E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Város Polgármestere részére

Tárgy: a Zirc 2358/3 és 2358/4 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntés

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 Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 196/2020. (XII.8.) határozatában döntött a Zirc 2358/3 és 2358/4 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítéséről és az értékbecslés megrendeléséről.

Az ingatlanokkal kapcsolatban telekhatár-rendezés van folyamatban, a változási vázrajzok elkészültek (1. melléklet). Az átvezetés az új rendezési terv hatályba lépését követően fog megtörténni.

Az Önkormányzat a fenti határozat értelmében elkészíttette az értékbecsléseket a két ingatlanra vonatkozóan. Az értékbecslő az alábbi forgalmi értékeket határozta meg a telekhatár-rendezési vázrajz szerint kialakult ingatlan területek figyelembevételével:

2358/3 hrsz. 725 m²	Fajlagos telekár: 2.005 Ft/m²	1.453.000
(2. melléklet)	Faház	864.000
	Pince	800.000
	Terasz	30.000
	Összesen (ÁFA nem terheli)	**3.147.000**
2358/4 hrsz. 717 m²	Fajlagos telekár: 2.005 Ft/m²	1.438.000
(3. melléklet)	Összesen nettó:	**1.438.000**
	Összesen bruttó:	**1.826.260**

A belső egyeztetéseket követően a Hivatal a fenti értéket alacsonynak találta, és javasolja az ingatlanok magasabb áron történő meghirdetését a fajlagos telekár 4.000 Ft/m² árra történő növelése mellett az alábbiak szerint:

2358/3 hrsz. 725 m²	Fajlagos telekár: 4.000 Ft/m²	2.900.000
	Faház	864.000
	Pince	800.000
	Terasz	30.000
	Összesen (ÁFA nem terheli)	**4.594.000**
2358/4 hrsz. 717 m²	Fajlagos telekár: 4.000 Ft/m²	2.868.000
	Összesen nettó:	**2.868.000**
	Összesen bruttó:	**3.642.360**

A fentiek alapján javaslom a 2358/3 hrsz.-ú ingatlant 4.594.000 Ft áron, a 2358/4 hrsz.-ú ingatlant 2.868.000 Ft + 27% ÁFA áron értékesíteni.

A fentiek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat a határozat meghozatalára!

Zirc, 2021. június 2.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Határozati javaslat:

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

a Zirc 2358/3 és 2358/4 hrsz.-ú ingatlanok értékesítése 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:

Zirc Város Polgármestereként

1./ úgy döntök, hogy Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló,

Zirc 2358/3 hrsz.-ú „kivett gazdasági épület udvar" megnevezésű ingatlanból 725 m² területű ingatlanrészt 4.594.000 Ft áron,
és Zirc 2358/4 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlanból 717 m² területű ingatlanrészt 2.868.000 Ft + 27% ÁFA áron

értékesítésre jelölöm ki.

2./ felkérem a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, az 1./ pontban meghatározott értékesítésre vonatkozó pályázati eljárás lefolytatására, továbbá a pályázati eljárás lezárulását követően a beérkezett pályázatok elbírálásához szükséges döntés előkészítésére.

Felelős: 1./ pont esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pont esetében: Viziné dr. Horváth Judit
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2021. június 20. és értelemszerűen

BAKONY-HORIZONT BT.
8220 Balatonalmádi, Pince utca 16.

ZIRC város
Kardosrét belterület

4/2021.

adatszolgáltatás: 2/1074/2021.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2357/2; 2358/3-10. helyrajzi-számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:1000

változás előtt						változás után							
helyrajzi-szám	alrészlet jel	alrészlet művelési ág kivett	alrészlet min.o.	terület ha m2	arany-korona	helyrajzi-szám	alrészlet jel	alrészlet művelési ág kivett	alrészlet min.o.	terület ha m2	arany-korona	szolgalmi és egyéb jogok	megjegyzés
2357/2		helyi közút, egyéb épület		1853		2357/2		helyi közút, egyéb épület		2676		tényvezető optikai kábel fektetési jog: jogosult: Magyar Telekom Távközlési NyRT.: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36. III/2. 54791/1997/1994.10.14A. vezetékjog: jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRT. 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. III/4. 42838/2013.06.09. (9/1321/2012.) terület: 8 m2	Győri út
2358/3		gazdasági épület, udvar		866		2358/3		gazdasági épület, udvar		725			Győri út
2358/4		beépítetlen terület		867		2358/4		beépítetlen terület		717			Győri út
2358/5		beépítetlen terület		955		2358/5		beépítetlen terület		816			Győri út
2358/6		beépítetlen terület		1070		2358/6		beépítetlen terület		945			Győri út
2358/7		beépítetlen terület		1133		2358/7		beépítetlen terület		1014			Győri út
2358/8		beépítetlen terület		1141		2358/8		beépítetlen terület		1023			Győri út
2358/9		beépítetlen terület		1147		2358/9		beépítetlen terület		1031			Győri út
2358/10		gazdasági épület, udvar		1155		2358/10		gazdasági épület, udvar		1040			Győri út
Összesen:				9987		Összesen:				9987			

Készítette: Veszprém, 2021. április 26.

