E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. március 28-i ülésére

Tárgy: Zirc, Petőfi Sándor utca 8. számú, 1035 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos döntéshozatal

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítészi referens, Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság,
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság,
Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2018. november 15.-i ülésén tárgyalta a Zirc, Petőfi Sándor utca 8. szám, 1035 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan állapotáról szóló előterjesztést.
A 260/2018. (XI.15.) határozat értelmében

"1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert, hogy a Zirc, Petőfi Sándor utca 8 számú 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épület felújítási munkáinak elvégzéséhez, az előterjesztésben meghatározott bontásban, kivitelezői ajánlatokat kérjen be.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy az árajánlatok beérkezését követően készüljön előterjesztés a konkrét műszaki tartalom meghatározása vonatkozásában."

árajánlatokat kértünk november hónapban helyi vállalkozásoktól. Mivel nem érkezett ajánlat az ajánlatkérést december és 2019. március hónapokban is megismételtük.
Az ajánlattételre generál kivitelezőket és szakági kivitelezőket is felkértünk, de csak 2 nemleges választ kaptunk, kapacitás hiányra hivatkozva.

A novemberi képviselő-testületi előterjesztésben a felújítás műszaki tartalma és becsült költsége az alábbi volt:

- Tetőszerkezet szükséges javítása, tetőhéjalás cseréje, bádogozás cseréje, eresz és lefolyócsatorna cseréje, kémények szükségességének vizsgálata, a megtartandó kémény födém fölötti részének újraépítése. Valamint a belső szárnyon a közlekedő vonóvassal történő megerősítése. 2016-os ÉNGY kódos költségvetés alapján: 4.344.000,- Ft + áfa, a 2016-ban bekért ajánlatok alapján 6.780.000,- Ft, a mai árszinten ettől magasabb összeg várható.
- A tervdokumentációban javasolt drén-rendszer kiépítése. 2016-os ÉNGY kódos költségvetés alapján: 1.424.000,- Ft + áfa, a mai árszinten ettől magasabb összeg várható.
- Utcai homlokzat felújítása: utcai ablakok tokszerkezet javítása, külső szárny újragyártása, utcai kapu újragyártása, utcai homlokzat valamint a keleti bütüs homlokzat javítása, lizénák pótlása, gipszstukkók, párkánydísz javítása, festése (2016-os árszinten lévő költségvetésből becsülten 3. 500.000,- Ft+ áfa).

A mai kivitelezői árak a becsült összeg 1,5 - 2- szerese is lehet.

Önkormányzatunk számára az ingatlan fentiekben megjelölt külső részleges felújítása is komoly anyagi vállalást jelentene, nem beszélve a használható állapot eléréséhez szükséges teljes belső felújításról.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan konkrét célt nem jelölt meg az önkormányzat, de ha az épület felújítására lehetőségünk is lenne, nonprofit működtetési cél esetén, az ingatlan fenntartása is komoly állandó kiadásként jelenne meg a város költségvetésében.

Mellékelten csatolom Cuhavölgyi Klára javaslatát, felajánlását – ha a közösségi hasznosításnak lenne lehetősége – amely megvalósítására ettől az épülettől függetlenül is jó lenne megfelelő helyszínt találni.

A fent leírtak alapján javasolom az ingatlant értékesítésre kijelölni.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására érdekében szakértői véleményt készíttettünk (melléklet).

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

Zirc, 2019. március 20.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019. (III.28.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő - testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1035 hrsz-ú, Zirc, Petőfi u. 8. szám alatti 1005 m^2 területű, „kivett közösségi épület és gazdasági épület" megnevezésű ingatlant értékesítésre jelöli ki** és nyílt versenytárgyalásos pályázatot hirdet a független értékbecslő által megállapított 21.000.000,- Ft kiinduló minimális vételáron a Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendeletének megfelelően.

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

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

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

Forgalmi érték meghatározása
Zirc Városi Önkormányzat részére

a Zirc Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező
8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8. szám alatti, 1035 helyrajzi számon
nyilvántartott „kivett közösségi épület és gazdasági épület" megnevezésű, a
valóságban lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról



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

Készítette:
Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

Készült 1 példányban

VESZPRÉM
2019. március 18.

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

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

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 9

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK 11

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

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 20

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 23
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 23
5.3. Összesítő adatok 25

6. MEGJEGYZÉSEK 26

M E L L É K L E T E K

- Fotómelléklet
- Tulajdoni lap
- Alaprajzok
- Függelék a helyi egyedi és a területi védelemről

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlan címe tul. lap szerint:	8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8.
Címe természetben:	8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8.
Helyrajzi száma:	1035
Terület:	1005 m^2
Típusa:	tulajdoni lap szerint: kivett közösségi épület és gazdasági épület, a valóságban: lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Az értékelt ingatlan nettó területe:	308,4 m^2
Az értékelt ingatlan redukált területe:	226,5 m^2
Értékelés határnapja:	2019. február 12.

Elfogadott végső értékek:

Forgalmi érték:	**21.000.000. Ft, azaz** **Huszonegymillió forint**

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

Az értékelendő ingatlan a település központi részén, a települést átszelő 82-es számú Kossuth Lajos útról nyíló Petőfi Sándor utcában található. Megközelíthető aszfaltos úton személygépkocsival.

Az utca helyi területi védelem, az épület helyi egyedi védelem alatt áll. Az egyedi védelem a jellegzetes épület teljes tömegére, építészeti részleteire és a földrészletre terjed ki.

Az ingatlan Vt-2 „Településközponti vegyes terület” övezetbe tartozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés Zirc Városi Önkormányzat megbízásából készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

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

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

.....
Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

1. ELŐZMÉNYEK

Zirc Városi Önkormányzata (8420 Zirc, Március 15. tér 1.) 2019. február 12-én bízott meg, hogy a 8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8. számú, 1035 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8. számú, 1035 helyrajzi szám alatt található ingatlan (a jelenlegi funkció: lakóépület) 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését és forgalmi értékének meghatározását végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2019. február 12.

A helyszíni szemle során *az Önkormányzat munkatársai* mutatták meg az ingatlant.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát (2019.02.05)
- helyszínrajzot
- épület földszinti és pinceszinti alaprajzát

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem.

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

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. A költségalapú értékelés

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

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2019.02.05.
Ingatlan címe:	8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1035

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése:	Kivett közösségi épület és gazdasági épület
Területe:	1005 m^2
I/3.	40614/2/2016.05.05.
Helyi egyedi védelem Zirc Városi Önkormányzat Képviselőtestületének 9/2014. (V.5.) önkormányzati rendelet módosítása alapján.	

II. rész

II/6.	52481/2/2015.11.30.
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Zirc Városi Önkormányzat
Jogosult címe:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.

III. rész

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

Az ingatlan természetben 8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8. szám alatt található.

Jelenleg használaton kívül, üresen áll.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

