

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca
10079/1 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról**

Megrendelő:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata



Készítette: Szalay Szabolcs

Ingyen szakértő – Igazságügyi szakértő

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

Készült: 1 példányban

Veszprém, 2022.03.31.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022.03.29.

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet, ingatlanpiaci elemzés
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épület(ek) leírás

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

9.0 Értékbecslő tanúsítvány

10.0 Melléklet

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Számítási táblázatok | 5. Kínálati adat |
| 2. Tulajdoni lap | 6. Fotómelléklet |
| 3. Hivatalos térképmásolat | 7. Földrajzi térképek |
| 4. Szabályozási terv | |



3/32

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása**1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelte ingatlan(ok) megnevezése:	„kivett beépítetlen terület”
--	-------------------------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	8412 Veszprém-Gyulafirátót
Utca, házszám, hrsz:	Mikládi utca 10079/1 hrsz.
HRSZ:	10079/1

3. TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos:	II/1. bej.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban
Cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	<i>nincs</i>
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Az értékelte ingatlan közterületi csatlakozása még nincs kialakítva (közterületi kapcsolat - utcacsatlakozás), közműcsatlakozási lehetőség az ingatlantól kb. 200 m-re

4. ÉRTÉKELT JOG**Tiszta tulajdonjog****5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA****Aktuális forgalmi érték megállapítása****6. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Telek nagysága:	888 m2
Megközelíthetősége:	Földes úton tehergépjárművel is
Közműellátottság:	Közmű nélküli

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen telek
Hasznosíthatósági lehetőségek:	Építési telek

8. PIACI ÉRTÉK / HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK / LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2022.03.29.
Értékelés érvényessége:	180 nap

PIACI ÉRTÉK / BÉRLETI DÍJ igény-, per- és tehermentes állapotban**Forgalmi érték**
11 080 000 Ft**Tizenegymillió-nyolcvanezer**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t tartalmazza.

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

Értékelés dátum: **2022. március 31.**

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



4.0 Megbízás

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megrendelése alapján az **RI-Ingatlan Kft.** (8200 Veszprém, Kereszt utca 9.) elvégezte, a **8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca 10079/1 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának értékbecslését.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca 10079/1 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő berendezési tárgyakra az értékelés nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta, illetve átadta az alábbi iratanyagokat:

- ◇ Tulajdoni lap (2022.03.28.)
- ◇ Földhivatali térképmásolat (2022.03.29.)

4.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2022.03.29.-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A közművek helyzetét a Megbízó képviselőjének tájékoztatása alapján rögzítettük.



Az ingatlan értékeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végő forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	11 080 000	100%	11 080 000	11 080 000
	0		11 080 000	11 080 000
Végő forgalmi érték (kerekítve):				11 080 000
Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.				

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.:11748007-29908385
Adószám:14751596-2-19



5.0 Általános leírás

5.1 Környezet

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életben kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól kezdve a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A város ipari területét elsősorban Veszprém északi és észak-nyugati részén húzódó Aulich Lajos utca, Házgyári út, Pápai út és a Kistó, Tüzér utca adja. Itt települt le számos európai nagyvállalat (Unilever, Lasselsberger-Knauf, Continental Teves, Balluff, Jost, Valeo) mellett a helyi és országos hálózattal rendelkező társaságok képviselői, telephelyei. Kereskedelmi jellegű ingatlanok (Lidl, Spar udvar, Euronics, Euro Family, Aldi) a déli városrészen helyezkednek el. A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az értékelt ingatlan Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafiátót nyugati részén, Lf-1 övezetben, falusias lakóterületen helyezkedik el. Környezete rendezett, infrastrukturális ellátottsága gyenge, környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltünk. Megközelíthető szilárd burkolatú úton (Forrás utca), majd földes úton személygépkocsival és tehergépjárművel. Helyi járatos buszmegálló 800 m-



en belül elérhető. Községház, élelmiszerbolt, posta, templom 800 m-en belül érhetők el. Közvetlen környezetében többségében beépítetlen területek és ezekre épülő családi házak találhatók (építkezésre aggregátorral biztosítják az áramot, vizet a helyszínre szállítanak – közművek hiányában).

Ingatlanpiaci elemzés

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeriparon a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát.

A Közép-Dunántúli régióval és Veszprém megyével együtt Veszprém város fejlődését is dinamizmus jellemzi. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az elmúlt három évben a jövedelemtermelő ingatlanok területén is emelkedés tapasztalható (lakóingatlanok területen nagymértékű áremelkedés).