PINTÉR LÁSZLÓ
földmérő üzemmérnök
8200 Veszprém, H. szkárosi u. 5.
készítő: Pintér László
földmérő igazolvány száma: 7832.

Csapó László
földmérő mérnök
eng.szám: 10205
MMK szám: GD-T 19-01142
8441 Márkó, Kőhát u. 30.
minőséget tanúsító földmérő: Csapó László
ingatlanrendezési mintalap száma: 2203/2015.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

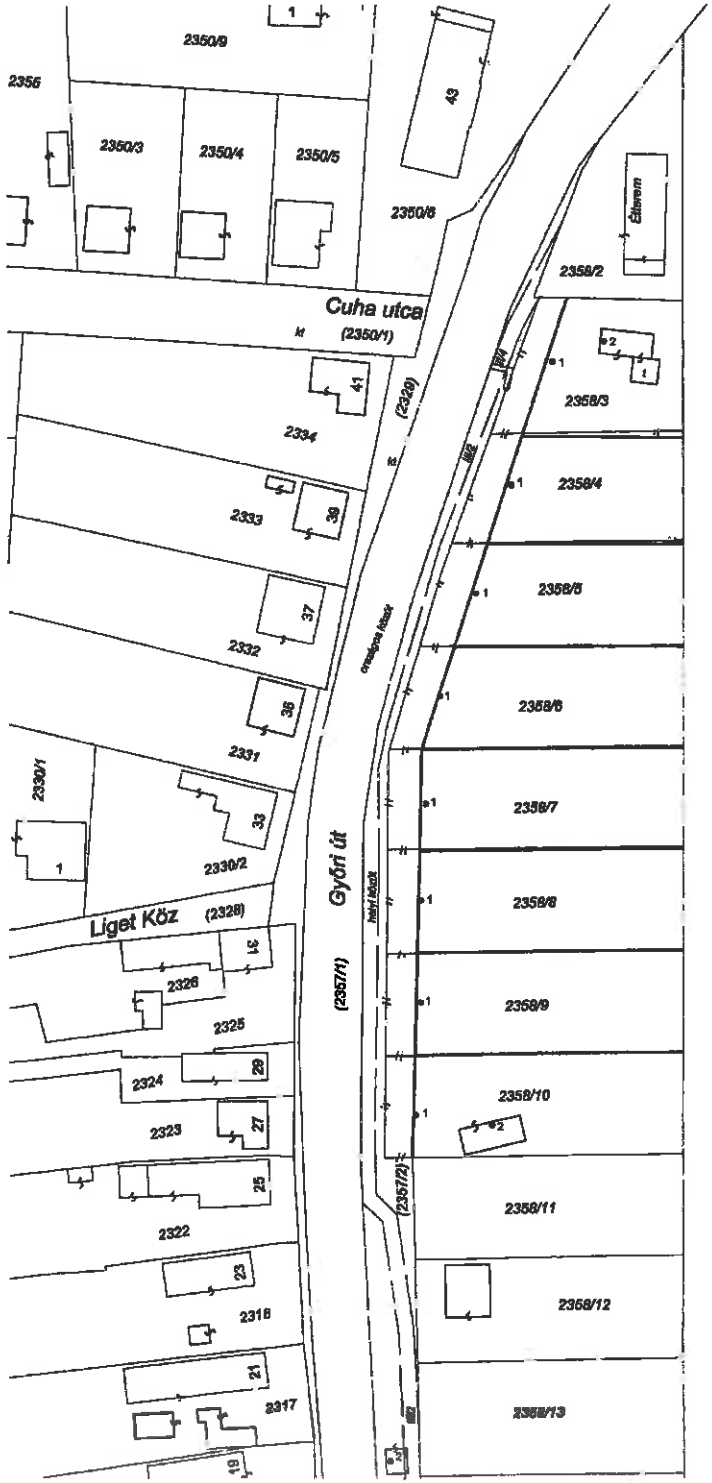
BAKONY-HORIZONT BT.
Adósz.: 22293460-1-19
Banksz.: 72900068-1040[illegible]

A helyrajziszámozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a kézjegyét számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás esetén a vázrajzot újra záradékolatni kell.

