^2 területű ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a KOFA-PIACMARKET Kft. (8413 Eplény, 072/7 hrsz., képviseli: dr. Rigó Balázs). A tulajdoni lap az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az ingatlan aktuális forgalmi értéke a mellékelt szakértői felülvizsgálat és értékbecslés (2. melléklet) alapján 3.500.000,- Ft.

A fentiek alapján javaslom a KOFA-PIACMARKET Kft. megkeresését, és a vételi ajánlat megtételét.

A fentiek alapján kérem a Polgármester Urat a határozat meghozatalára!

Zirc, 2021. május 31.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Határozati javaslat:

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

a Zirc 1043/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatala tárgyában

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 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

1./ Zirc Város Polgármestere vételi ajánlatot tesz a tulajdonos KOFA-PIACMARKET Kft. (8413 Eplény, 072/7 hrsz., képviseli: dr. Rigó Balázs) számára a Zirc, Rákóczi tér 1043/2 helyrajzi számú, „kivett bemutatóterem" megnevezésű, 233 m^2 területű belterületi ingatlanra vonatkozóan – a független értékbecslő által szakvéleményben megállapított – 3,5 millió forint összegben.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban nevesített ingatlan vételárát az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021.(II. 22.) önkormányzati rendelete 13. melléklet Általános felhalmozási tartalék előirányzata terhére biztosítja.

3./ Amennyiben az 1./ pontban nevesített vételárat az ingatlantulajdonos elfogadja, úgy annak alapján az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a polgármester aláírja.

Felelős: 1./ 2./ 3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ és 2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: vételi ajánlat elfogadását követő 10 munkanapon belül

ELŐTERJESZTÉS 1. MELLÉKLET

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:3000S/4S761/2021

2021.05.10

Szektor : 3

ZIRC
Belterület 1043/2 helyrajzi szám

8420 ZIRC Rákóczi tér 1043/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. k.fill. aloszt.ály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett bemutatóterem 0 233 0.00

2. bejegyző határozat: 49602/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1043/1 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 86 m2 nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 49602/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1926 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 22 m2 nagyású területre.

4. bejegyző határozat: 49603/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1043/1 HRSZ-t terhelő Szennyvízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 71 nm2 nagyságú területre.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39693/2/2011.05.23
jogcím: kiválás
jogállás: tulajdonos
név: KOFA-PIACMARKET KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: EPLÉNY 072/7 hrsz.
törzsszám: 23321128

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32404/1998.05.29A

Önálló szöveges bejegyzés kialakult az 1043 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-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 40523/2012/2011.12.15
Vízvezetési szolgalmi jog
A vázrajz szerinti 8 m2 területre.
jogosult:
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15734006
cím : 8420 ZIRC Március 15. tér 1.

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:30005/45761/2021

2021.05.10

Szektor : 3

ZIRC

Belterület 1043/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40523/2012/2011.12.15
Védősáv korlátozás
jogosult:
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15734006
cím : 8420 ZIRC Március 15. tér 1.

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

ELŐTERJESZTÉS 2. MELLÉKLETE

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kocsis Csaba ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a korábban (2018.02.15-én) a 8420 Zirc, Rákóczi téren, a földfelszín alatt található 1043/2 helyrajzi számú építmény megállapított forgalmi értéke (3.200.000 Ft), a piaci árak 10-15%-os emelkedése miatt változott. Figyelembe véve az ingatlan már akkori gyenge állapotát és az azóta bekövetkezett állagromlását, az érték növekedést 10%-ra becsülöm.

Ezeket a tényezőket figyelembe véve az ingatlan jelenlegi aktuális értékét **3.500.000 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
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2021. május 05.

Értékelési Szakvélemény



8420 Zirc, Rákóczi tér 1043/2 hrsz.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

2018. február 15.