Veszprém-Gyulafirátóton régebbi építésű lakóházakat 400-450 E Ft/m² áron kínálnak, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterülettől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.



Veszprém-Gyulafirátóton új építésű lakóházakat 560-750 EFt/m² áron kínálnak, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterületétől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.

Építési telkeket 18-22 EFt/m² áron kínálnak településen belüli elhelyezkedéstől, közművesítettségétől és telekmérettől függően. Az ingatlan.com felületén található hirdetések kínálati adatok, ahol 10-20% alku pozícióval és a hirdetési adatok megbízhatatlanságával kell számolni (banki értébecslések esetén kötelezően). Az értékelt ingatlan (és a számításban használat adásvételi adatok és kínálati adat) közterületi csatlakozása jelenleg még nem megoldott! Közműcsatlakozási lehetőség (víz, villany, csatorna, esetleg gáz) az ingatlantól kb. 200 m-re a Forrás utca felől lehetséges.

Meg kell jegyezni, hogy ezek a költségek (út és útcsatlakozás kiépítése, közművek az adott telekre való kiépítése) az új tulajdonost terhelik, amely költségek igen magas összeget jelentenek (általában az új tulajdonos nem számol útkiépítési és útcsatlakozási költséggel).

Az ingatlan.com felületén található egyes hirdetések ezeket a költségeket (pl. út és útcsatlakozás kiépítése) nem részletezik (kínálati adatok megbízhatatlansága) és az új tulajdonos a megvétel után döbben rá, hogy mennyibe is fog kerülni az, hogy egy építési telke legyen (közművekkel és útcsatlakozással). Az értékelt ingatlan jelenleg nem építési telek!

A koronavírus a kereskedelmi ingatlanpiacon is érezteti hatását. 2021 második negyedévében a hazai gazdaság teljesítménye már meghaladta a járvány előtti szintjét, az ágazatok széles körének köszönhetően. Ugyanakkor ez a javulás a kereskedelmi ingatlanpiaci keresletben nem tükröződik vissza. A gazdasági- és ingatlanpiaci ciklus elválása részben a járvány szektorokat érintő közvetlen hatásaiból, részben pedig a munkavégzést és a vásárlási szokásokat érintő változásából adódik. Előre tekintve, bővülő kínálat mellett az iroda, ipar-logisztika és



szállodaszegmensekben a kihasználatlansági ráták növekedése várható. A befektetői érdeklődés stabil, de a bérleti kereslet körüli bizonytalanság, valamint az eladásra kínált befektetési termékek hiánya mérsékelt szinten tartja a befektetési forgalmat. A bankok 2021-ben nem terveznek további szigorítást a kereskedelmiingatlan-projektek finanszírozási feltételekben, de az egyes piacokat jellemző bizonytalanság miatt enyhítés csak szűkebb körben várható. A bankrendszer ingatlanpiaci kitettsége alacsony, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

2021 második negyedévében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előre tekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmi ingatlanpiacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó ötödik hulláma.

Megjegyzés: A mindenki által ismert 'Covid-19 vírus' gazdaságra és ingatlanpiacra (ezáltal az ingatlanok értékére is) gyakorolt, rövid és hosszú távú hatásai egyelőre ismeretlenek előttünk. Nagy eséllyel az ingatlanok mostani árszinten történő értékesítése csak hosszabb intervallumon belül várható el, míg a gyorsabb értékesítési időt csak nagyobb értékcsökkenéssel lehet realizálni. A hosszú távú értékállóság kockázata jelenleg igen magasnak tekinthető.



5.2 Telek

DNy-i utcafrontra nyitott, ÉK-DNy-i tájolású, sík terepfelszínű, téglalap alakú, közmű nélküli, dróthálós kerítéssel határolt telek. A terület fákkal, bokrokkal benőtt (megközelíteni sem lehet – ezen növények kivágása igen magas költséggel jár), elhanyagolt, rendezetlen állapotú.

Az ingatlan a hatályos Szabályozási Terv alapján Lf-1 övezetben, falusias lakóterületen helyezkedik el, amely az alábbi beépítési paramétereket írja elő:

- oldalhatáron álló beépítés
- megengedett legkisebb telekméret: 800 m²
- megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- legkisebb zöldfelület: 40%

A településrészen környezetszennyezés nem vélelmezhető

5.3 Közművek

Vízellátás:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 200 m-re található.