8-701-2021
E-25/2021

Veszprém, 2021 MÁJ 25.

Soós Gabriella
Ingatlan-rendező
földmérő mérnök
495-1998.



Címkoordináták			
hrsz.		Y	X
2357/2	1	561093	216118
	2	561095	216139
2358/3	1	561127	216354
	2	561137	216358
2358/4	1	561119	216330
2358/5	1	561112	216309
2358/6	1	561105	216289
2358/7	1	561102	216268
2358/8	1	561101	216249
2358/9	1	561101	216229
2358/10	1	561100	216207
	2	561115	216205

A MELLÉKLET

1. ELŐZMÉNY B-19/2021.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Zirc, Március 15. tér 1.) megbízta az **INGATLAN-ST Kft-t** (8200 Veszprém, Szabadság tér 2.), hogy végezze el **8420 Zirc, Győri u. 38.** alatti, **2358/3 hrsz.-ú,** 866 m^2 térmértékű, **kivett gazdasági épület, udvar** megnevezésű ingatlan értékelését.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint a reális forgalmi érték meghatározása szükséges értékesítés céljából.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos - a Megbízó által biztosított dokumentumokat:

- *Tulajdoni lap (2021. 04. 16.)*
- *Telekalakítási helyszínrajz (2021. 04. 16.)*

A helyszíni szemle 2021. 24-én történt a Huray Krisztina valamint Steinbach István értékbecslő jelenlétében.

A helyszíni szemle folytán felülvizsgálatra került az ingatlan adottsága, környezete az épület készültségi foka, műszaki funkcionális jellemzői és egyéb érték befolyásoló tényezők. A helyszínen az ingatlanról fényképfelvételek készültek.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környékén kialakult helyi ingatlanviszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1 Telekkönyvi adatok

Cím:	8420 Zirc, Győri u. 38.
Övezeti besorolás:	Lakó övezet
Helyrajzi száma:	2358/3
Megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar
Területe:	866 m^2 (tul. lap szerint) 725 m^2 telek alakítási helyszínrajz
Tulajdonviszonyok:	Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhelések:	Tulajdoni lap III. része tartalmazza

4.2 Általános leírás

Az ingatlan a településrész (Zird-Kardosrét) 82. sz. főút mentén helyezkedik el a korábbi kemping területének részeként.
Környezetében kereskedelmi ingatlannal és erdős területtel.

Az ingatlan egy közel rombusz alakú terület, mely bekerített, részben drótfonatos kerítéssel, részben kerítetlen állapottal

A terület füvesített, néhány nagyobb méretű lombhullató fával kiültetett állapotban, keleti oldalról erdősávhoz hasonlító kialakítással.

A terület Zirc irányában enyhén lejt.

Megközelíthetőség:

Veszprémet Győrrel összekötő 82 számú főútvonalról, (Győri út) Kardosrét központi részén, közvetlen aszfaltos útról történő lehajtással.

Közművesítettség, technikai felszereltség:

- az ingatlan jelenleg részközműves,
- csatorna és villamos ellátással rendelkezik,
- a vízi közmű kiépítése folyamatban.

4.3 Az épület műszaki jellemzői, leírása:

Az ingatlanon egy részben alápincézett ERDÉRT típusú **faház** található.

A faház alatt és mögött egy téglalap alakú, beton falazatú és vb. gerendás, béléstestes födémmel kialakított pince található, mely az épület mögött egy vb. lépcsőn át közelíthető meg.

A pince oldalfala és födémrendszere is több helyen beázik.

A pince fölött egy vb. lemezre szerelt ERDÉRT típusú szerelt faház található, melynek fa vázszerkezetét oldalsó határoló ERDÉRT típusú elemekkel, illetve ck. lappal burkolták.

Födémszerkezete szintén fából készült forfa és dekor lemez héjazattal.

Tetőszerkezete fából készült, tető héjazata pala fedéssel.

Ereszcsatornája horganyzott lemezből készült.

Homlokzati és belső nyílászárói fából készültek, ablakai kétrétegben üvegezettek, néhány helyen zsalugáterrel zártak

A burkolatok a bejárat előtti teraszon és a belső terekben is mázas kerámia és mozaik lappal készültek.

Az épület és a pince is gyenge műszaki állapottal bír.

Az épület előtt és vele szemben gyenge minőségű vb. lemez volt kialakítva, mely már a helyszíneléskor meglehetősen korrodált volt.

5. ÉRTÉKELÉS

Értékcsökkentő tényezők:

- az épület műszaki és szakipari állapota

5.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése és vizsgálata az ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre, (négyzetméterre) vetítve, de egyes estekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitás számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értékeket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4.1. Műszaki szempontok

4.2. Építészeti szempontok

4.3. Használati szempontok

4.4. Telekadottságok

4.5. Infrastruktúra

4.6. Környezeti szempontok

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetén, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.)

