

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.

Veszprém
2022. augusztus 24.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: közlekedő
Cím: Veszprém „címkézés alatt”
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 5037/1A/49

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Dr. Frecskó Zsuzsanna	1/3
Dr. Hatvári Zsuzsanna	2/3
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 8 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2022.08.22. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 5037/1/A/49 hrsz.-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	160 000,- Ft azaz százhatvanezer forint
---	--

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

Veszprém, 2022. 08. 24.

Készítette:

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém IV/635.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5 Érték meghatározás	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

Az értékelés 22 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 5037/1/A/49 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 1/3 tulajdoni hányada forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. 08. 22.-én Tóth Roland értékesítő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2022.08.22.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	5037/1/A/49
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	közlekedő
Alapterülete:	8 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/3
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	dr. Fercskó Zsuzsanna
Jogosult címe:	8220 Balatonalmádi Kazinczy utca 7.
II/3.	
Tulajdoni hányad:	2/3
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	dr. Hatvári Zsuzsanna
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Nap utca 3. tetőtér 18. ajtó
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés, kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



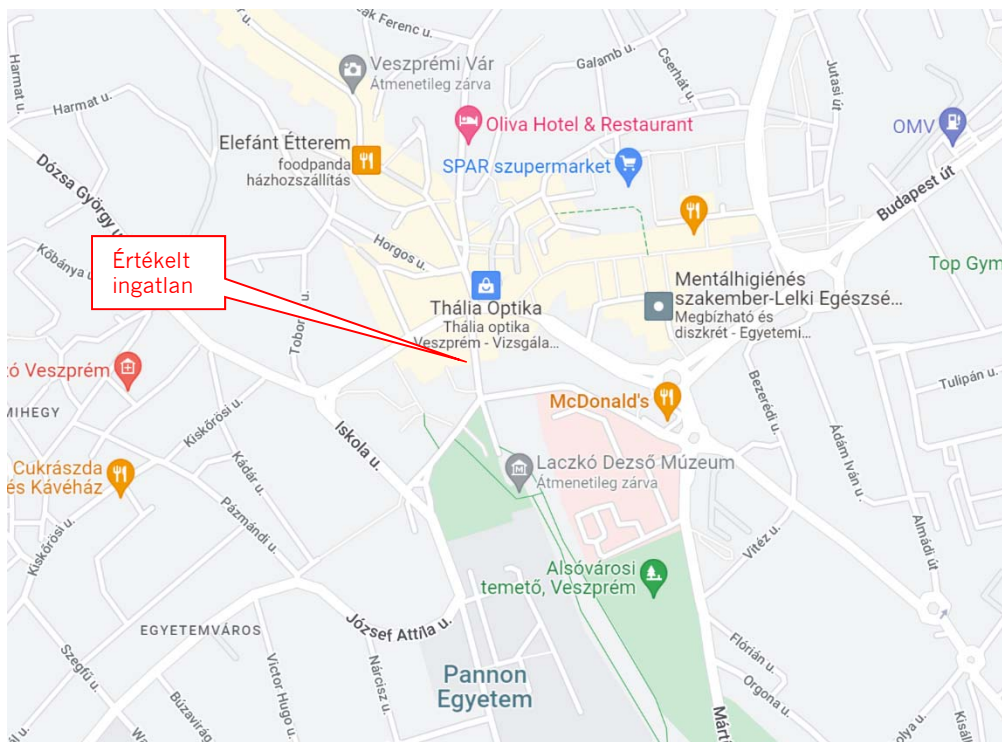
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától délnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Óvári Ferenc utcából, zárt udvaron, majd lépcsőházon keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében irodaházak, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

GKI előrejelzése 2022 évre:

Az európai gazdasági kilátások – a negyedik járványhullám okozta gazdasági és társadalmi problémák ellenére - továbbra is kedvezőek, az EU konjunktúraindex novemberben hibahatáron belül csökkent, augusztus óta egy szűk, magas sávban ingadozik. A GKI konjunktúraindex decemberben nyári szintjére csökkent. Minden ágazat bizalmi indexe csökkent, a fogyasztóké viszont a novemberi nagy zuhanás után javult. A cégek foglalkoztatási hajlandósága erős, de csökkenő, áremelési törekvése erősödik, a magyar gazdaság jövőjét pedig pesszimistán látják. A fogyasztók e témákról viszont a novemberinél optimistábban vélekednek.