Szennyvíz, csapadékvíz:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 200 m-re található.

Elektromos áram:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 200 m-re található.

Gázellátás:

Az ingatlan a vezetékes közműhálózatra nincs rákötve, a közműhálózat kb. 200 m-re található.



5.4 Épület leírás

Az értékelt ingatlan jellegéből (beépítetlen terület) adódóan nem rendelkezik felépítménnyel.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◇ Új parcellázású terület (nem építési telek)

Értékcsökkentő tényezők

- ◇ Nincs útsatlakozás (közterületi kapcsolat)
- ◇ Közművek elérhetősége az ingatlantól kb. 200 m-re

6.2 Az ingatlanok jogi szempontok szerinti értékelése

A Veszprém Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2022.03.28.-án kiadott tulajdoni lap szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásban **10079/1 hrsz.**-on szereplő ingatlan megnevezése **"kivett beépítetlen terület"**, amely a természetben **8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utcában** található.

A tulajdoni lap II. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed** tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint kialakult a veszprémi 10079 hrsz.-ú ingatlan megosztása során.



6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően, egy értékelési módszer alkalmazásával kerülhet meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valósi piaci értéke.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.

alkalmazott módszer	becsült érték
<i>Piaci összehasonlító módszer</i>	<i>11 080 000,- Ft</i>
<i>Hozamalapú módszer</i>	<i>nem alkalmazható</i>
<i>Költségalapú módszer</i>	<i>nem alkalmazható</i>

Végző piaci érték meghatározása

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci- és hitelbiztosítéki érték megrendelői célra, 2022.03.29.-i érvénnyel a következő:

A **8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca 10079/1 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának becsült piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban, kerekítve:

11 080 000,- Ft

azaz

Tizenegymillió-nyolcvanezer forint összegre becsüljük.

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletekhez csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

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



2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

- Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

- Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok



jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

- Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

- Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.



8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: műszaki állapot, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

9.0 Értékbecslői tanúsítvány

- A szakértői véleményt a legjobb tudásom szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el.
- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásom szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végzetem el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állok és nem álltam.
- Értékbecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értékbecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- Alulírott **Szalay Szabolcs** kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az **RI-Ingatlan Kft.**-nek tulajdonosi jogviszonya nem áll fenn.



10.0 MELLÉKLETEK



22/32

Piaci összehasonlító módszer - telek							
							www.ingatlan.com/3277223
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	8412 Veszprém-Gyulafratút, Mikládi utca 10079/1 hrsz.	8412 Veszprém-Gyulafratút, Mikládi utca 10057/53 hrsz. (Mikládi utca másik oldala)		8412 Veszprém-Gyulafratút, Mikládi utca 10057/54 hrsz. (Mikládi utca másik oldala)		8412 Veszprém-Gyulafratút, Mikládi utca (Mikládi utca másik oldala)	
Övezet	Lf-1 övezet, falusias lakóterület	Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület		Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület		Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m2	888	701	0,0%	701	0,0%	707	0,0%
Bruttó szintterület, m2	nincs szabályozva	nem szabályozza		nem szabályozza		nem szabályozza	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		10 500 000 Ft		10 500 000 Ft		14 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2021.08. havi adásvételi adat (NAV adatbázis)		2021.09. havi adásvételi adat (NAV adatbázis)		2022.03. havi kínálati adat	
Fajlagos ára (Ft/m2)		14 979		14 979		16 832	
Elhelyezkedés	Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafratút nyugati részén, Lf-1 övezetben, falusias lakóterületen	Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafratút nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen (az utca másik oldalán elhelyezkedő telkek kertvárosias lakóterületen helyezkednek el)		Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafratút nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen (az utca másik oldalán elhelyezkedő telkek kertvárosias lakóterületen helyezkednek el)		Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafratút nyugati részén, Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen (az utca másik oldalán elhelyezkedő telkek kertvárosias lakóterületen helyezkednek el)	
Telek formája	téglalap alakú	téglalap alakú		téglalap alakú		téglalap alakú	
Telek lejtése	sík	sík		sík		sík	
Telek beépíthetősége	30%	30%		30%		30%	
Építési korlátozások	oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 800 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 40%	oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%		oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%		oldalhatáron álló beépítési mód, maximális beépíthetőség mértéke: 30%, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli	közmű nélküli		közmű nélküli		közmű nélküli	
Kenettség	kenített	kenetlen		kenetlen		kenetlen	
Esztétkai benyomás	elhanyagolt állapotú - füves, fás (megközelíteni sem lehet - kivágása költséggel jár)	füves		füves		füves	
Megközelíthetőség (tehergépjárművel)	földes úton (tehergépjárművel is)	földes úton		földes úton		földes úton	
Egyéb	útcsatlakozás (közterületi kapcsolat)						
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	12 477 Ft	11 983 Ft		11 983 Ft		13 465 Ft	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	11 080 000 Ft						

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



23/32

Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	11 080 000	100%	11 080 000	11 080 000
	0		11 080 000	11 080 000
Végső forgalmi érték (kerekítve):				11 080 000
Teleértékelés esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.				