A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A nettó jövedelmet kétféle módon, a közvetlen tőkésítés vagy a hozamtőkésítés útján alakíthatjuk át értékké. Ha a hasznosítás eredménye időben elhúzódva, folyamatosan keletkezik (jellemzően ilyen bérbeadás), az ingatlan prognosztizált hozamait a diszkontált cash-flow módszerével alakítjuk ét jelenértékké. Ha a hasznosítás eredménye nem időben folyamatosan jelentkezik, hanem egyszeri bevételt eredményez (jellemzően ilyen az egy ráfordítást – jelentősebb felújítást, fejlesztést – követelő értékesítés), az ingatlan értéke az értékesítési bevétel ás az azt megelőző ráfordítások különbözeteként adódik.

Egy ingatlan fejlesztését feltételező értékelésekor a hozamszámítás egy változatát, a maradvány érték számítás módszerét alkalmazhatjuk. Ilyen esetben a fejlesztés költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A fejlesztést követő állapotú ingatlan hozamai alapján számított nettó jelenérték így azt a legmagasabb értéket fogja adni, amelynek ellenében a megvásárolt ingatlan fejlesztése, mint befektetés még éppen megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a fejlesztendő ingatlanért.

5.3 Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telek érték meghatározása (piaci alapon).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újraelőállítási költségből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Az egyes fő lépéseknél az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

1. A földterület értékét annak üres állapotában való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. Az újraépítési, vagy pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket az költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségbe az épületgépészetet és belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és környezetei avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt.

Jelen esetben a telek értéket piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg, a felépítményekre és a pincére a költségalapú értékelési módszerrel történő értékelést alkalmaztuk. Tekintettel arra, hogy a térségben hasonló ingatlan nem található és a felépítményi, valamint a pince rész is meglehetősen gyenge állapottal bír.

Költség alapú értékelés

	Cím	Nagyság m^2	Ár (E Ft)	Fajl.ár (Ft/m^2)	Közmű
Telek értékelése	Veszprém - Kardosrét	1057	2.000	1.892	Rész
	Veszprém - Kardosrét	1179	2.350	2.000	Rész.
	Veszprém - Gyulafirátót	1060	2.250	2.123	Rész.
I. telek mérete:	725 m^2	**Fajlagos telekár:**		**2.005 Ft**	
Korrekció:		**telek érték:**		**1.453.000 Ft.**	

Épületrész megnevezése:	**Faház Fszt.**	**Pince**	**Terasz**
Újraelőállítási költség	60 000 Ft/m^2	80 000 Ft/m^2	10.000 Ft/m^2
Nettó alapterület:	32	20	10
Fizikai avultság	- 55 %	- 50 %	- 70 %
Erkölcsi avultság	-	-	-
Készültségi fok:	-	-	-
Érték	864.000 Ft.	800.000 Ft.	30.000 Ft.
Költség alapú módszerrel számított érték összesen:			**3.147.000 Ft**

A fentiek alapján a gazdasági épület, udvar összértéke kerekítve:

3.147.000 Ft,

azaz
Hárommillió-egyszáznegyvenhétezer forint.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap, lásd a 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet 5.§-a. Az értékelés alapja tiszta tehermentes tulajdonjog, tehát az általunk meghatározott forgalmi érték figyelembe veszi az ingatlant érintő jogokat és terheléseket, de azt nem befolyásolja.

Veszprém, 2021. május 5.

Steinbach István
ingatlanforgalmi értékbecslő

Mellékletek:
- *Tulajdoni lap*
- *Telekalakítási helyszínrajz*
- *Fényképfelvételek*

Nem hiteles tulajdoni lap
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: 30005/37105/2021

2021.04.16

ZIRC

Szektor : 53

Belterület 2358/3 helyrajzi szám

9420 ZIRC Győri utca 38.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha	m2	kat.t.jöv. alosztály adatok k.fill	ter.	ha	m2	kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	866	0.00					

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53091/1992.01.14A
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 9420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31439/1998.03.23A

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 2357/2,2358/1 és 2359/1 hrsz-ú ingatlanok telekrendezése 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-nyilvántartás részlegének adatbázisából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42839/2013.09.09
Vezetékjog
A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítási célra nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

BAKONY-HORIZONT BT.

8220 Balatonalmádi, Pince utca 16.

4/2021.