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

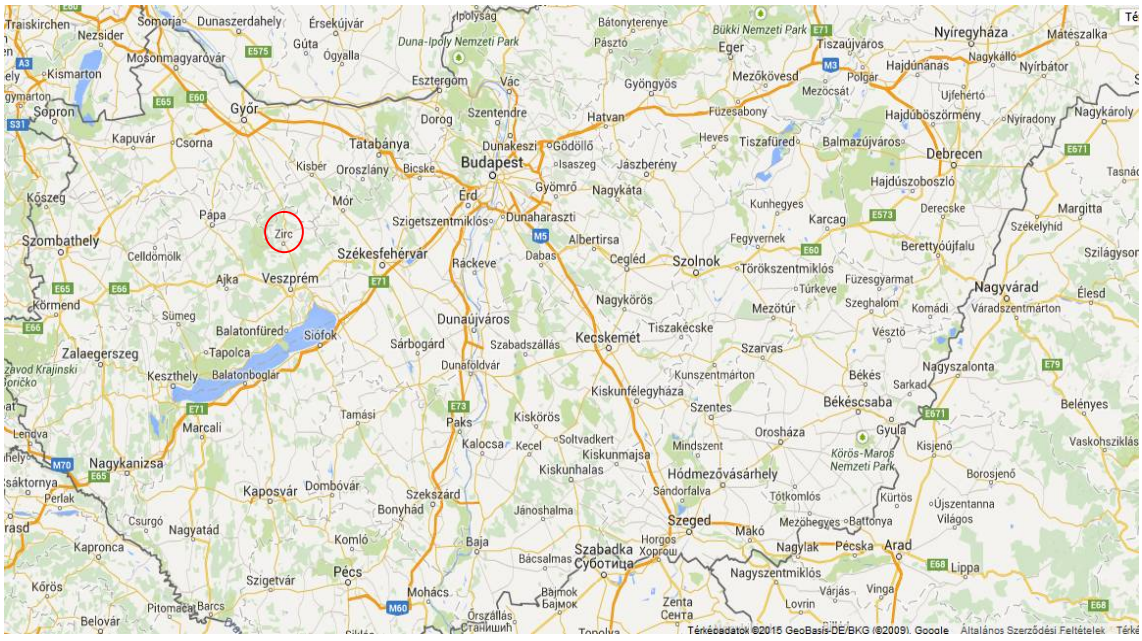
Története, amely több mint 900 évre tekint vissza, leginkább a ciszterciek apátságához fűződik. Az első ciszterci apátságot 1182-ben III. Béla alapította, amely a XV. század elejéig a magyarországi

ciszterci apátságok között rendkívül jelentős szerepet töltött be. Első apátját, Újfalussy Mártont a portyázó törökök 1678-ban megölték. 1699-ben harmincegyezer forint örökáron a sziléziai Heinrichau kezére került. Az első német telepesek 13 házát 1704-ben a kurucok felégették, 1715-25 között újabb német telepesek érkeztek és felépült az első 28 ház. Ezt követően indult meg Zirc újjáalapítása. A település 1984-ben kapott városi jogot. Településrészek: Kardosrét, Akli, Szarvaskút, Tündérmajor.

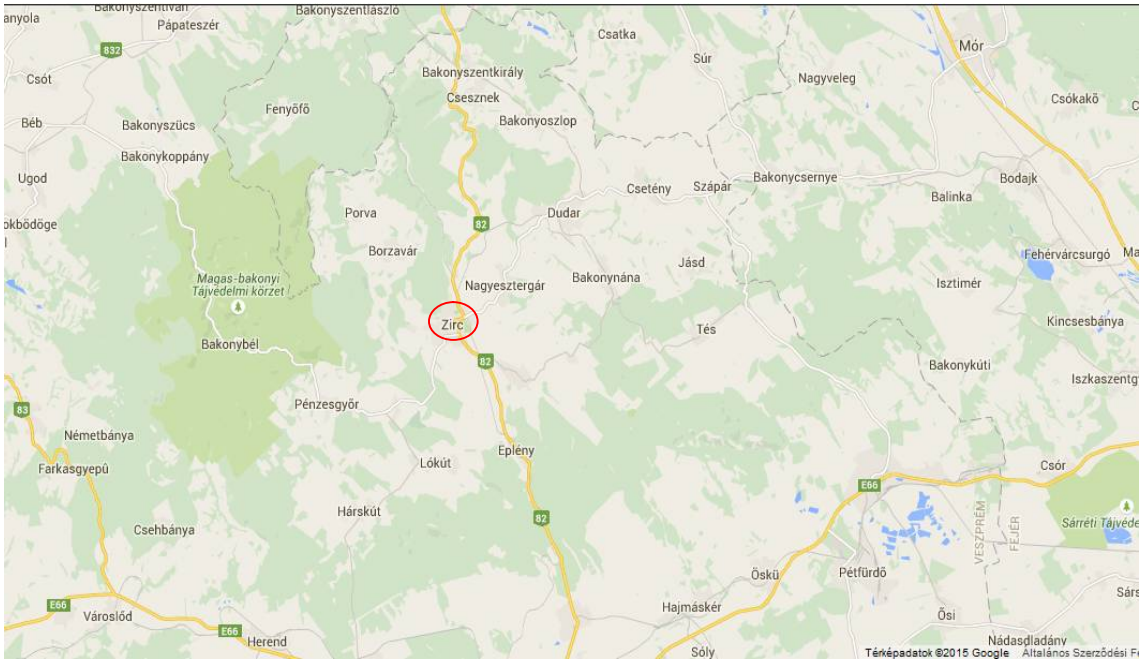
Egyedi értéke a városnak a nemzetközileg ismert és elismert természetvédelmi terület, az Arborétum is. (Az arborétum szó a latin arbor – élő fa szóból származik, azaz az arborétum = fás kert, fás park). A 20 hektáros területen 110, a Föld öt kontinenséről gyűjtött fa- és cserjefaj él. A ligetet a ciszterciek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

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

.



Elhelyezkedés országon belül

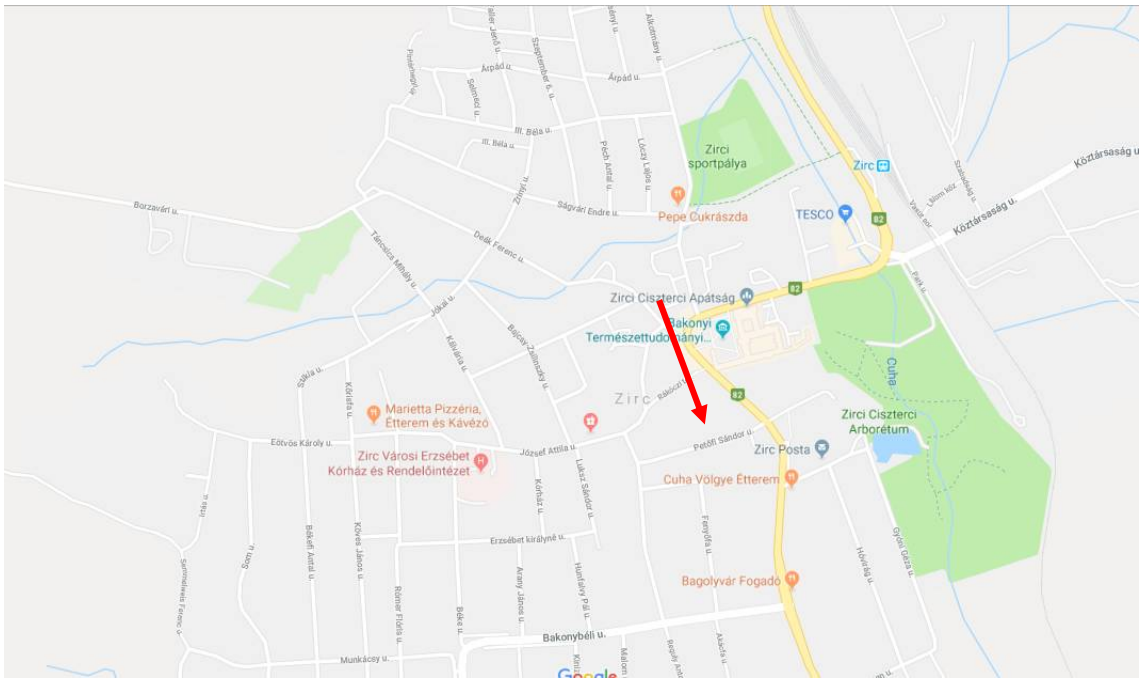


Zirc városa kilencvenes évek folyamán egy társadalmi-gazdasági szempontból nehéz időszakot élt át. A szocializmusban kialakult gazdasági struktúra leépült átalakult. A 21. század elején már látszanak azok a kitörési pontok, amelyeken a város ismét növekedésnek indulhat, kijelenthetjük, hogy a mélyponton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

Településen belüli elhelyezkedése, infrastruktúra, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelendő ingatlan a település központi részén, a települést átszelő 82-es számú Kossuth Lajos útról nyíló Petőfi Sándor utcában található. Megközelíthető aszfaltos úton személygépkocsival.