A GDP az első három negyedévben összesen 7,1%-kal emelkedett 2020 azonos időszakához képest. A harmadik negyedévben az ipar és a külkereskedelem szerepe markánsan csökkent, s ez várható az idei utolsó negyedévben is. A GKI a negyedik negyedévben 4,5-5% közötti, s így 2021 egészében 6,7% körüli gazdasági növekedésre számít, ami lényegében azonos a Pénzügyminisztérium prognózisával. 2022-ben 4,7%-os növekedés valószínű. A magyar

növekedés 2021-ben várhatóan a régió élmezőnyébe fog tartozni, 2022-ben azonban csak gyenge közepes lesz az egyensúlyi problémák kezelésének szükségessége miatt. 2021-ben az átlagos reálkereset 3,5%-kal, a reálnyugdíj (a magas nyugdíjprémium és a 13. havi nyugdíj első hetének kifizetése következtében, a tényleges inflációtól kissé elmaradó viták ellenére) 4%-kal emelkedik, a reáljövedelem várhatóan 4, a lakosság fogyasztása 3,5%-kal (de ezen belül a vásárolt fogyasztás ennél gyorsabban) nő. 2022-ben a bruttó keresetek átlagosan a minimálbérnél kevésbé, mintegy 14%-kal emelkednek, ami 8-9%-os reálkereset-emelkedést eredményez. A nyugdíjak reálértéke 6%-kal nő. A reáljövedelmek 7% körüli emelkedése mellett a fogyasztás 4,5%-kal bővül.



A beruházások 2021-ben 8, 2022-ben 4%-kal emelkedhetnek. Egy radikális gazdaságpolitikai szigorítás ennél alacsonyabb ütemhez is vezethet. Az infokommunikációs, a pénzügyi és a kereskedelmi ágazat már 2020-ban sem esett vissza, 2022-re pedig a turizmus, a szórakoztatóipar és a már harmadik éve csökkenő teljesítményt nyújtó mezőgazdaságon kívül minden ágazat eléri a válság előtti GDP-szintjét. 2022 egyik nagy kérdése, hogy mennyire talál magára a magyar ipari export, ami jelentős részben a globális termelési láncok helyzetétől függ.

A foglalkoztatottak száma 2021-ben és 2022-ben is várhatóan 0,5%-kal emelkedik, a munkanélküliségi ráta pedig 4% körüli lesz. A bankok vállalati és lakossági hitelállományuk növelését tervezték és tervezik 2021-22-ben. Ugyanakkor a kamatok emelkedése, a törlesztési moratórium jövő év közepi teljes kifutása a már meglévő hitelportfólió romlását, a hitelkereslet megfontoltabbá válását vetíti előre, igen nagy differenciálódás mellett. Az államháztartás pénzforgalmi deficitje azonban már november végén 3931 milliárd forint, vagyis csaknem az egész évre tervezett összeg volt, részben az EU-transzferek csúszása következtében. A kormány decemberben 350 milliárd forint értékű beruházás halasztásáról döntött, s levette a napirendről a Budapest Airport költségvetésben egyébként nem szereplő 2021. évi megvásárlásának tervét. Lehetséges, hogy az év végi költekezés is kisebb lesz a korábban gondoltnál.

Az eredményszemléletű GDP-arányos államháztartási deficit várhatóan a tervezett 7,5% körül fog alakulni, ami Románia után a második legmagasabb lenne a régióban. A választási osztogatás 2022-ben – a nagyobb jövedelemkiáramlás és magasabb infláció hatását is figyelembe véve – mintegy 1000-1100 milliárd forinttal emelné a 2022. évi államháztartási hiányt. Emiatt a kormányzat némi, a 2022. évet érintő szigorításba is kezdett a kiskereskedelmi különadó 0,2 százalékpontos (egyébként inflációs szempontból is kedvezőtlen) emelésével. Lehetséges, hogy más ágazati adók emelése is felvetődik. A hiány további lefaragásának fő eszköze az EU-támogatások hazai megelőlegezésének visszafogása, valamint egyes beruházások törlése lehet. Ennek révén a 2022-re előirányzott 5,9%-os GDP-arányos deficit is nagyjából teljesülhet, ami egyébként a régióban így is a legmagasabb lenne.

Az infláció 2021-22-ben egyaránt 5% körüli lesz, az euró árfolyama a 2020. évi 351 után 2021-ben 358, 2022-ben pedig 360 forint körül lehet, miközben az irányadó kamat 2022 őszére elérheti a 4,5%-ot, az infláció kedvező esetben év végére várható értékét.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

 	
Építés éve:	1960-as évek
Szintek:	földszint, emelet
Funkció:	folyosó, közlekedő
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	Tömör téglá
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Betonfödém
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Fa
Külső ajtó:	Fa
Belső ajtó:	Egyszerű fa
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	kerámialap
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	
Leírás:	
<p>Az értékelt közlekedő egy földszint, emelet tagolódású irodaépület emeletén található. Állapota átlagos, funkciójának megfelelő állapotban található, de felújítása időszerű.</p>	

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettük figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 5037/1/A/49 hrsz.-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2022. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló ingatlanok kínálati áraival vetettük össze.