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	4
2.4. Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan nyilvántartási adatok	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	5
3.3 Alapterületi adatok	6
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	7
5. ÖSSZEFOGLALÁS	7

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	**Bemutatóterem**
Település (város, kerület):	**Zirc**
Utca, házszám:	**Rákóczi tér**
Irányítószám:	**8420**
Hrsz.:	**1043/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve:	Kofa-Piacmarket Kft
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	*Forgalomképes*
Értékelt érdekeltség:	*Tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe:	233 m^2
Ingatlan bruttó alapterülete:	96,7 m2
Közmű-ellátottság:	Közmű nélküli
Komfortfokozat:	Komfort nélküli
Jelenlegi funkció:	Korábbi női-férfi nyilvános wc, jelenleg üresen álló, gyenge állapotú föld alatti építmény

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Költség alapú értékelés
Értékelés fordulónapja:	2018. 01. 31.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Aktuális forgalmi érték kerekítve:	***3.200.000,- Ft, azaz Hárommillió-kétszázezer forint***

2018. 02. 15.

Készítette:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Zirc Városi Önkormányzata 2018.01.29-én bízott meg a **1043/2 helyrajzi számú,** természetben **8420 Zirc, Rákóczi téren a föld alatt** található „bemutatóterem" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés módszere a

- 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve,
- az EVS 2003, a TEGOVA ajánlásainak megfelelően 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 szemlét 2018.01.31-én, a tulajdonos Dr. Rigó Barnabás jelenlétében Kocsis Csaba értékbecslő tartotta.
Az ingatlanba nem tudtam bejutni, a tulajdonos nem tudta egyik rácsot sem kinyitni. A kitörött ablakokon keresztül készítettem pár belső fotót.
A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam, a környezetéről fényképfelvételeket készítettem.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

- Nem hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat (2018.01.23)
- Szabályozási terv kivonat
- HÉSZ kivonat
- Térképkivonat
- Pinceépület átalakításának alaprajza

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: ***Hiteles tulajdoni lap kelte: 2018.01.23.***

Település	: Zirc
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 1043/2
Megnevezése	: Bemutatóterem
Terület	: 233 m2
Tulajdonosok bejegyzetten	: Kofa-Piacmarket Kft 1/1; **I/2.** Illeti a Zirc belterület 1043/1 hrsz-t terhelő vízvezetési szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 86 m2 nagyságú területre. **I/3.** Illeti a Zirc belterület 1926 hrsz-t terhelő vízvezetési szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 22 m2 nagyságú területre. **I/4.** Illeti a Zirc belterület 1043/1 hrsz-t terhelő szennyvízvezetési szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 71 m2 nagyságú területre.
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 1043 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. **III/5.** Vízvezetési szolgalmi jog. A vázrajz szerinti 8 m2 területre. Jogosult: Zirc Városi Önkormányzata. **III/6.** Védősáv korlátozás. Jogosult: Zirc Városi Önkormányzata.
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 helyezkedik el. A város könnyen megközelíthető a 82-es főúton. Egyedi értéke a városnak a nemzetközileg ismert és elismert természetvédelmi terület, az Arborétum is. 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. A zirci arborétum jellegzetes angolkert, amelyben az erdőfoltok szabálytalan tisztásokkal váltakoznak.

Az értékelendő ingatlan a település központjában, a Zirci Ciszterci Apátság szomszédságában a Rákóczi téren a földfelszín alatt található. Infrastrukturális ellátottsága jó. Buszmegálló, iskola, bolt, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár, Posta 500 m-en belül elérhetők. Környezetében téglaépítésű társasházak, kereskedelmi és vendéglátó egységek és a Zirci Ciszterci Apátság található. A településrészen az ingatlanárak a település viszonylatában magasabbak.

Építmény ismertetése

Tárgyi ingatlan a föld alatt található egy szintes építmény. 1970 körül épült, vasbeton és tégla falazatú épület. Az építménybe a földfelszínről az építmény két oldalán lévő, ívelt, húzott vasbeton lépcsőn és fémrács „ajtón" át juthatunk. Bejutás hiánya miatt a belső elrendezésről nincs információm. Külső megtekintés alapján az építmény több helyen vizesedik, a mennyezeten repedések és leázási, a falakon felázási nyomok láthatók, a vakolat hullik. A fém ablakok rozsdásak, rossz minőségűek, az üvegezés hiányzik. Belső nyílászárókat nem láttam. Látható volt a villanyhálózat kiépítettsége, a villanyóra helye, ami teljes felújítást igényel. Egyéb közmű megléte nem volt látható. Fűtést biztosító berendezést nem láttam, kéménykimenet nincs. Aljzat és a falburkolatok hiányoztak, több helyen a vakolatlan, nyers falat láttam.
Összességében az ingatlan gyenge műszaki, gépészeti és esztétikai állapotú, üresen álló, nem használt, teljes műszaki, gépészeti és esztétikai felújítást igénylő építmény.