Infrastrukturális ellátottsága nagyon jó, tömegközlekedési eszközök vasútállomás 1000, buszmegálló 200 m-re, kereskedelmi egységek, Posta, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola 500 m-es körzeten belül elérhetők. Környezetében családi házak, üzletek, és a Németh Tamás Tűzoltólaktanya találhatók. Az utca helyi területi védelem alatt áll.





Értékelt ingatlan elhelyezkedése Zircen

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt telek közel téglalap alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, ÉNy-DK-i tájolású, DK-i utcafrontra nyitott. Utcafronton három részes fakapu, két oldalt és hátul drótfonatos kerítés határolja. A területe rendezett, füvesített, bokrokkal, örökzöldekkel beültetett.

Az ingatlan elhelyezkedését és alakját következő ábra mutatja:



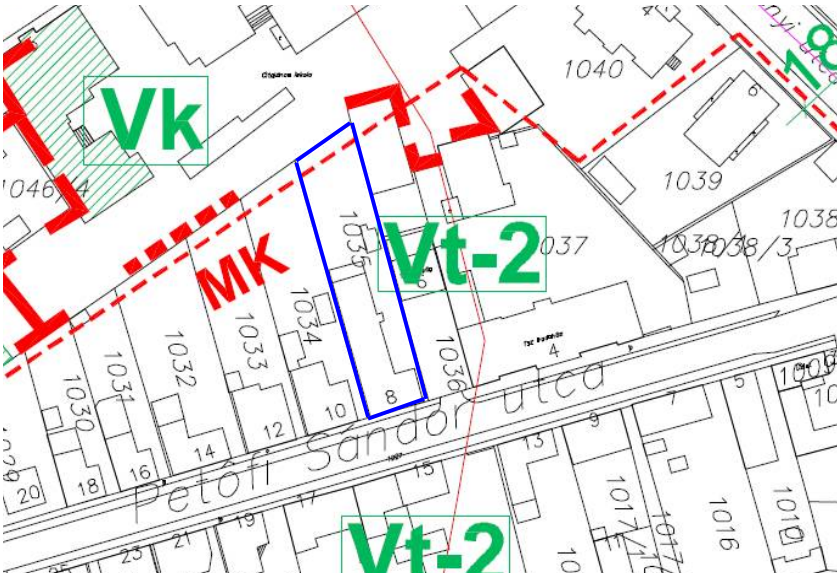
Közműellátottság

Az épületbe a víz, villany, csatorna közművek bevezetésre kerültek, önálló mérőórákkal, a gázcsonk a kapu mellett, az épület sarkán megtalálható.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

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

Az ingatlan övezeti besorolását a következő ábra mutatja:



Vegyes területek

5. §

(1) **Településközponti vegyes terület (Vt)** a város központi térségében lévő területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi-stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.

(2)[1] A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít. A 051 hrsz. vagy abból kialakított új számozású telken a vízbázis védelme miatt csak lakó főfunkció lehetséges szolgáltatásokkal (pl. idősek otthona).
A (Vt) területen a jelenlegi gazdasági tevékenység folytatható, vagy a gazdasági tevékenység változása engedélyezhető, ha annak a környezetterhelő hatása a jelenleginél kisebb.

(3) **Központi vegyes terület (Vk)** olyan intézményterület, amelyben önálló lakótelek nem lehet, lakás legfeljebb szolgálati lakásként, nem főépületként jelenhet meg.

(4) A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17. §-a nevesít.

(6)[*],[2],[3] (Vt-2) O, Sz/40/7,5/600 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

a)Beépíthető telekterület min. 600 m^2

b) Beépítési mód: szabadonálló, oldalhatáron álló, vagy kialakult állapot szerint zártsorúsítható vállalva a műszakilag korrekt összeépítés terheit a szomszédos épületeken (a szomszéd írásos hozzájárulása szükséges).

c) Beépítettség: max. 40 %, lakótelek esetén 30%

d) Zöldfelület: min. 30 %

e) Építménymagasság: max. 7,5 m

f) Építési hely:

fa) előkert: a kialakult utcavonal szerint, illetve 5. m,

fb) oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint és

fc) hátsókert: min. 6 m.

(9)[4] (Vt) területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető.

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

[1] Módosította a 8/2009.(III.10.) rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2009. március 10-től.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület műszaki, gépészeti jellemzését az alábbi táblázat mutatja:

Lakóépület		
Építés éve:	1910 körül	
Felépítmény nettó alapterülete:	308,4 m^2	
Felépítmény redukált alapterülete:	226,5 m^2	
Szintek:	Pince-földszint-padlástér	
Funkció:	Eredetileg lakóháznak épült, az utcai részen a tulajdonosok 4 szobás lakásával, hátsó részén szoba-konyhás cseléd-lakással. Jelenleg, üres, lakatlan.	

Beépítési mód:	Zártsorú, keleti sarkában kialakított kapualjon keresztül közelíthető meg.
Alapozás módja:	Beton sávalap.
Talajnedvesség elleni szigetelés	Elavult, több helyen felázások láthatók.
Szerkezeti rendszer	Hagyományos, nagyméretű tömör tégla (14*29*6,5 cm), terméskő vegyes falazat.
Födém anyaga:	Az épület nagy részén acél „I” gerendás poroszsüveg födém készült, 14 cm vtg féltégla vastagsággal. A kapualj felett téglából épült teknőboltozat található. A főbejárat közelében lévő 3 boltszakaszon, hevederes római keresztboltozat a födém. Az „L” alakú tornác hosszabbik szára fölött dongaboltozat található, igen kis záradékemeléssel. Lényegében a poroszsüveg boltozat mezőjéhez áll közel ez a kialakítás, 1,3 m támaszközzel. A hátsó tornác fölött borított gerendás fafödém található, alulról stukatúr mennyezettel. A pince fölötti födém is acélgerendás porosz-süveg. A pincelejáró fölött hevederes dongaboltozatok épültek.
Határoló falak:	Nagyméretű tömör tégla (14*29*6,5 cm), terméskő vegyes falazat.
Belső válaszfalak:	Fél soros tégla falak 14 cm vastagságban.

Tető és fedése:	Faragott, bárdolt fenyőfából épült hagyományos ácsolt tetőszerkezet. A tetőidom összetett, „L” alakú, egyik végén kontyolt, másik végén oromfalas. A szerkezet kötőgerendás, kétállószékes nyeregtető. Az eresz gerendavéges kialakítású, ezért a mellék szaruállásokban fiókváltó gerendára terhelő fiók kötőgerendavégek találhatók A tetőhéjalás anyaga: beton cserépfedés. A kiegészítő toldalékokon, a hátsó tornác alacsonyhajlású tetőzetén és a párkányon korcolt horganyzott-acél lemezfedés található.
Nyílászárók:	Utcai ablakok: kapcsolt gerébtokos kétszárnyú „T” osztású tipikus eklektikus szerkezet. Belső redőnytokkal, tapaszolt üvegezéssel. Üvegezett tornácra néző belső szobaablakok: kétrétegű pallótokosak kétszárnyú, (kifelé, befelé nyíló szárnyakkal) Felső harmada fix tokosztóval osztott, a felső szárnyak is kétszárnyú, középfelnyíló működésűek. Belső ajtók: gerenda tokos, váz-táblázatos (fillungos) tömör lapokkal, mázolt felülettel. Konyhaajtók: gerenda tokos, váz-táblázatos (fillungos) félig üvegezett, osztott üveges lapokkal, mázolt felülettel. A hátsó lakás konyhaajtójának külső szárnya is van, az első lakásénál ilyen nem található. Ebből lehet következtetni arra, hogy a hátsó veranda eredetileg esetleg nyitott volt. Szembetűnő, hogy a hátsó lakás alacsonyabb igényszintűen van kialakítva, ezért nem logikus, hogy itt egy jobban szigetelő ajtómegoldást alkalmaztak volna, mint az első lakásnál. Ezt a teóriát erősíti az is, hogy a padlásfeljáró is itt található, nyitott veranda esetén bárki számára elérhető, míg zárt veranda esetén csak az egyik lakásból közelíthető meg a közös padlástér. Főbejárat: A kapualjból nyílik, kétszárnyú, nyitható feülvilágítóval ellátott bejárati ajtó, szegmentíves záródással. A tok gerenda keresztmetszetű, a szárnyak váz-táblázatosak, középig üvegezettek, rátett profilos díszítményekkel. A felülvilágító osztott üveges. Zárt veranda külső ablakai: Egyszerű gerébtokos, ablakok részben fix kialakítással, részben nyitható szárnyakkal, egyszeres üvegezéssel. Oldalhatáron álló falban lévő ablakok: kapcsolt gerébtokos kialakításúak. Megjegyezendő, hogy az ide néző 5 db ablak közül a mai szabályoknak pusztán 1 felel meg, 3 ablak parapetmagassága kisebb, mint az OTÉK-ban előírt 1,80 m. Pinceszinti ablak pedig egyáltalán nem létesíthető jelenleg oldalhatáron álló falban. Kapu: tok: 10/24 cm gerenda ácstok. Háromszárnyú, oldaltnyíló kivitelű. A középső szárny, a bal oldali szárnyra van rápántolva, gyámolító kerékkel alátámasztva.