RI - Ingatlan Kft.
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 OTP Banksz.: 11748007-29908385
 Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.
 Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 Web: www.ri-ingatlan.hu
 E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31466/2022

2022.03.28

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 10079/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatai	ter ha m2
művelési ág/kivett megnevezés/				kat.jöv. k.fill	
Kivett beépítetlen terület					
	0	888	0.00		

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36295/3/2008.03.31
jogcím: telek alakítás
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36295/3/2008.03.31
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 10079 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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



25/32

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

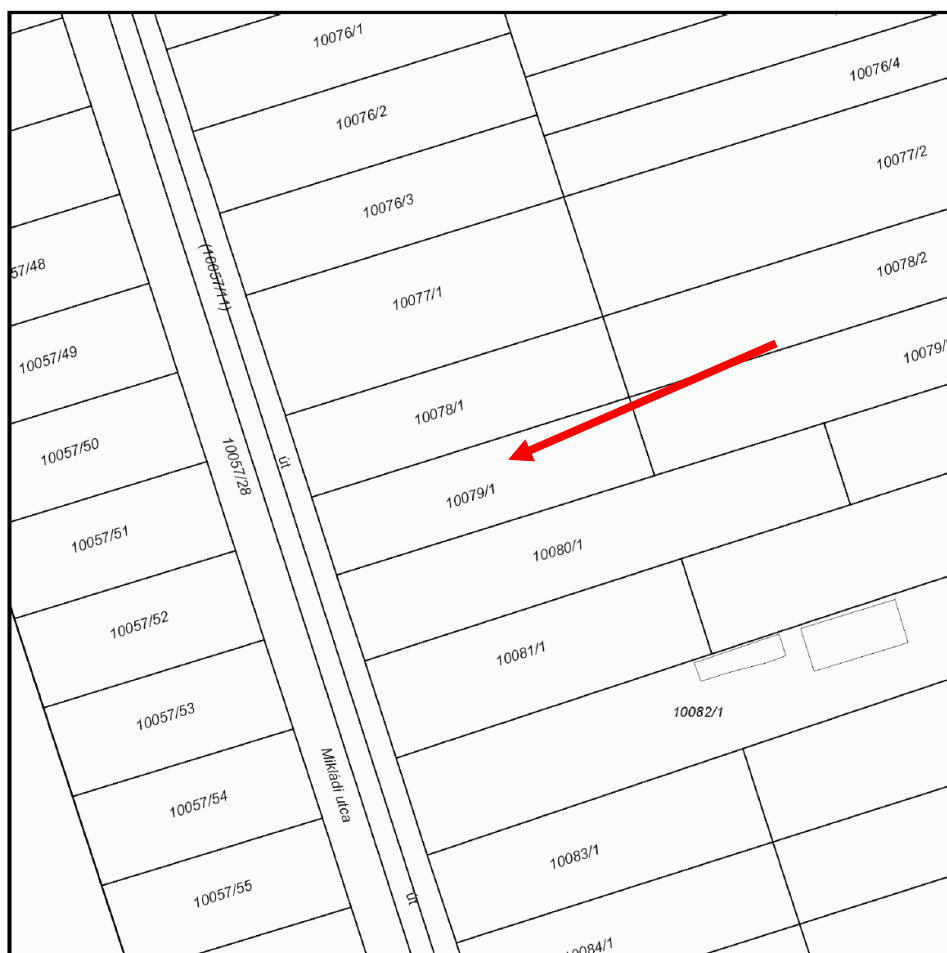
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.03.29 10:35:23