Műszaki állapota összességében: 30 %

Alapozás:	Vasbeton lemezalap
Szigetelés (víz/hő)	Bitumenes vízszigetelés elavult, több helyen le-, és felázások láthatók
Felmenő falazat:	Vasbeton és Tégla
Válaszfalak	Tégla
Födém:	Monolit vasbeton födém, rajta föld
Tető:	Nincs
Héjazat/szerkezet:	Nincs
Nyílászárók	Fémrács ajtó, fém szerkezetű, rossz minőségű, üveg nélküli ablakok
Burkolatok	Nincs
Külső felületképzés:	Nincs
Belső felületképzés:	Nyers és vakolt falak
Komfortfokozat:	Komfort nélküli
Fűtés:	Nincs

Melegvízellátás:	Nincs
Használata:	Üresen álló, nem használt

3.3. Alapterületi adatok

Telek területe: 233 m2;

Építmény alapterülete a kapott pinceépület átalakítás alaprajz szerint, felszorozva a falvastagsággal:

1. Raktár – 6,63 m2
2. Előtér – 2,72 m2
3. Előtér – 2,72 m2
4. Folyosó – 5,27 m2
5. Folyosó – 5,27 m2
6. Bemutatóterem – 55,83 m2
7. Üzlethelyiség – 2,14 m2

Összesen: 80,58 m2 * 1,2 = 96,7 m2

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Igényelt értékelési forma: költség alapú értékelés.
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 2018. február 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 ingatlanba a zárt rácsos „ajtó" miatt nem tudtam bejutni. A szemrevételezés a kitört ablakokon keresztül történt. Alapterületként a kapott pinceépület átalakítás alaprajzát vettem alapul, felszorozva a falvastagsággal. Az érték meghatározása ezen tények figyelembe vételével történt.

Az értékelt ingatlan a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.

4.4 Érték meghatározás

A számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A három módszer közül a költség alapú értékmeghatározást vettük figyelembe.

Mindezek eredményeként a ***8420 Zirc, Rákóczi téren a föld alatt található, 1043/2*** hrsz-ú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozó becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.200.000,- Ft,

*azaz **Hárommillió-kétszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8420 Zirc, Rákóczi téren a föld alatt található, 1043/2** hrsz-ú ingatlan értékelése a **2018. 01. 31-i** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értéke**

3.200.000,- Ft,

azaz **Hárommillió-kétszázezer forint.**

2018. 02. 15.

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

MELLÉKLETEK:

1. **NEM HITELES TULAJDONI LAP – TELES MÁSOLAT**
2. **TÉRKÉPKIVONAT**
3. **FOTÓK**
4. **PINCEÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSÁNAK ALAPRAJZA**
5. **SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK**
6. **TÉRKÉPEK**
7. **SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT**
8. **HÉSZ KIVONAT**

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7061/2018

2018.01.23

ZIRC Szektor : 3

Belterület 1043/2 helyrajzi szám

8420 ZIRC Rákóczi tér 1043/2 HRSZ. "felulvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.ő	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	elosztály adatok tsz. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett bemutatóterem	0	233	0.00		

2. bejegyző határozat: 49602/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1043/1 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 86 m2 nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 49602/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1926 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 22 m2 nagyságú területre.

4. bejegyző határozat: 49603/2011.11.28
Illeti a ZIRC Belterület 1043/1 HRSZ-t terhelő Szennyvízvezetési szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 71 m2 nagyságú területre.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 34353/2001.09.24A
bejegyző határozat, érkezési idő: 53091/1992.07.14A
törlő határozat: 34353/2001.09.24A

jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8420 ZIRC 39522 tér 1.
törzsszám: 15428536

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 33028/2005.10.12A
bejegyző határozat, érkezési idő: 34353/2001.09.24A
törlő határozat: 33028/2005.10.12A

jogcím: apport bevitel
jogállás: tulajdonos
név: "LION & BIRDS BUSINESS CENTER" KFT.
cím: 8420 ZIRC Rákóczi tér [illegible]
törzsszám: 11525909

3. tulajdoni hányad: [illegible] törlő határozat: 33960/2009/2008.12.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 33028/2005.10.12A
törlő határozat: 33960/2009/2008.12.16