A számítás alapján a Veszprém 5037/1/A/49 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

480 000,- Ft azaz négyszáznyolcvanezer forintban határoztuk meg.

A számítás alapján az ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának értéke: 160 000,- Ft azaz százhatvanezer forint

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	480 000 Ft	100%
súlyozott érték:	480 000 Ft	

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes 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 értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Veszprém, 2022. augusztus 24.

Tóth Roland
Kísadózó, EV.
6200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10301220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

6. MELLÉKLETEK

Piaci érték meghatározása				
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)				
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	5037/1/A/49	Megyeház tér 2.	Megyeház tér 2.	Hoffer Ármin sétány 2.
Építés éve	1960	1960	1960	1960
Eladás/kínálat ideje	-	2022. augusztus	2022. augusztus	2022. augusztus
Telekméret (m ²)	-	-	-	-
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség stb.)	Nincs	nincs	nincs	nincs
Ingatlan leírása	Folyosó	Iroda	Iroda	Iroda
	forrás:	ingatlan.com	ingatlan.com	illetékhivatal
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /alapterület	8	49	40	60
Realizált vagy kínálati ár		19 600 000 Ft	16 000 000 Ft	30 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		400 000 Ft/m ²	400 000 Ft/m ²	500 000 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		340 000 Ft/m²	340 000 Ft/m²	425 000 Ft/m²
Telekméret		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Kialakítás, hasznosíthatóság		-50%	-50%	-50%
Zárhatóság		0%	0%	0%
Műszaki állapot, karbantartottság		-33%	-33%	-30%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Közműellátottság		0%	0%	-5%
Fűtési mód		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
Összehasonlító				
korrekció összesen		-83%	-83%	-85%
Számított fajlagos érték	59 783 Ft/m²	57 800 Ft/m ²	57 800 Ft/m ²	63 750 Ft/m ²
Megjegyzés:				
A 30%-nál nagyobb korrekció indoklása. Az ingatlan önálló helyrajzi számmal rendelkezik, de önállóan nem forgalomképes. Csak a közelében található irodával együtt hasznosítható. A társasházi alapító okirat módosítása szükséges, hogy az értékelt folyosó, mint közös használatú helyiség legyen feltüntetve.				

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		59 783	Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	8 m ²	X	59 783 Ft/m ²	478 264 Ft			
A forgalmi érték összesen:	8 m ²	X	59 783 Ft/m ²	480 000 Ft			

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1499467/4/2022

2022.08.22

VESZPRÉM

Belterület 5037/1/A/49 helyrajzi szám

társasház különlap

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
közlékedő	8	0 0	40/10000	magán

Bejegyző határozat: 34491/3/2020.02.19

2. bejegyző határozat: 30074/5/2018.01.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34491/3/2020.02.19

Terheli a VESZPRÉM Belterület 5037/1/A/56 HRSZ-t illető átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02

eredeti határozat: 38551/1998.04.24

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: tulajdonközösség létrehozása tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Freckó Zsuzsanna

sz.név: Csizsár Zsuzsanna

szül. : 1955

a.név : Miskei Margit

cím : 8220 BALATONALMÁDI Kazinczy utca 7

3. tulajdoni hányad: 2/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 51978/2/2019.10.21

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : dr. Hatvári Zsuzsanna

sz.név: Hatvári Zsuzsanna

szül. : 1978

a.név : Dr. Vajda Magdolna

cím : 8200 VESZPRÉM Nap utca 3. tetőtér 18.ajtó

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/5/2018.01.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Társasház alapító okiratának módosítása során a Veszprém belterület 5037/1/A/37 és 5037/1/A/38 helyrajzi számú ingatlan területéből.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÉNYKÉPEK



homlokzat



homlokzat



megközelítés



megközelítés



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

ingatlan.com

Homó Eszter
E-Home

+36 30 348 0414



Veszprém, Veszprém megye

Eladó irodahelyiség irodaházban

Ár 19,60 millió Ft		Alapterület 49 m²	
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Irodaház kategóriája	C	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Emelet	1	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva

Eladó Veszprém megye Veszprém belváros iroda

Eladó Veszprém belvárosában egy 49 m2 alapterületű irodahelyiség.

Az ingatlan egy 2 szintes épület 1. emeletén található, ahol különböző alapterületű irodák kerültek kialakításra, többek közt ügyvédi, könyvelői, oktatás célú irodák.

Az iroda hatalmas nyílászáróinak köszönhetően rendkívül világos, belmagassága 4 méter. Fűtése jelenleg gázkazánnal történik radiátor hőleadókkal. Közös költség 210 Ft/m2, mely tartalmazza a víz használat díját, folyosó világítását, takarítását valamint a szemétszállítási díjat is. Villanyelszámolás saját almérők alapján történik. Szociális helységek a folyosón végén kaptak helyet. A benne elhelyezkedő beépített szekrények a vételár részét képezik.