Helyrajzi szám: VESZPRÉM beltérlet 10079/1

Megrendelés szám: 622480/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



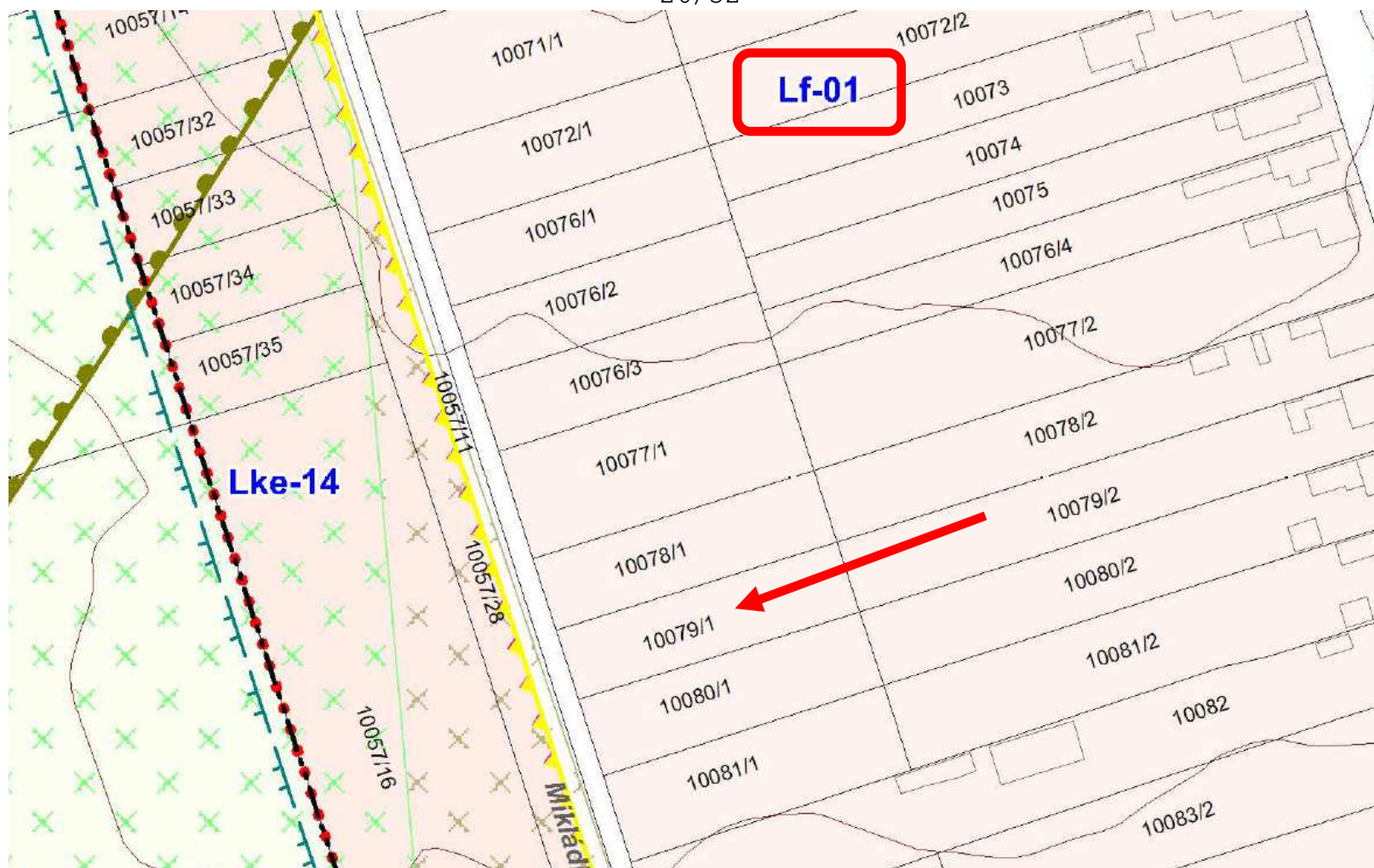
A térképmásolat méretek levételére nem használható!

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



26/32



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



XIV. FEJEZET FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

27. Falusias lakóterület építési övezetei

27.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –

- a) mező- és erdőgazdasági,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Telkenként legfeljebb:

- a) egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető,
- b) két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

1. Falusias lakóterület (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m²)	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	Zöldfelül et legkiseb b mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessé ge (m)	mélysé ge (m)
3.	Lf-01	O	800	30	4,5	40	14	50



28/32

Kínálati adat

**8412 Veszprém-Gyulafirátót, Mikládi utca
(Mikládi utca másik oldala)**

+36 30 956 5640

+36 70 411 7170



Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
14 millió Ft		707 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
		Csatorna	nincs megadva