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ÜLLETHÁZ INGATLAN BEFEKTETŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT
cím: 8200 VESZPRÉM Vécsey Károly utca 8. N.ép.
törzsszám: 20556124

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7061/2018

2018.01.23

ZIRC Szektor : 3

Belterület 1043/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 39683/2/2011.05.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 33960/2009/2008.12.16
törlő határozat: 39683/2/2011.05.23
jogcím: beolvadás
jogálláz: tulajdonos
név: FAMÍLIA DOMÍNIUM ZRT.
cím: 8420 ZIRC Békefi Antal utca 24.
törzsszám: 14334957

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39683/2/2011.05.23
jogcím: kiválás
jogálláz: tulajdonos
név: KOFA-PIACMARKET KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
cím: EPLÉNY külterület hrsz 088.
törzsszám: 23321128

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32404/1998.05.29A

Önálló szöveges bejegyzés kialakult az 1043 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 7160[illegible]/2/2009.2008.12.16.
törlő határozat: 33960/2009/2008.12.16
Elutasítás tulajdonjog bejegyzési kérelem vonatkozásában.
jogosult:
név: FAMÍLIA DOMÍNIUM ZRT. törzsszám: 14334957
cím : 8420 ZIRC Békefi Antal utca 24.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49837/2010.10.29
törlő határozat: 52381/2010.12.10
Végrehajtási jog a 183 300 FT,azaz egymillió-százhatvanháromezer-háromszáz FT adó- és járuléktartozás, erejéig .
Ügyszám: 75051626281
jogosult:
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL törzsszám: 15789934
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon

Bizalmi tanúsítvány nélkül nem kezelhető

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:30005/7061/2018

2018.01.23

ZIRC Szektor : 3

Belterület 1043/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 40523/2012/2011.12.15
Vízvezetési szolgalmi jog
A vázrajz szerinti 8 m2 területre.
jogosult:
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734006
cím : 8420 ZIRC Március 15. tér 1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40523/2012/2011.12.15
Védőnáv korlátozás
jogosult:
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734006
cím : 8420 ZIRC Március 15. tér 1.

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


2
16
1
Templom
215
közpark
1362/1
1043/2
Bemutatóterem
Múzeum
216
Autóbuszváró üzlet
1043/1
1362/2
Rákóczi tér
1043/1
kt
országos közút
1
Rákóczi tér
1045/2
kt.
udvar
214/2