	A két szélső szárny retesszel rögzíthető, így a gyalogos közlekedésre a középső szárny használható. A szárnyak kétrétegű kialakításúak, belső oldalon levő függőleges pallók kereszthevederrel vannak táblába fogva. A külső oldalon deszka vastagságú váz-táblázatos frontfelület van a belső palló alapra rögzítve. A kialakítása profilozott lécekkel gazdagon díszített. A szárnyak találkozásánál és a széleken áloszlopok tagolják a felületet vízszintesen, a felső fillungok fölött szemöldök párkányok díszítik a betétet, a két oldalsó egyenes záródású, a középső aedikulás. A vasalatok is egyéni formálásúak, a kapupánt vasak végei tulipán mintában végződnek, ez fontos karakterizáló eleme az épületnek. A szárnyak fölött három részre osztott, andrás-kereszt osztású üvegezett felülvilágító található.
Padlóburkolatok:	Belső hidegburkolatok: márványmozaik lapokból. Kétféle burkolóanyag fordul elő az épületben, négyzetes ill. hatszögletű lapok. Belső melegburkolatok: homokágyba rakott párnafára szegezett hajópadló burkolat. A kapualjban beton burkolat található, a vízbekötő vezeték beton fedlapokkal lefedett közműárokban van elhelyezve.
Falfelületek:	A belső falakon és a mennyezeten simított mészhabarcs vakolat található. Csempeburkolatok: a fürdőszobában körben és az utcai lakás konyhájában helyenként fali csempeburkolat található, 15/15 csempe lapokból.
Külső felület:	A homlokzatokon dörzsölt kőporos vakolat van, az utcai lábazaton cementhabarcs vakolat található.
Vízellátás:	A vízbekötés a kapualjon keresztül vezetve történik, itt található a vízmérő akna is. A telken egy ásott kút is megtalálható.
Csatornázás:	Szennyvízbekötés a tűzoltóság telkén keresztül megoldott.
Gázellátás:	A gázbekötés csonkja a kapu előtt található végdugózva. Az épület nincs a gázhálózatra kötve.
Fűtés és melegvíz ellátás:	Fűtés jelenleg nincs az épületben, kéménykimenet megtalálható, a melegvizet villanybojler állítja elő. A konyhában kemence megtalálható.
Elektromos áramellátás:	Az épület kettős elektromos bekötéssel rendelkezik, az utcai lakás bekötése légvezetéken át történik, tetőtartón keresztül. Az elektromos mérőszekrény a főbejárat előlépcsője mellett fali szekrényben található. A (hajdani) hátsó lakás önálló elektromos bekötéssel rendelkezik a tűzoltóság telkén keresztül vezetett légvezetéken át. A mérő szekrény nélküli a tornác belső falára szabadon szerelt.

Kommunikáció:	Nincs.
Állapot:	Az épület állaga a korának (cca. 110 év) megfelelő. A szerkezeti falak jó állapotúak. A fáskamra toldalék rossz állapota miatt bontásra javasolt. A hátsó tornác kifelé dőlő külső fala statikai megerősítést igényel. A födémek jó állapotúak, különösebb beavatkozást nem igényelnek. Tetőszerkezet: jó állapotú, a tetőlécezés cserére szorul. A lécezés lebontásakor a fedélszerkezetet elemenként át kell vizsgálni, az esetlegesen károsodott elemeket cserélni kell. Héjazat, bádogozás: avult állapota miatt cserére szorul. Nyílászárók: Az utcai oldali ablakok, a szobák és a tornácok közötti pakklótokos ablakok, az oldalhatáron álló falban lévő ablakok, a főbejárati ajtó és a belső ajtók nagy része felújítható, a hibás elemek cseréjével, tömítéssel, korszerű üvegezéssel. A tornác külső ablakai és a belső ajtók kisebbik része bontandó, új szerkezetekkel helyettesítendő. A kapu nem javítható, az eredeti alapján, annak vasalatait felhasználva újragyártandó. Vakolatok: a húzott párkányok és előregyártott gipsz díszelemek kivételével a vakolatot teljes felületen el kell távolítani. Burkolatok: A hajópadlók bontandók. A márványmozaik lapok óvatos bontása és válogatása után reprezentatív helyre visszaépíthető, idézve az eredeti milliőt. Az épület állagában legnagyobb problámát a hátsó szobák szellőzetlensége miatti falnedvesedés okozza. Itt a vakolatot mihamarabb el kellen távolítani a fúgák kikaparásával együtt. A hajópadló burkolatot a gombafertőzések megelőzése céljából szintén el kell távolítani. Az épület szellőzését használaton kívüli állapotában is meg kell oldani, hogy a bekerülő kapilláris nedvesség távozni tudjon a belsőből. A külső burkolatok avultak, bontásuk elengedhetetlen. A belső épületgépészeti és elektromos hálózatok teljes cseréje indokolt. Összességében az épület felújtandó műszaki, gépészeti és esztétikai állapotú.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

Ingatlan címe:	8420 Zirc, Petőfi Sándor utca 8.		
Helyrajzi szám:	1035	**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:**	0
		Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:	1005
Értékelt tul. hányad:	1 / 1	**Albetét esetén értékelt terület [m2]**	0
		Telekből értékelt terület [m2]	1 005
Értékbecslés dátuma:	2019. március 11., hétfő		

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Pince	pinceszint	52,3	felújítandó	3	Főépület
Kapualj (01.)	földszint	23,3	felújítandó	2	Főépület
Közlekedő folyos	földszint	22,5	felújítandó	1	Főépület
Szoba 1 (03.)	földszint	22,4	felújítandó	1	Főépület
Szoba 2 (04.)	földszint	30,0	felújítandó	1	Főépület
Szoba 3 (05.)	földszint	30,1	felújítandó	1	Főépület
Konyha (06.)	földszint	16,3	felújítandó	1	Főépület
Fürdőszoba (07.)	földszint	4,4	felújítandó	1	Főépület
Kamra (08.)	földszint	2,1	felújítandó	1	Főépület
Szoba 4 (09.)	földszint	15,0	felújítandó	1	Főépület
Tároló 1 (10.)	földszint	6,5	felújítandó	1	Főépület
WC előtér (11.)	földszint	2,9	felújítandó	1	Főépület
WC 1 (12.)	földszint	0,8	felújítandó	1	Főépület
WC 2 (13.)	földszint	1,0	felújítandó	1	Főépület
Közlekedő folyos	földszint	14,8	felújítandó	1	Főépület
Szoba 5 (15.)	földszint	15,5	felújítandó	1	Főépület
Szoba 6 (16.)	földszint	24,6	felújítandó	1	Főépület
Tároló 2 (17.)	földszint	3,1	felújítandó	1	Főépület
Padlásfeljáró (18	földszint	2,6	felújítandó	1	Főépület
Fáskamra	melléképület	18,0	felújítandó	4	Melléképület
Összesen:		308,4			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	Főépület földszint	214,8	1,0	214,8
K=2	Főépület kapualj	23,3	0,1	1,2
K=3	Főépület pince	52,3	0,2	7,8
K=4	Melléképület	18,0	0,2	2,7
K=5				
K=6				
	összesen:	308,4		226,5