ZIRC város

belterület

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 2357/2; 2358/3-10. helyrajzi-számú földrészletek telekhatár rendezéséhez

Méretarány: 1:1000

változás előtt							változás után							
helyrajzi szám	alrészlet jel	alrészlet művelési ág kivett	alrészlet min.o.	terület ha	terület m2	beépítettség %	helyrajzi szám	alrészlet jel	alrészlet művelési ág kivett	alrészlet min.o.	terület ha	terület m2	beépítettség %	jegyzet
2357/2		belvíz tározó, egyéb épület			1653	1,2	2357/2		belvíz tározó			2676	0,0	
2358/3		gazdasági épület	udvar		866	5,7	2358/3		gazdasági épület	udvar		725	6,6	
2358/4		beépítetlen terület			867	0,0	2358/4		beépítetlen terület			717	0,0	
2358/5		beépítetlen terület			955	0,0	2358/5		beépítetlen terület			816	0,0	
2358/6		beépítetlen terület			1070	0,0	2358/6		beépítetlen terület			945	0,0	
2358/7		beépítetlen terület			1133	0,0	2358/7		beépítetlen terület			1014	0,0	
2358/8		beépítetlen terület			1141	0,0	2358/8		beépítetlen terület			1023	0,0	
2358/9		beépítetlen terület			1147	0,0	2358/9		beépítetlen terület			1031	0,0	
2358/10		gazdasági épület	udvar		1155	5,3	2358/10		gazdasági épület	udvar		1040	5,9	
Összesen:					9987		Összesen:					9987		

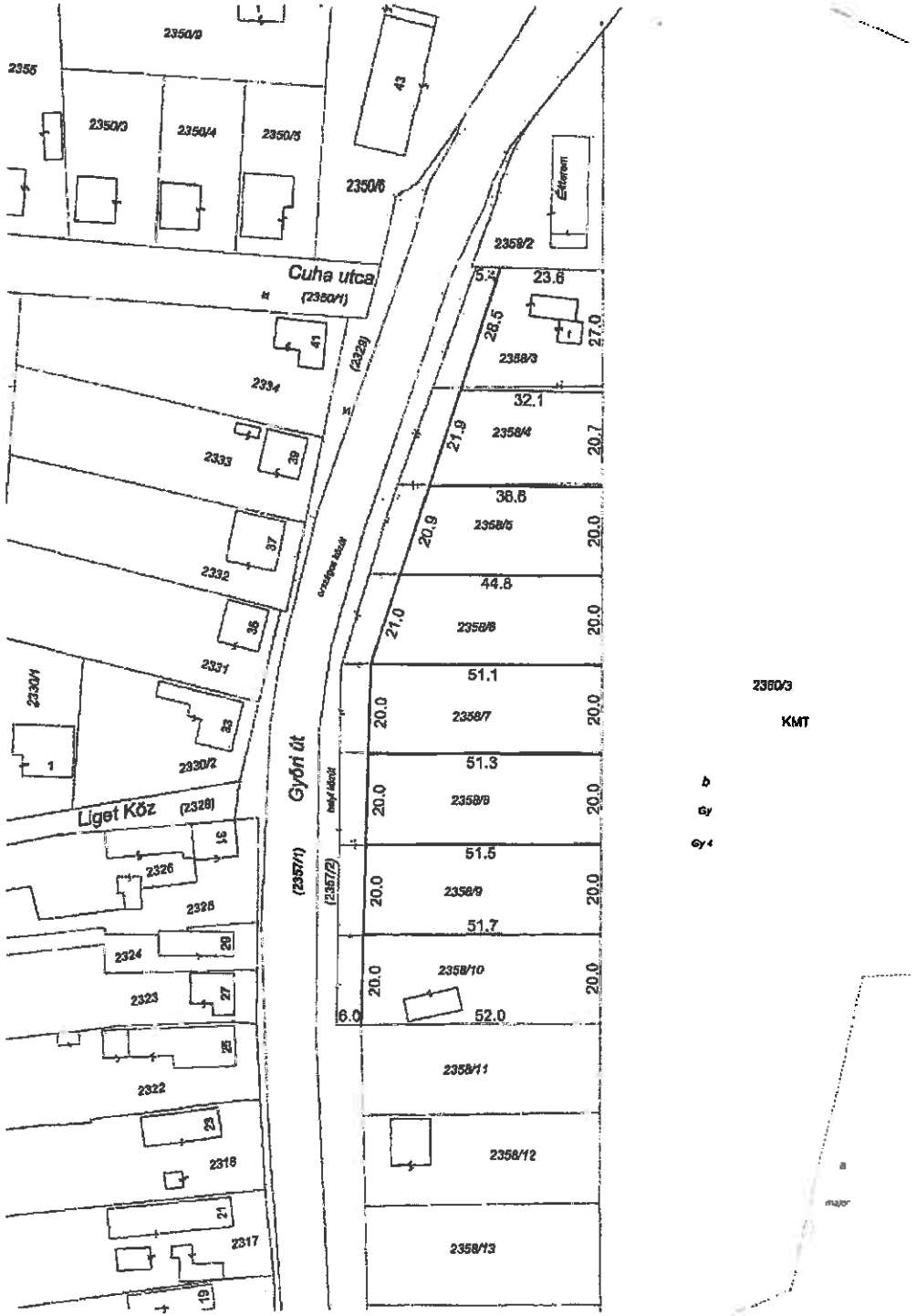
Készítette: Veszprém, 2021. április 16.