Buszmegálló valamint parkolóház mindössze néhány lépésre található.

Az ingatlan mind gyalogos, mind autós közlekedés szempontjából frekvenciált helyen található. Külső nyílászárói Veszprém egyik legforgalmasabb útszakaszára néznek, melyek a benne folytatott tevékenység reklámozási felületeként kiválóan alkalmazhatók.

A környék kifejezetten keresett és értékálló, ezért bátran ajánlom befektetők, vállalkozások figyelmébe.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2022. 08. 23. 18:28

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

További információ a megadott számon elérhető.

Megtekintésért várom tisztelettel érdeklődését !



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32837895>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hompó Eszter
E-Home



+36 30 348 0414



Veszprém, Belváros

Eladó irodahelyiség irodaházban

Ár		Alapterület	
16 millió Ft		40 m ²	
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Irodaház kategóriája	C	Üzemeltetési díj	nincs megadva
Emelet	1	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	2	Parkolás	nincs megadva

Eladó Veszprém megye Veszprém belváros iroda

Eladó Veszprém belvárosában egy 40 m2 alapterületű irodahelyiség.

Az ingatlan egy 2 szintes épület 1. emeletén található, ahol különböző alapterületű irodák kerültek kialakításra, többek közt ügyvédi, könyvelői, oktatás célú irodák.

Az iroda 2 egyforma alapterületű egymásba nyíló helyiségből áll, melyek akár egybe is nyithatók. Belmagassága 4 méter. Fűtése jelenleg gázkazánnal történik radiátor hőleadókkal. Közös költség 210 Ft/m2, mely tartalmazza a víz használat díját, folyosó világítását, takarítását valamint a szemétszállítási díjat is. Villanyelszámolás saját almérők alapján történik. Szociális helységek a folyosón végén kaptak helyet.

Buszmegálló valamint parkolóház mindössze néhány lépésre található.

Az ingatlan mind gyalogos, mind autós közlekedés szempontjából frekvenciált helyen található. Külső nyílászárói Veszprém egyik legforgalmasabb útszakaszára néznek, melyek a benne folytatott tevékenység reklámozási felületeként kiválóan alkalmazhatók.

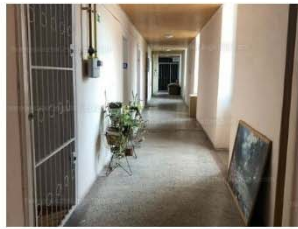
A környék kifejezetten keresett és értékálló, ezért bátran ajánlom befektetők, vállalkozások figyelmébe.

2022. 08. 23. 18:30

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

További információ a megadott számon elérhető.

Megtekintésért várom tisztelettel érdeklődését !



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32837905>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32837905/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Belváros

Eladó irodahelyiség irodaházban

Ár	Alapterület
30 millió Ft	60 m²
Energianútisztítvány	nincs megadva
Irodaház kategóriája	C
Emelet	3
Épület szintjei	3
Légkondicionáló	nincs megadva
Üzemeltetési díj	nincs megadva
Tetőtér	legfelső emelet, nem tetőtéri
Parkolás	nincs megadva

Veszprém belvárosában, irodaházban, 3. emeleti irodák vagy szolgáltatásra alkalmas üzlethelyiségek eladóak.

Az épületben irodai és szolgáltató tevékenységek működnek. A folyosón található a szociális blokkok.

Az ingatlanok padlóburkolata laminált parkettára lettek cserélve, nyílászárói műanyag nyílászárók és a villamos hálózat is ki lett cserélve.

Az irodaház nincs nyitvatartási időhöz kötve, beléptető rendszerrel 0-24 órában igénybe vehető. Az épület előtt a parkolás fizetős övezetbe esik.

Az adott hirdetésben szereplő ingatlan:

- 60 m²-es, két külön folyosóról nyíló helyiségből áll, gipszkartonfallal van elválasztva

<https://ingatlan.com/32888235/nyomtatas>

1/2

2022. 08. 23. 18:37

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

- Ir.ár: 500.000 Ft/m²

- Rezszi: 600 Ft/m² tartalmazza a közös költséget, a fűtést, a közös helyiségek takarítását, világítást és vizet, radiátorok hőmennyiségmérővel felszereltek. Villany irodaként külön mérőórával mért.

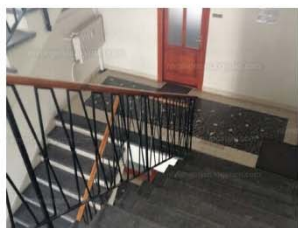
A szinten van lehetőség több iroda/üzlethelyiség vételére is és akár az egész szint egyben is eladó. Befektetésnek is kiválóan alkalmas, egyes irodákban jelenleg is Bérelő van.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4337



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32888235>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.