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		8420 Zirc, Luksz S. u.	8420 Zirc, Köztársaság u.	8420 Zirc, Jókai M. u.
Tagolása:	pince-földszint-padlástér	földszint-padlástér	földszint-padlástér	földszint-padlástér
Környezete:	vegyes beépítésű	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	Lakóépület	Lakóépület	Lakóépület	Lakóépület
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	belvárosi környezetben, jó infrastruktális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, kerített, gáz a telken	családi házas környezetben, jó infrastruktális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, kerített, összközműves	forgalmas út menti, jó infrastruktális kapcsolatokkal, szilárd úton megközelíthető, összközműves	családi házas környezetben, jó infrastruktális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, kerített, gázcsonk a telken
Építés éve:	1910 körül	1965	1956/1985	1940-es években
Műszaki állapot:	felújítandó műszaki, gépészeti és esztétikai állapotú	közepes	felújítandó	felújítandó
Megjegyzés:		felújítandó esztétikai állapotú, tégla falazatú, összkomfortos, gáz- és vegyesközponti fűtéses, 2 szobás	felújítandó esztétikai állapotú, tégla falazatú, komfortos, gázkonvektor és cserépkályha fűtéses, 3 szobás	felújítandó esztétikai állapotú, 2 egész és 1 félszobás, komfortos, cserépkályha fűtéses, kő és tégla falazatú, melléképületekkel
Adat forrása:		Saját adatbázis	Saját adatbázis	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		13 350 000	10 000 000	14 500 000
telekméret (m^2)	1 005	755	898	673
redukált alapterület (m2)	226,5	97,0	92,0	96,0
fajlagos ár (Ft/m2)		137 629	108 696	151 042
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2017. május	2018. május	2019. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		137 629	108 696	135 938
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,20	1,15	1,10
telekméret		kisebb	kisebb	kisebb
		1,05	1,05	1,10
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,75	0,75	0,75
műszaki állapot		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,90	1,00	1,00
árváltozás korrekció		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
		1,10	1,05	1,00
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve/építési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,95	0,95
komfortfokozat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,90	0,90
esztétikai állapot miatt		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
helyi védettség miatt		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		89 459	86 957	101 953
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	226,49
fajlagos átlagár (Ft/m2)	92 731
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	92 700
becsült érték (Ft)	20 995 901
becsült érték kerekítve (Ft)	21 000 000

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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

21.000.000 Ft-ban, azaz huszonegymillió Ft-ban határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

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

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

4.000.000. Ft-ban, azaz négymillió Ft-ban határoztam meg.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		8420 Zirc, Eötvös Károly utca	8421 Zirc, Belterület	8420 Zirc, Álmos köz
Környezete:	vegyes beépítésű	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	Közösségi épület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt-2	Lke	Lke	Lke-4
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	belvárosi környezetben, jó infrastruktális kapcsolatokkal, aszfaltos úton megközelíthető, kerített, gáza telken	lejtős terepfelszínű, kerítetlen telek	szilárd úton megközelíthető	szilárd úton megközelíthető, kerítetlen
Megjegyzés:		víz, villany közművel, murvás útról megközelíthető	Összközműves, kerítetlen telek	Földgáz a telken, ivóvíz, szennyvíz az utcában
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/28412222
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 000 000	3 700 000	2 350 000
telekméret (m^2)	1 005	1 148	1 185	691
fajlagos ár (Ft/m2)		2 613	3 122	3 401
tulajdonátr. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2017. június	2018. augusztus	2019. március
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 613	3 122	3 061
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,30	1,30	1,30
terület		hasonló	hasonló	kisebb
		1,00	1,00	0,95
közművek		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,10	1,00	1,15
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,05	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
árváltozás korrekció		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
		1,10	1,00	1,00
Helyi területi védelem		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		3 920	3 903	4 132
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	1 005,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	3 984
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	3 980
becsült érték (Ft)	3 999 900
becsült érték kerekítve (Ft)	4 000 000

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1 őépület földszin	2 Főépület kapual	3 Főépület pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	250 000 Ft/m2	50 000 Ft/m2	100 000 Ft/m2
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	215 m2	23 m2	52 m2
fizikai avultság	40%	30%	50%
funkcionális avultság szorzószáma	5%	5%	5%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%	0%	0%
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	30 606 eFt	776 eFt	2 485 eFt

épület, építmény, építményrész stb.	4 Melléképület	5	6
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	130 000 Ft/m2		
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	18 m2		
fizikai avultság	50%		
funkcionális avultság szorzószáma	5%		
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	0%		
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	1 112 eFt	0 eFt	0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 35 000 eFt

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

telek értéke 4 000 eFt + felépítmény értéke 35 000 eFt = 39 000 eFt

5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	21,0 MFt	súly:	100%	21,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	39,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **21,0** MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

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

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

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

Figyelembe vett értékesítési időtartam: 180-360 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

6. MEGJEGYZÉSEK

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2019. március 18.

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

.....
Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő

Fotómelléklet





Petőfi Sándor utca, környezet



Szomszédos Németh Tamás Tűzoltólaktanya



Ingatlan házszáma





DK-i, utca felöli homlokzat

Fotómelléklet





ÉK-i, udvar és bejárat felöli homlokzat



ÉNy-i, hátsó homlokzat



Előregyártott figurális díszítésű gipsztáblák, a pilaszterek fölött kör keretbe foglalt női fej díszítéssel.



Kapubejáró



Kapualj (01.)

Fotómelléklet





Kerített, enyhén lejtős terepfelszínű telek



Pincelejáró



Pince (20.)



Bejárat





Közlekedő folyosó 1 (02.)

Fotómelléklet





Szoba 1 (03.)





Szoba 2 (04.)



Több helyen erős felázási nyomok



Repedések a mennyezeten

Fotómelléklet





Szoba 3 (05.), erős felázások több helyen





Konyha (06.)

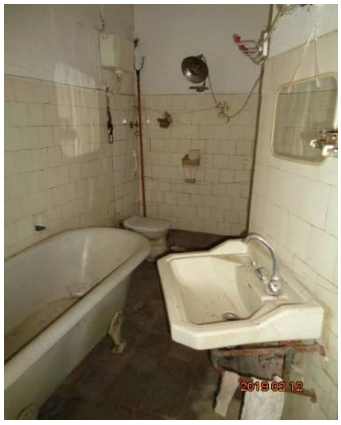




Szoba 4 (09.)

Fotómelléklet





Fürdőszoba (07.)



Használati melegvizet előállító villanybojler



Kemence



Elbontott cserépkályha helye, kéménykimenet

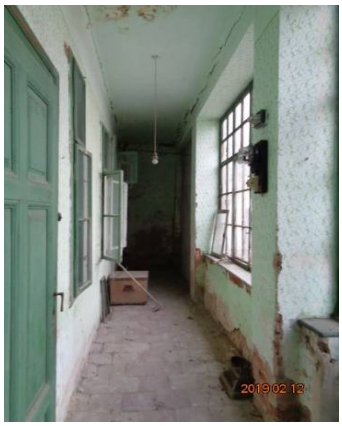


Tároló 1 (10.)



Kamra (08.), hosszanti repedés a sarokban





Közlekedő folyosó 2 (14.)

Fotómelléklet





Szoba 5 (15.), erős felázások több helyen, falikút





Szoba 6 (16.), erős felázások több helyen



Tároló 2 (17.)



WC 1 (12.)



WC 2 (13.)

Fotómelléklet





Repedések a közlekedő folyosó 2 sarkaiban





Felújítást igénylő, fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, dupla és szimpla üvegezésű ablakok





Rossz műszaki állapotú fáskamra (19.)