készítő: Pintér László

Ingatlanrendezési mérőlap száma: 0168/1990.

működést lanusító főlámérő: Csepó Lajos

Ingatlanrendezési mérőlap száma: 2252/2015.



8420 Zirc 2358/3 hrsz.









8420 Zirc 2358/3 hrsz.
Faház









8420 Zirc 2358/3 hrsz.
Pince









3. MELLÉKLET

1. ELŐZMÉNY B-20/2021.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Zirc, Március 15. tér 1.) megbízta **az INGATLAN-ST Kft-t** (8200 Veszprém, Szabadság tér 2.), hogy végezze el **8420 Zirc, Győri u. 36.** alatti, **2358/4 hrsz.-ú,** 867 m^2 térmértékű, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan értékelését.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint a reális forgalmi érték meghatározása szükséges értékesítés céljából.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos - a Megbízó által biztosított dokumentumokat:

- *Tulajdoni lap (2021. 04. 16.)*
- *Telekalakítási helyszínrajz (2021. 04. 16.)*

A helyszíni szemle 2021. 24-én történt a Huray Krisztina valamint Steinbach István értékbecslő jelenlétében.

A helyszíni szemle folytán felülvizsgálatra került az ingatlan adottsága, környezete, műszaki funkcionális jellemzői és egyéb érték befolyásoló tényezők. A helyszínen az ingatlanról fényképfelvételek készültek.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környékén kialakult helyi ingatlanviszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1 Telekkönyvi adatok

Cím:	8420 Zirc, Győri u. 36.
Övezeti besorolás:	Lakó övezet
Helyrajzi száma:	2358/4
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	867 m^2 (tul. lap szerint) 717 m^2 telek alakítási helyszínrajz szerint
Tulajdonviszonyok:	Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tulajdoni hányad:	1/1
Terhelések:	Tulajdoni lap III. része tartalmazza

4.2 Általános leírás

Az ingatlan a településrész (Zirc-Kardosrét) 82. sz. főút mentén helyezkedik el a korábbi kemping területének részeként.
Környezetében kereskedelmi ingatlannal és erdős területtel.

Az ingatlan egy közel trapéz alakú terület, mely részben bekerített, keleti és nyugati oldalról drótfonatos kerítéssel, részben kerítetlen állapottal

A terület füvesített, néhány nagyobb méretű lombhullató fával kiültetett állapotban, illetve egy tuja csoporttal. Keleti oldalról erdősávval határolt a kerítés mögött.

A terület Zirc irányában enyhén lejt.

Megközelíthetőség:

Veszprémet Győrrel összekötő 82 számú főútvonalról, (Győri út) Kardosrét központi részén, közvetlen aszfaltos útról történő lehajtással.

Közművesítettség, technikai felszereltség:

- az ingatlan jelenleg részközműves,
- csatorna és villamos ellátással rendelkezik,
- a vízi közmű kiépítése folyamatban.

4.3 A telekterület jellemzői, leírása:

Az ingatlanon felépítmény nem található.

A terület füvesített, a felszínén 2 db alu. tokozott szekrénybe elektromos felállás található, mely a korábbi kemping vételező helyéül szolgált.

A terület az Önkormányzati HÉSZ szerint:

Lf1..... besorolásba tartozik, aholis

Beépítési százalék: 30

Építmény magasság: 5.5

Zöldfelület mértéke: 40

Minimális telekméret: 600 m2

5. ÉRTÉKELÉS

Értékcsökkentő tényezők:

- A vizi közmű kiépítése tervszinten elkészült, a munkálatok még nem kezdődtek meg, de a Bakonykarszt Zrt. a területet már kitűzte.

5.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzatként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése és vizsgálata az ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre, (négyzetméterre) vetítve, de egyes estekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitás számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értékeket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4.1. Műszaki szempontok

4.2. Építészeti szempontok

4.3. Használati szempontok

4.4. Telekadottságok

4.5. Infrastruktúra

4.6. Környezeti szempontok

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetén, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.)