Fotómelléklet





Települést átszelő 82-es főút



Rákóczi tér, környezet



Értékelt ingatlan föld feletti része, beton virágtartó





Két oldali lejáró az értékelt ingatlanba

Fotómelléklet



Korábbi nyilvános wc bejárata, jelenleg zárt rácsos ajtó



Értékelt ingatlan belső leromlott része



Értékelt ingatlan belső leromlott része



Felújítandó villanyhálózat





Értékelt föld alatti ingatlan

Fotómelléklet



Több helyen leázási nyomok, a vakolat hullik



Több helyen felázási nyomok, a vakolat hullik

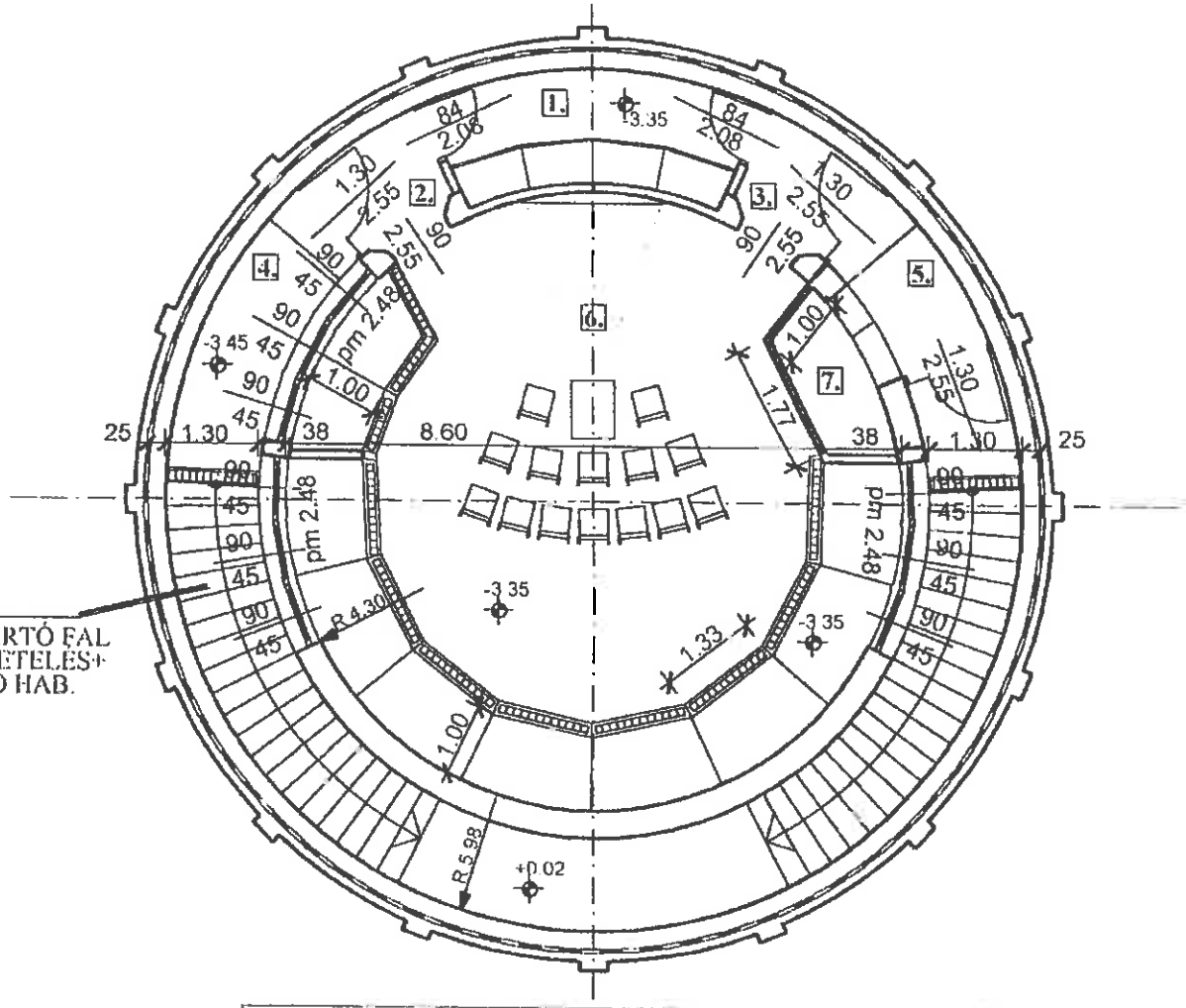


Rossz állapotú, cserélendő nyílászárók



Csatornaközmű az ingatlan mellett

ALAPRAJZ M=1:100



RÉTEGREND

12cm SZIG. TARTÓ FAL
6cm 4rtg SZIGETELÉS+
BESZORÍTÓ HAB.
25cm VB. FAL
VAKOLAT

1. Raktár kerámia lap 6.63 m²
2. Előtér kerámia lap 2.72 m²
3. Előtér kerámia lap 2.72 m²
4. Folyosó műkő burkolat 5.27 m²
5. Folyosó műkő burkolat 5.27 m²
6. Bemutatóterem kerámia lap 55.83 m²
7. Üzlethelyiség kerámia lap 2.14 m²

ÚJ VONAL 3D ÉPÜLETTERVEZŐ KFT 8441 MÁRKÓ BAKONYI UTCA 34. T/FAX: 88/ 444-400

PINCEÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA
ZIRC

Építtető: Lion and Birds Kft.
Tervező. Bártfai János és Ulrich Tamás

Akvárium terve
1. változat

M=1:100
1998.05.08.