Fotómelléklet





Villanyórák



Gázcsonk a kapu mellett



Ásott kút

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12257/2019

2019.02.05

Szektor : 53

ZIRC

Belterület 1035 helyrajzi szám

8420 ZIRC Petőfi Sándor utca 8. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közösségi épület és gazdasági épület	0	1005	0.00		

3. bejegyző határozat: 40614/2/2016.05.05
Helyi egyedi védelem Zirc Városi Önkormányzat Képviselőtestületének 9/2014. (V.5.) önkormányzati rendelet módosítása alapján,.

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52481/2/2015.11.30
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 8420 ZIRC Március 15. tér 1.
törzsszám: 15734006

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42857/2008.06.28

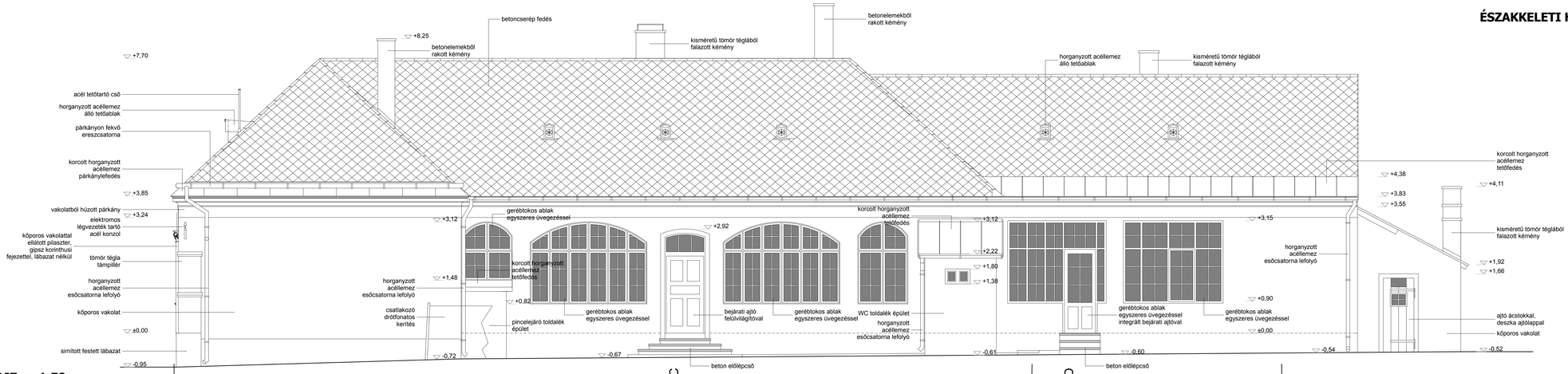
Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

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

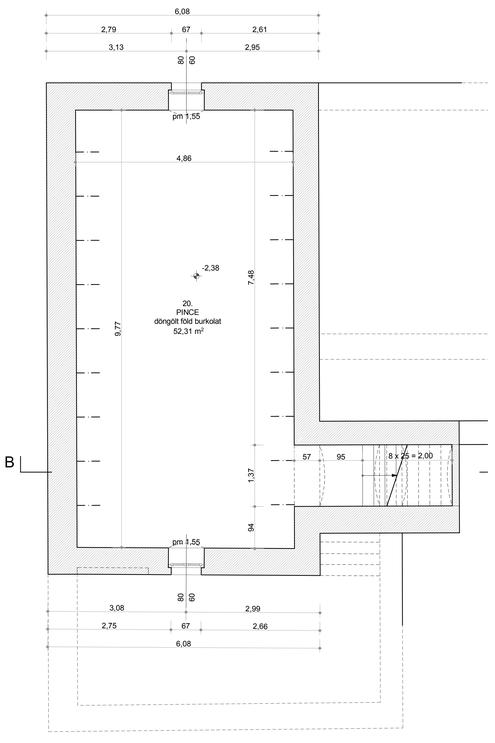
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

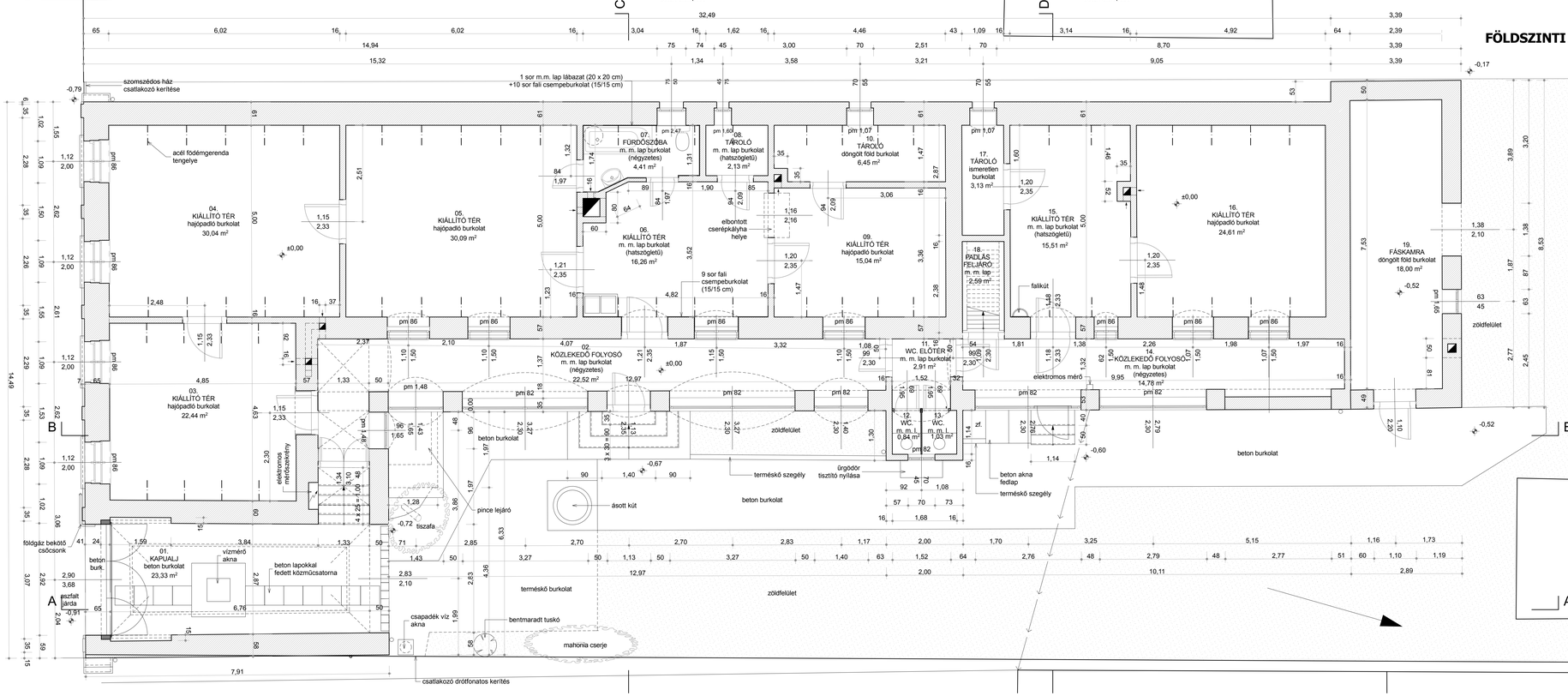
ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT m 1:50



PINCESZINTI ALAPRAJZ m 1:50



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ m 1:50



munka megnevezése:	**homlokzatfelújítás, átalakítás**
helyszíne:	8420 Zirc, Petőfi u. 8.
építtető neve:	Zirc Városi Önkormányzat
építtető lakcíme:	8420 Zirc, Március 15. tér 1.
aláírása:	
tervező neve:	Kovács József
végzettsége:	okleveles építészmérnök
tervezői jogosultsági szám:	É 19-0069
aláírása:	
elérhetősége:	tel: +36 (70) 218-5998 e-mail: epir.kj@gmail.com
terv fajtája:	állapot felmérés
rajz megnevezése:	felmérési alaprajzok
rajz léptéke:	m 1:50
dátum:	2016.05.31.