A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A nettó jövedelmet kétféle módon, a közvetlen tőkésítés vagy a hozamtőkésítés útján alakíthatjuk át értékké. Ha a hasznosítás eredménye időben elhúzódva, folyamatosan keletkezik (jellemzően ilyen bérbeadás), az

ingatlan prognosztizált hozamait a diszkontált cash-flow módszerével alakítjuk ét jelenértékké. Ha a hasznosítás eredménye nem időben folyamatosan jelentkezik, hanem egyszeri bevételt eredményez (jellemzően ilyen az egy ráfordítást – jelentősebb felújítást, fejlesztést – követelő értékesítés), az ingatlan értéke az értékesítési bevétel ás az azt megelőző ráfordítások különbözeteként adódik.

Egy ingatlan fejlesztését feltételező értékelésekor a hozamszámítás egy változatát, a maradvány érték számítás módszerét alkalmazhatjuk. Ilyen esetben a fejlesztés költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A fejlesztést követő állapotú ingatlan hozamai alapján számított nettó jelenérték így azt a legmagasabb értéket fogja adni, amelynek ellenében a megvásárolt ingatlan fejlesztése, mint befektetés még éppen megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a fejlesztendő ingatlanért.

5.3 Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telek érték meghatározása (piaci alapon).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újraelőállítási költségből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Az egyes fő lépéseknél az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

1. A földterület értékét annak üres állapotában való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. Az újraépítési, vagy pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket az költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségbe az épületgépészetet és belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és környezetei avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt.

Jelen esetben a telek értéket a piaci összehasonlító alapú módszerrel állapítottuk meg.

Piaci alapú értékelés

	Cím	Nagyság m^2	Ár (E Ft)	Fajl.ár (Ft/m^2)	Közmű
Telek értékelése	Veszprém - Kardosrét	1057	2.000	1.892	Rész
	Veszprém - Kardosrét	1179	2.350	2.000	Rész.
	Veszprém - Gyulafirátót	1060	2.250	2.123	Rész.
I. telek mérete:	717 m^2	Fajlagos telekár:		2.005 Ft	
		telek érték:		1.437.585 Ft.	

A fentiek alapján a beépítetlen terület értéke kerekítve:

1.438.000 Ft,

azaz
Egymillió-négyszázharmincnyolcezer forint.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap, lásd a 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet 5.§-a. Az értékelés alapja tiszta tehermentes tulajdonjog, tehát az általunk meghatározott forgalmi érték figyelembe veszi az ingatlant érintő jogokat és terheléseket, de azt nem befolyásolja.

Veszprém, 2021. május 5.

Steinbach István
ingatlanforgalmi értékbecslő

Mellékletek:
- *Tulajdoni lap*
- *Telekalakítási helyszínrajz*
- *Fényképfelvételek*

Nem hiteles tulajdoni lap
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 - Szerzői másolat

Megrendelés szám: 30005/37103/2021

2021.04.16

ZIRC

Szektor : 53

Belterület 2358/4 helyrajzi szám

9420 ZIRC Győri utca 36.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.Ft/l
. Kivett beépítetlen terület	0	967	0 00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36820/3/2012.02.29
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 9420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31439/1998.03.23.A

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 2357/2,2358/1 és 2358/2 hrsz-ú ingatlanok telekrendezése során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31503/2009.04.29.A
Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog és védőnávi korlátozás.
jogosult:
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15734006
cím : 9420 ZIRC Március 15. tér 1.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42558/2009.06.29

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

Ez a tulajdoni lap ingatlan-nyilvántartási 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

BAKONY-HORIZONT BT.

8220 Balatonalmádi, Pince utca 16.

4/2021.

ZIRC város

belterület

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 2357/2; 2358/3-10. helyrajzi-számú földrészletek telekhatár rendezéséhez

Méretarány: 1:1000

változás előtt						változás után							
helyrajzi szám	részlet jel	részlet művelési ág kivett	min.o.	terület ha	terület m2	beépítettség %	helyrajzi szám	részlet jel	részlet művelési ág kivett	min.o.	terület ha	terület m2	beépítettség %	jegyzet
2357/2		helyi közút, egyéb épület			1663	1,2	2357/2		helyi közút			2676	0,0	
2358/3		gazdasági épület, udvar			886	5,7	2358/3		gazdasági épület, udvar			725	6,8	
2358/4		beépítetlen terület			867	0,0	2358/4		beépítetlen terület			717	0,0	
2358/5		beépítetlen terület			955	0,0	2358/5		beépítetlen terület			816	0,0	
2358/6		beépítetlen terület			1070	0,0	2358/6		beépítetlen terület			945	0,0	
2358/7		beépítetlen terület			1133	0,0	2358/7		beépítetlen terület			1014	0,0	
2358/8		beépítetlen terület			1141	0,0	2358/8		beépítetlen terület			1023	0,0	
2358/9		beépítetlen terület			1147	0,0	2358/9		beépítetlen terület			1031	0,0	
2358/10		gazdasági épület, udvar			1165	5,3	2358/10		gazdasági épület, udvar			1040	5,9	
Összesen:					9967		Összesen:					9987		