E-1

Költség alapú értékelés - Telekérték számítás

Telek									
					KORREKCIÓK				
	Cím	Építési telek típusa	Terület	Érték	Kínálat	Alapter./ beépíthetőség	Közmű/elhelyezkedés	Összes	Fajlagos érték
Ingatlan	8420 Zirc, Rákóczi tér Hrsz.: 1043/2	Z	233	761 606					3 269
Adat 1	8420 Zirc, Belterület	Építési telek	1 480	4 800 000	-15%	10%	0%	-5%	3 081
Adat 2	8420 Zirc, Belterület	Építési telek	925	3 700 000	-15%	0%	10%	-5%	3 800
Adat 3	8420 Zirc, Vásártér u.	Építési telek	1 200	3 900 000	-15%	5%	0%	-10%	2 925

Költségalapú értékelés

Telekérték

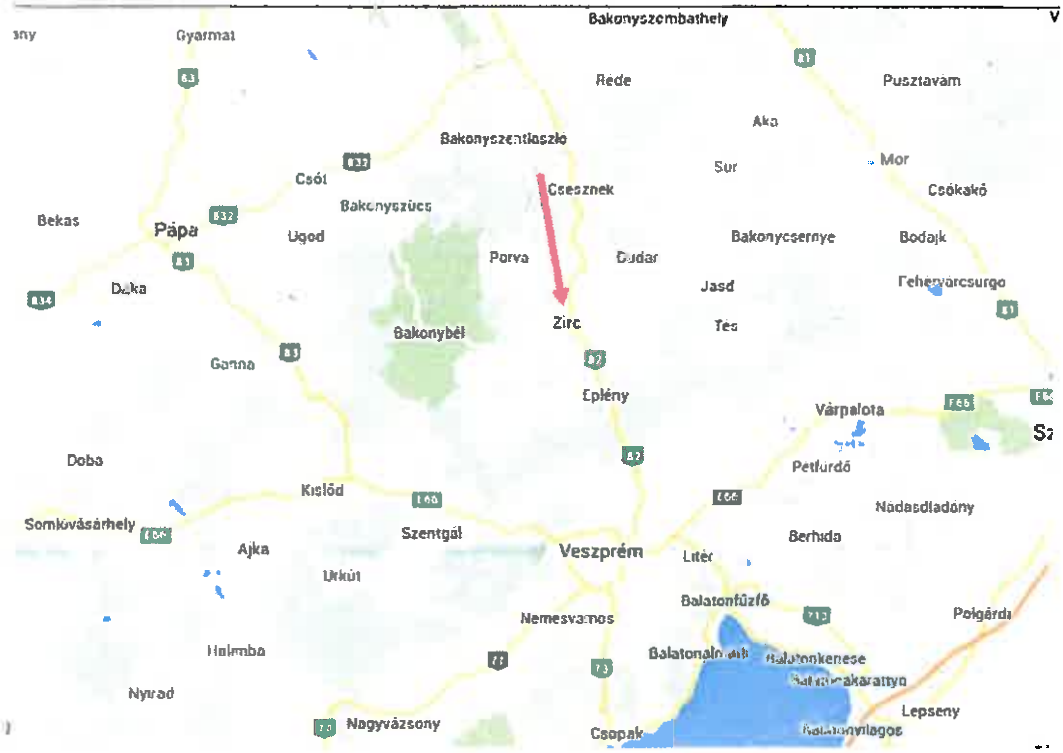
Ingatlan címe	Területe	Fajlagos érték	Felár/levonás	Piaci érték
8420 Zirc, Rákóczi tér Hrsz.: 1043/2	233	3 269	0	761 607

Felépítmények

Megnevezés	Építés éve	Alapterület	Fajlagos újraelőállítási költség	Avulás			Újraelőállítási költség
				Fizikai	Környezeti	Funkcionális	
Föld alatti korábbi nyilvános wc, tulajdoni lap szerint bemutatóterem falazott technológiával készítve	1970	96,70	100 000	70%	0%	10%	1 934 000
Födémszerkezet	1970	96,70	25 000	70%	0%	10%	483 500
Jelenérték összege							2 417 500
Felár/levonás							
Telken lévő egyéb építmények (utak, parkolók, térburk. stb.)							
Építmény értéke							2 417 500

Költségalapú érték	=	Telekérték	+	Építmény értéke	
3 179 107	=	761 607	+	2 417 500	