KOVÁCS JÓZSEF
egyéni vállalkozó
8000 Veszprém, Csermák A. u. 5.
építész
kamarai azonosító szám: É-19-2122
nyilvántartási szám: 50340003
adószám: 74744996-1-39

F-2

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a 10/2016.(IV.13.) önkormányzati rendelettel módosított
9/2014.(V.5.) önkormányzati rendelete

Zirc város egyes ingatlanait és területeit érintő, építészeti örökség helyi védelméről egységes szerkezetben

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 1. pont 1.1. alpontjában kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. A helyi egyedi védelem

1. §[1] (1) Helyi egyedi védelem hatálya kiterjed:
   a) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrészére (volt katolikus Népiskola),
   b) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér és Széchenyi utca sarkán álló épületre (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola),
   c) Zirc, Rákóczi tér 7. szám alatti és 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épületre,
   d) Zirc Rákóczi tér 8. szám alatti és 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épületre és
   e) Zirc Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépületre.

(2) Az egyedi védelem a jellegzetes épület teljes tömegére, építészeti részleteire és a földrészletre terjed ki.

2. § (1) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrésznek (volt katolikus Népiskola) a helyi egyedi védelmi általános rendje és feltételei:
   a) Az épület arányait, nyílászáróit, tagozatait a rendelet 1. mellékletét képező fotó szerint, beleértve a homlokzati címert is kell helyreállítani.
   b) Az épület bővíthető, de a védelem alapjául szolgáló szerkezetek, anyaghasználatok figyelembe vételével
      ba) tető: agyagcserép,
      bb) bádogos szerkezetek: vörösréz vagy bádog,
      bc) falak: vakoltak, a tagozatok világosabb árnyalatúak lehetnek az alapszínnél, mindkettő pasztell árnyalatú meleg színben,
      bd) lábazat: egyszínű vízálló vakolat és
      be) nyílászárók: fa szerkezetűek, de korszerű csomóponttal, megőrzött osztásrenddel.

[1] Módosította a 10/2016.(IV.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2016. április 14. napjától.

(2) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér és Széchenyi utca sarkán álló épületnek (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola) a helyi egyedi védelmi általános rendje és feltételei:

a) Az épület arányait, nyílászáróit, tagozatait a rendelet 2. mellékletét képező fotó szerint kell helyreállítani.

b) Az épület átalakítása, bővítése csak a védelem alapjául szolgáló szerkezetek, anyaghasználatok figyelembe vételével

ba) tető: agyagcserép,

bb) bádogos szerkezetek: vörösréz vagy horganyzott bádog,

bc) nyílászárók: faszerkezetűek eredeti osztásrend szerint, de korszerű csomó-ponttal készülhetnek és

bd) Színezése világosszürke alap, tört fehér tagozattal.

(3) Zirc, Rákóczi tér 7. 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épület és a Zirc Rákóczi tér 8. 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épületnek a helyi egyedi védelmi általános rendje és feltételei:

a) Az épületek utcai homlokzati arányát, nyílászáróit, tagozatait a rendelet 3. mellékletét képező fotó szerint kell helyreállítani – eltérés csak építészet-történeti kutatások alapján – igazolt értéknövelés esetén engedélyezhető.

b) Az épületek – bővíthetők, de az utcai arányrendszer és homlokzat kialakítás megtartandó.

c) Az épületek átalakítása, felújítása, bővítése esetén az anyaghasználat:

ca) Tető: égetett agyag,

cb) Bádogos szerkezetek: réz, bádog,

cc) Falak: vakolt felületek és

cd) Lábazat: nyers kő vagy sötét színű lábazati vakolat.

d) Az épületek állagmegóvása és folyamatos karbantartása a tulajdonos feladata, erre kötelezhető.

(4)[2] A Zirc, Petőfi Sándor u. 8. szám. alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület helyi egyedi védelmi általános rendje és feltételei:

a) Az épület arányait, nyílászáróit, tagozatait a Rendelet 6. mellékletét képező fotó szerint, beleértve a homlokzati díszítést is, kell helyreállítani.

b) Az épület bővíthető, de a védelem alapjául szolgáló szerkezetek, anyaghasználatok figyelembe vételével

ba) tető: agyagcserép,

bb) bádogos szerkezetek: vörösréz vagy bádog,

bc) falak: vakoltak, a tagozatok világosabb árnyalatúak az alap-színnél, mindkettő pasztell árnyalatú meleg színben,

bd) lábazat: egyszínű vízálló vakolat és

be) nyílászárók: fa szerkezetűek, de korszerű csomóponttal, az eredeti nyílászáróknak megfelelő osztásrenddel.

(5)[3] Az egyedi védelem hatálya alá eső ingatlanokon, a védelem alapját képező épületeket illetően, az épület bontása csak műszaki avulás beállta után történhet. Ez esetben törekedni kell az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentésére.

---

[2] Beiktatta a 10/2016.(IV.13.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2016. április 14. napjától.

[3] Beiktatta a 10/2016.(IV.13.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2016. április 14. napjától.

2.Helyi területi védelem

3. § (1) A helyi területi védelem hatálya kiterjed a Zirc, Rákóczi tér – a rendelet 4. mellékleten jelölt - területének zöldterületeire és a zöldterületen belüli építményeire, burkolataira.

(2) Zirc, Rákóczi teret alább felsorolt ingatlanok utcai telekhatár felöli épületei határolják (továbbiakban: térfal):

a) Zirc, Rákóczi tér 6. szám alatti és 1046/4 hrsz,
b) Zirc, Rákóczi tér 11. szám alatti és 1125/2 hrsz.,
c) Zirc, József A. u. 1. szám alatti és 1049 hrsz,
d) Zirc, József A. u. 2. szám alatti és 1122 hrsz,
e) Zirc, Rákóczi tér 9. szám alatti és 1124 hrsz,
f) Zirc, Rákóczi tér 12. szám alatti és 1126/14 hrsz,
g) Zirc, Rákóczi tér 15. szám alatti és 1126/4 hrsz.,
h) Zirc, Rákóczi tér 16. szám alatti és 1359 hrsz.,
i) Zirc, Rákóczi tér 1045/1 hrsz és
j) Zirc, Rákóczi tér 1126/12 hrsz.

(3) A helyi területi védelem hatálya kiterjed még:

a) Zirc Kossuth Lajos utca páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakaszára (továbbiakban: Kossuth Lajos utca),
b) Zirc, Petőfi Sándor utcára,
c) Zirc 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temetőre és
d) Zirc 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temetőre.

4. § (1) Zirc, Rákóczi tér területének zöldterülete, építményei és burkolatainak a helyi területi védelmi általános rendje és feltételei :

a) A parkban épületet, műtárgyat, utakat, közműveket és növényzetet elhelyezni, telepíteni csak közpark jelleg fenntartásával, és az ahhoz kapcsolódó funkcióra lehet.
b) A védett téren növények telepítése csak egységes kertészeti terv alapján készüljön.
c) A felújítások, átalakítások és építések során a természetes anyagok használatra kell törekedni, vagy az ahhoz alkalmazkodó, visszafogott, homogén színhasználatú termékek beépítésére.
d) A tulajdonos köteles a park és létesítményeinek jó karbantartásáról, szükséges felújításokról, őrzésről, tisztán tartásáról gondoskodni.

(2) Zirc, Rákóczi teret határoló térfalnak a helyi területi védelmi általános rendje és feltételei:

a) Az épületek önálló értéket nem képviselnek, de a védett tér falaként a homlokzati kialakításuk, tömegük mérete meghatározó, átalakításuk, felújításuk, bővítésükkor a létrejövő építmény tömegét, homlokzati arányait, építészeti kialakítását a tér körül lévő egyedileg védett épületekhez kell illeszteni.
b) Az építmények átalakítása, felújítása, bővítése vagy átépítése a Zircre jellemző anyagok (kő, fa, anyag) használatával, és színhasználattal történjen.

c) Az épületek előtti összefüggő növényzet és zöldfelület kialakítás egységes kertészeti terv alapján készüljön.
d) Az épületek állagmegóvása és folyamatos karbantartása a tulajdonos feladata, erre kötelezhető.