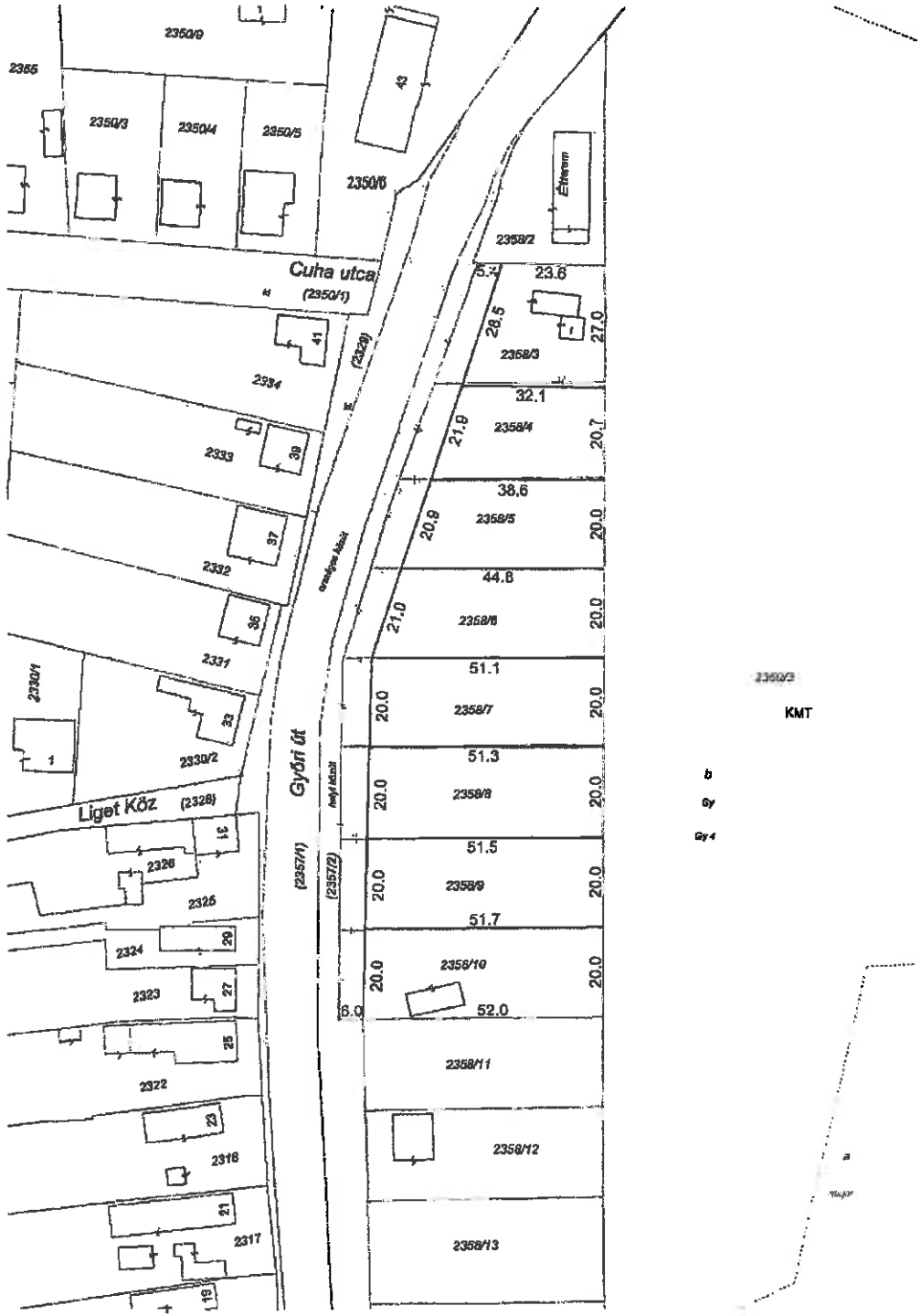
Készítette: Veszprém, 2021. április 16.

készítő: Pintér László

ingatlanrendezői mindelítés száma: 0105/1990.

mindelítést tanusító földmérő: Csapó László

ingatlanrendezői mindelítés száma: 1258/2015.



8420 Zirc 02358/4 hrsz.









8420 Zirc 02358/4 hrsz.