Veszprém-Gyulafirátóton csendes családi környezetben kínáljuk eladásra ezt a 707m²-es belterületi építési telket!

beépíthetőség 30%

közművek az utcában (telken nincs)

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

fényképek	INGATLAN CÍME:			
	8412 Veszprém-Gyulafirátót			
	Mikládi utca 10079/1 hrsz.			
	Dátum	2022.03.29	HRSZ.:	10079/1



1. Utcarészlet (Mikládi utca) + környezet



2. Utcarészlet (Mikládi utca) + környezet



3. Értékelt ingatlan az utca felől



4. Értékelt ingatlan az utca felől



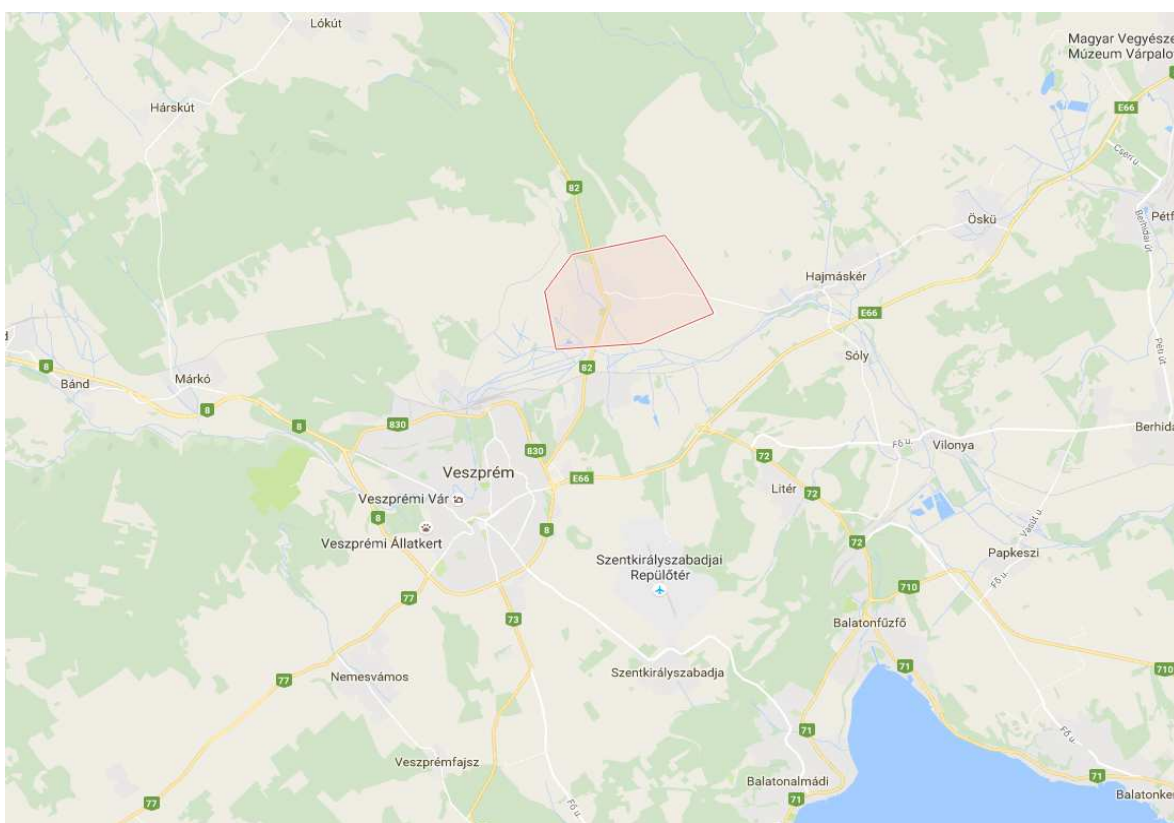
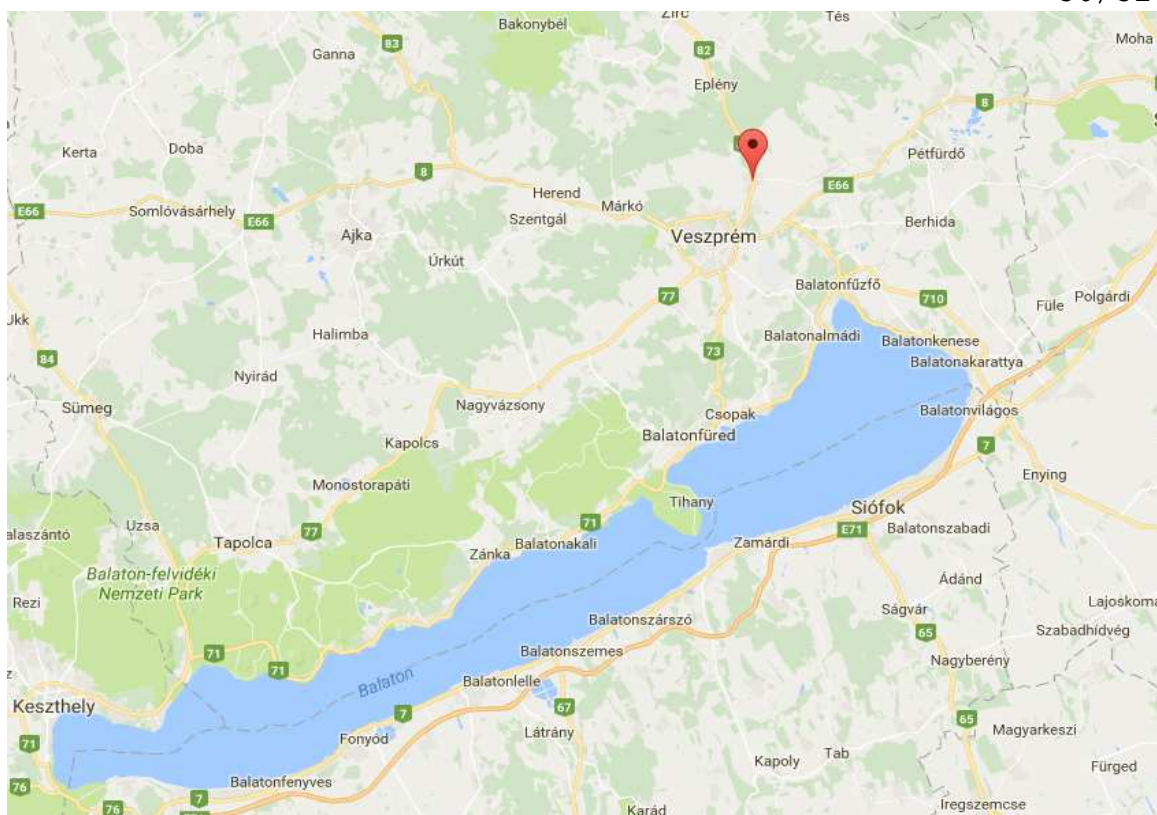
5. Értékelt ingatlan az utca felől