(3) Zirc, Kossuth Lajos utcának a helyi területi védelmi általános rendje és feltételei:
a) Az egyes épületeket érintő építési tevékenységek során a megmaradt hosszúházas, keresztpajtás beépítési módot meg kell őrizni.
b) A pajták eredeti formájának, építészeti megjelenését az épületek funkcióváltozása, átépítése esetén is meg kell őrizni.
c) A pajtaépületek szükséges elbontása esetén az elbontásra kerülő épületeket fotó-dokumentálni kell, a helyére épülő épület megjelenésében, anyaghasználatában az elbontott épülethez kell, hogy illeszkedjen.
d) Az épületek felújítása hagyományos építészeti megjelenéssel történjen mind anyaghasználatban, mind építészeti megjelenésben.
e) Új épületek építése, valamint meglévő épületek alapterületet növelő átalakítása, bővítése esetén mind az anyaghasználat, mind a tömegképzés tekintetében az e rendelet 5. mellékletében helyszínrajzon jelölt épületekhez kell, hogy illeszkedjen.
f) Zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok:
fa) A közlekedési területek zöldfelületeit zöldfelületként kell fenntartani.
fb) Ingatlanonként egy burkolt felületű kapubejáró alakítható ki a zöldfelület igénybevételével.
fc) Ott, ahol a funkció szükségessé teszi a második kapubejárót, a második kapubejáró kialakítására alkalmazni kell a d) és e) pontban foglaltakat, azzal az eltéréssel ahol a szöveg gépjármű várakozóhelyet említ, ott kapubejárót kell érteni.
fd) A közterület zöldfelületi részén gépjármű várakozó helyek csak zöldfelületi – kertészeti - terv alapján jelölhetők ki.
fe) A burkolattal igénybevett területekkel arányosan a zöldfelület intenzitását növelni kell (fásítás, többszintű növényzet stb.).

(4) Zirc, Petőfi Sándor utcának a helyi területi védelmi általános rendje és feltételei:
a) Az építési tevékenységek során meg kell őrizni:
aa) az utcában kialakult utcai telekhatárra történő épület-elhelyezést, valamit
ab) a zártsorú beépítést, mely lehet tényleges zártsorú beépítés, optikai zártsorú kapualjjal vagy zárt kapuzattal.
b) Az épületek utcai tömegének, homlokzat- kialakításának, anyaghasználatának illeszkednie kell az utcaképbe, a kisvárosi beépítés jellegzetességeinek megfelelően.

(5) Zirc 423 hrsz-ú valamint a 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temetők zöldfelületeit folyamatosan karban kell tartani. A temetők bekerítéséről és a kerítés karbantartásáról gondoskodni kell. A felhagyott sírok síremlékeit meg kell óvni.

(6)[4] A helyi területi védelem hatálya alá eső telkeken - a foghíj-telkek kialakulásának megelőzésére - az utcai telekrészen álló épületek bontása csak új épület építésével együtt történhet.

[4] Beiktatta a 10/2016.(IV.13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2016. április 14. napjától.

3. Közös szabályok

5. § (1) Az épületeket érintő építésügyi hatósági eljárásban, amennyiben előzetesen véleményt nem adott, az örökségvédelmi hatóság, valamint a városi főépítész szakmai véleményt ad.

(2) Az építési engedély kérelemhez a homlokzatot vagy helyszínrajzot érintő változás esetén az utcaképet ábrázoló tervlapot kell becsatolni.

4. Záró rendelkezések

6. § (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 8. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet 4. § (3) bekezdés fd) és fe) pontjaiban foglaltakat a már meglévő, kialakított és közterület használati engedéllyel rendelkező gépjármű várakozóhelyek esetében e rendelet hatálybalépésekor érvényes közterület használati engedély lejárta után kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám és 1046/3 hrsz-ú ingatlanon álló épületek helyi építészeti és kulturális örökség helyi védelem alá helyezéséről szóló 1/2003.(II.11.) önkormányzati rendelete.

(4) Hatályát veszti Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Zirc, Rákóczi tér általános helyi építészeti és kulturális örökség helyi védelem alá helyezéséről szóló 26/2003.(VII.15.) önkormányzati rendelete.

ÉRKEZETT
2019 MÁRC 04.

Érk. szám: Z/0000 0000 – 2019 0304 0000 – 002712/2019

Zirci Polgármesteri Önkormányzati Hivatal
ÉRKEZETT: 2019. év 03. hó 04. n
Iktatószám: VPO1-V/112-1/2019
Melléklet:
Előszám: Utószám: Ügyintéző: Kovácsné B.

Ottó Péter polgármester úrnak Zirc

Tisztelt Polgármester Úr!

Tudomásomra jutott, hogy az un. Trosits-ház a Petőfi Sándor utcában az Önkormányzat tulajdonába került, és valamilyen formában való hasznosítására készülnek.

A több helyiségből álló épület egy vagy két szobáját a régi zirciek emlékére, tiszteletére lehetne berendezni. Mivel ismerem a házat, és a beosztását is, ez megoldhatónak látszik, és nem zárja ki a más hasznosítási lehetőségeket.

Elsősorban Zirc egyik legnagyobb szülöttének, **dr. Köves (Wetzl) János (1882-1977)** emlékének felidézésére gondolok, aki Reguly Antal után mindenképpen Zirc legnevesebb szülötte. Családja az első betelepítések (1720) óta élt itt, kovácsmesterek, illetve anyai ágon (Pacher) építőmesterek voltak. Ő az első magyar állatorvos doktorok egyike lett, a sertéspestis elleni vakcina megalkotója, amivel a magyar állatorvos tudomány világszínvonalra emelkedett. Az immunizálás tudományának kimagasló fejlesztője volt. A Phylaxiánál töltött évtizedei alatt (amikor az intézet igazgatója volt), a magyar oltóanyag-termelés európai színvonalú volt. Szülőhelyéhez való kötődése egész életében megmaradt, adományozott minden nemes célra Zircen, segítette zirci családját, amelyből többen állatorvosok lettek. Emlékének megőrzésére néhány kísérlet történt már itt, az 1980-as évektől kezdődően. Az utcanévadás realizálódott egyedül.

Egy szobasarkot lehetne berendezni az emlékére, esetleg egy íróasztal, rajta néhány tárgy, tudományos folyóiratok, állatorvosi műszerszekrény, benne régi eszközök, egy tabló a családja és gyermekkora fényképeivel. Mivel Édesapánk, dr. Cuhavölgyi Ferenc révén több szakmai dolog megmaradt (műszerek, bútor, állatorvosi iratok, szakmai könyvek) amelyeket szívesen felajánlanánk erre a célra, úgymint a régi családi fényképekről, és Köves (Wetzl) János ifjúkoráról készült fényképek másolatait. Az állatorvosi szakmai szervezetek segítségére is lehetne számítani, hiszen az országban több helyen is van példa arra, hogy egy-egy kiemelkedő tudósnak emlékhelyet rendeztek be (Mór, Szekszárd, Komárom, Dunapataj stb..)

Más régi zirci családokról is meg lehetne emlékezni, esetleg egy Wilde bútort beállítani, de az Amberg, Wolf, Pacher, Kasper, Piedl, Szirbek, Wittmann, Bittmann és a többi családok egy-egy fotóját, vagy tárgyi emlékét is el lehetne helyezni. Biztosan lennének felajánlások, ha kellő publicitást kap a dolog.

A zirci származású ciszterci szerzetesekről is lehetne néhány kép vagy megemlékezés. A régi zirci óvodák és kitűnő iskolák képei, vagy a kultúráról, a sportról, a turizmusról, a szórakozásról megmaradt képek, tárgyak.

A továbbfolytatás reményében bízva köszönettel:

Zirc, 2019. február 20.

Cuhavölgyi Klára