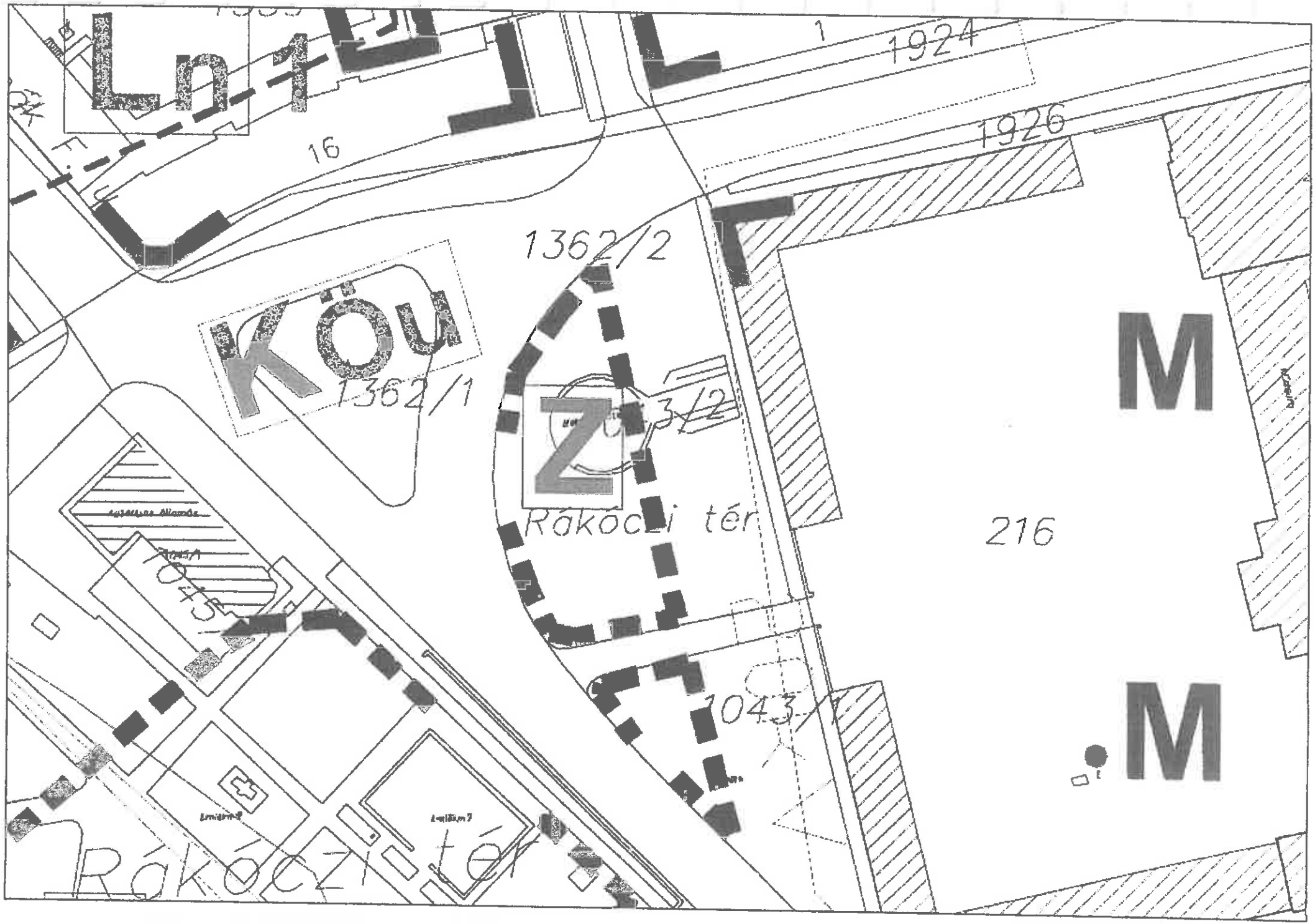
TÉRKÉPEK



Zirc város elhelyezkedése Veszprém megyében



Értékelendő ingatlan településen belüli elhelyezkedése


Ln-1
1
1924
1926
16
1362/2
Köu
1362/1
Z
1362/2
M
Rákóczi tér
216
1043
1043/1
M
Rákóczi tér

KIVONAT

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.) és a 25/2012.(X.30.) önkormányzati rendeletekkel módosított
6/2005.(IV.5.) rendelete
a helyi építési szabályzatból és szabályozási tervéből

Területfelhasználási kód a 1043/2 hrsz.-ú ingatlan esetében (Z)

Zöldterületek

10. §

(1) **Zöldterület (Z)** a közparkként hasznosított vagy hasznosítható közterület, a Kálvária területe, valamint az Arborétum zárt, védett, de közcélú területe.

(2) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(3) Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.