6. Értékelt ingatlan az utca felől

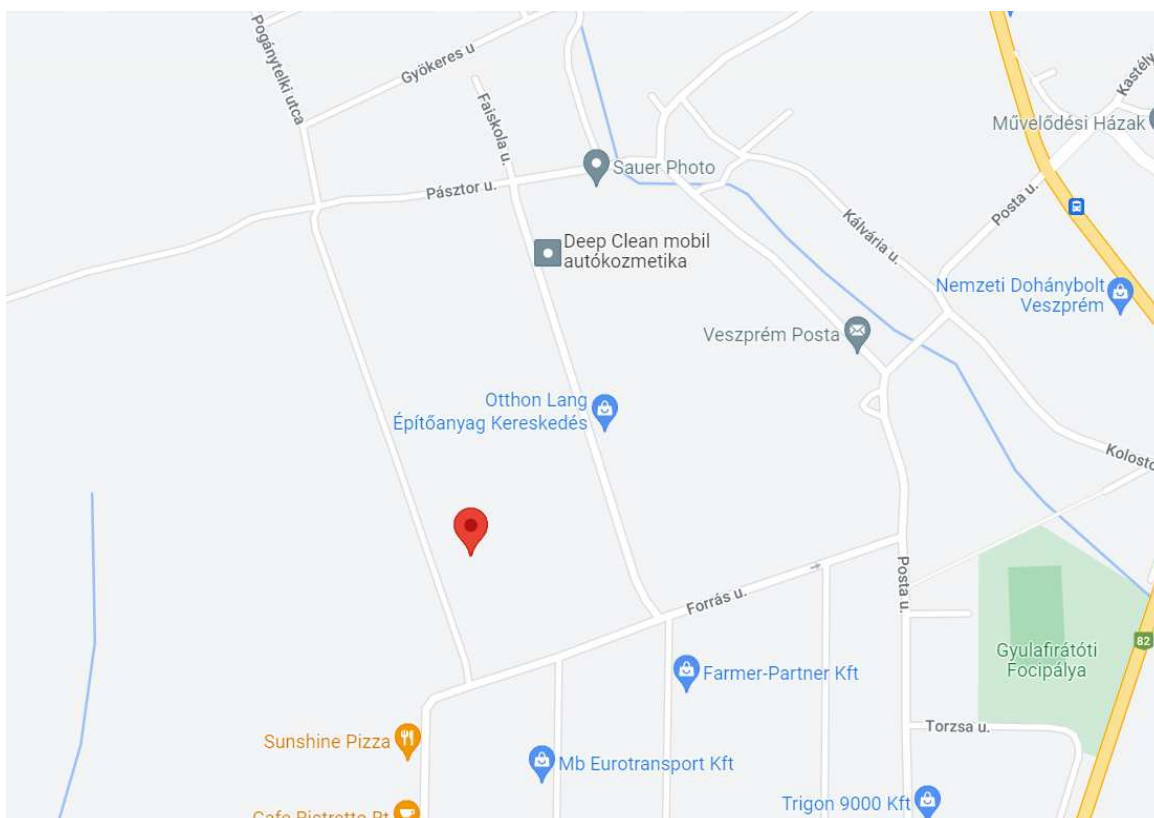
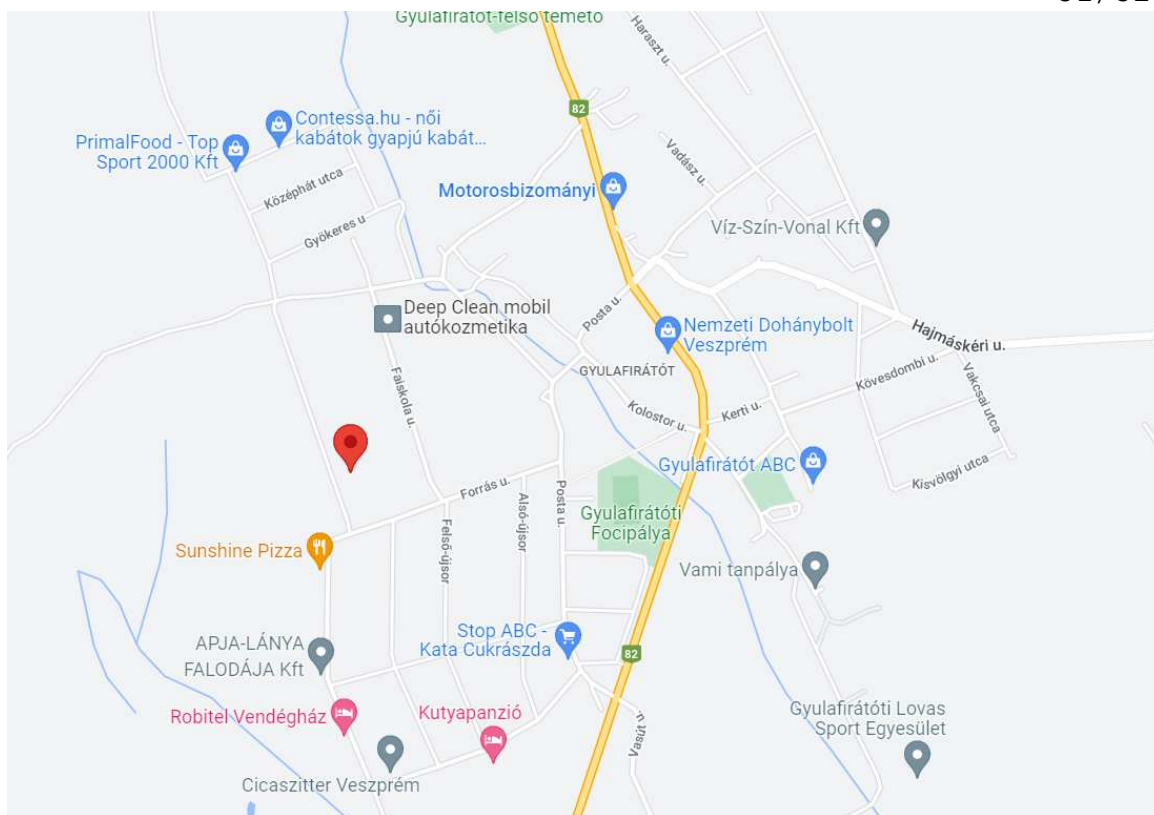


30/32



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

