

**Forgalmi érték és vagyonkezelői díj
meghatározása a Veszprém 2030 Kft. részére**

a 8200 Veszprém, Mártírok útja,
4796 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022 január 31.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költség alapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
4.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.3. A földterület ismertetése	16
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	18
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	18
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel	18
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.4. Vagyonkezelői jogviszony	19
5.5. A vagyonkezelői díj meghatározása	21
6. MEGJEGYZÉSEK	26

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Közmű térképrészlet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém 2030 Kft.
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Mártírok u.11.

Megbízás célja:	a 8200 Veszprém, 4796 helyrajzi számú ingatlan vagyongazdálkodási díjának értékmeghatározása a telekterület jelenlegi állapotára vonatkozóan
Értékelés típusa:	ingatlanforgalmi értékbecslés
Értékelt jog:	vagyongazdálkodási díj értéke
Értékelés határnapja:	2022 január 31.

Címe természetben:	8200 Veszprém, Mártírok útja
Az ingatlan helyrajzi száma:	4796
Megnevezése a tulajdoni lapon:	Kivett parkoló
Földterület tulajdoni lap szerint:	1873 m ²
Földterület értékelt területe:	1873 m ²
Bruttó beépített alapterület	nincs felépítmény

A becsült értékek:

8200 Veszprém, 4796 hrsz ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:	nettó 157 000 000 Ft azaz Százötvenhétmillió Ft
az ingatlan becsült éves vagyongazdálkodási díja:	nettó 13 855 514 Ft/év, azaz Tizenhárommillió-nyolcszázötvenötezer-ötszáztizennégy Ft/év
az éves díjból számítva a havi vagyongazdálkodási díj:	nettó 1 154 626 Ft/hó, azaz Egymillió-százötvennégyezer-hatszázhuszonhat Ft/hó
az éves díjból számítva a napi vagyongazdálkodási díj:	nettó 37 960 Ft/nap, azaz Harminchétezer-kilencszázhatvan Ft/nap

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

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, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Megbízásunk a Veszprém, 4796 helyrajzi számú ingatlan (Mártírok útja) forgalmi értékének és vagyonkezelői díjának értékbécslés formájában történő becslésére, a telekterület jelenlegi állapotára vonatkozik.

Az értékelést a Megbízó képviselőitől előzetesen és a helyszínen kapott tájékoztatások alapján végeztük, a kapott adatok helytállóságát nem vizsgáltuk. A terület felmérése nem képezte a megbízás tárgyát. Az értékelés során a Megbízótól kapott adatokkal kalkuláltunk.


A vagyonkezelői díj mértéke a szerződő felek megállapodásának kérdése, de – piaci alapon számítva – ennek felső határt szab a jövedelmezőség, tehát egy feltételezett jövőbeni vagyonkezelői díj nem haladhatja meg a bevételekből és a költségekből számított éves nettó hozam értékét. Ez véleményünk szerint a vagyonkezelői díj maximális mértéke.

Az értékbécslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. Az értékbécslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbécslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbécslés a Veszprém 2030 Kft. megbízásából, a Veszprém 2030 Kft. részére készült, illetve VMJV Önkormányzata is használhatja. Írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá. A szakvéleményben ismertetett ingatlan vagyonkezelői díj érték meghatározását az alábbi értékbécselői jogosultsággal rendelkező személy végezte:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002


Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Veszprém 2030 Kft. (8200 Veszprém, Mártírok u.11.) megbízott, hogy készítsük el a 8200 Veszprém, Mártírok útja 4796 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének és vagyonkezelői díjának értékét meghatározó értékelési szakvéleményt.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- térképmásolat, tulajdoni lap
- geotechnikai szakértői vélemény, műszaki leírás, helyszínrajz, alaprajzok, metszetrajzok és látványtervek.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása után, a Megbízó által szolgáltatott dokumentációt a rendelkezésre álló egyéb információkkal összevetettük, ellenőriztük. Tájékozódunk az aktuális ingatlanpiaci körülményekről, tanulmányoztuk a vonatkozó elemzéseket, majd elvégeztük a szükséges számításokat.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022 január 31.

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 értékelte 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 2012 és EVS 2016 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 külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

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

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre 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 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. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani 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.

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:

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

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

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgáljuk azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak 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 értéksökkentő 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.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 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 éves nettó bevételek összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt (NOI) jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A költség alapú 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 költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén 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 értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELEPÍTMÉNYEK 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 érdekeltiséget, 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 vezérlik, 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 m² 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 figyelembevételével.

Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés 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:

- életkor,
- 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. Az ingatlan-nyilvántartási adatok

A 4796 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja:

Tulajdoni lap dátuma:	(Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat) 2022. 01.10.
Cím a tulajdoni lapon:	-
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4796

I. rész

I/1. bejegyzés	Az ingatlan adatai:
Terület megnevezése	Kivett parkoló
Terület:	1873 m ²

II. rész:

II/9. bejegyzés	tulajdoni hányad: 1/1
jogcím:	ingyenes tulajdonbaadás
jogállás:	tulajdonos
név:	Veszprém MJV Önkormányzata
cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
törzsszám:	15734202
2020. évi CXIV. törvény 10. § a) pontja alapján	

III. rész:

III/1. bejegyzés	
Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.	

III/2. bejegyzés	
Vezetékjog, a vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezet által érintett és a tartószerkezete által elfoglalt – területre.	
jogosult:	
név:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság törzsszám: 10741980
cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.

III/3. bejegyzés	
Elidegenítési tilalom 15 éves időtartamra.	
jogosult:	
név:	Magyar Állam
cím:	-

Megjegyzések az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz

Az értékelést a Megbízó képviselőitől kapott tájékoztatások alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. Az értékelés során a tervezett felépítményről a Megbízótól kapott műszaki dokumentáción szereplő adatokkal számoltunk.

A tulajdoni lap és kapott egyéb dokumentumok alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

A tulajdoni lapon a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékJog tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy a bejegyzett vezetékJog miatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

Veszprém Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 10 km-re fekvő megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém megye székhelye.

Teljes népessége 59 738 fő. (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. január 1.-i adat).

Egyetemi város, a „Királynék városa”. A Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt Veszprémi-fennsík területén.

Ez a központi helyzet fontos szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.



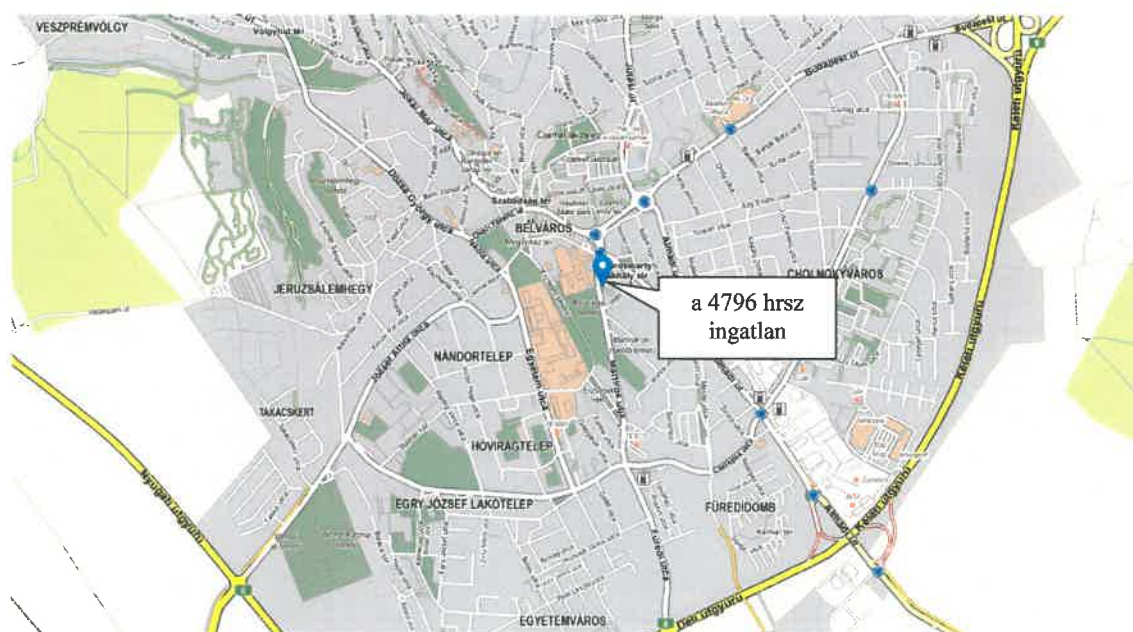
Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlag 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbség különösen szembetűnik a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Megközelítés:

Veszprém Budapest felől az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár-Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr-Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábban főként balatoni turisták által kedvelt Veszprém - Balatonalmádi - Alsóörs vasútvonalat felszámolták.

Településen belüli elhelyezkedés:

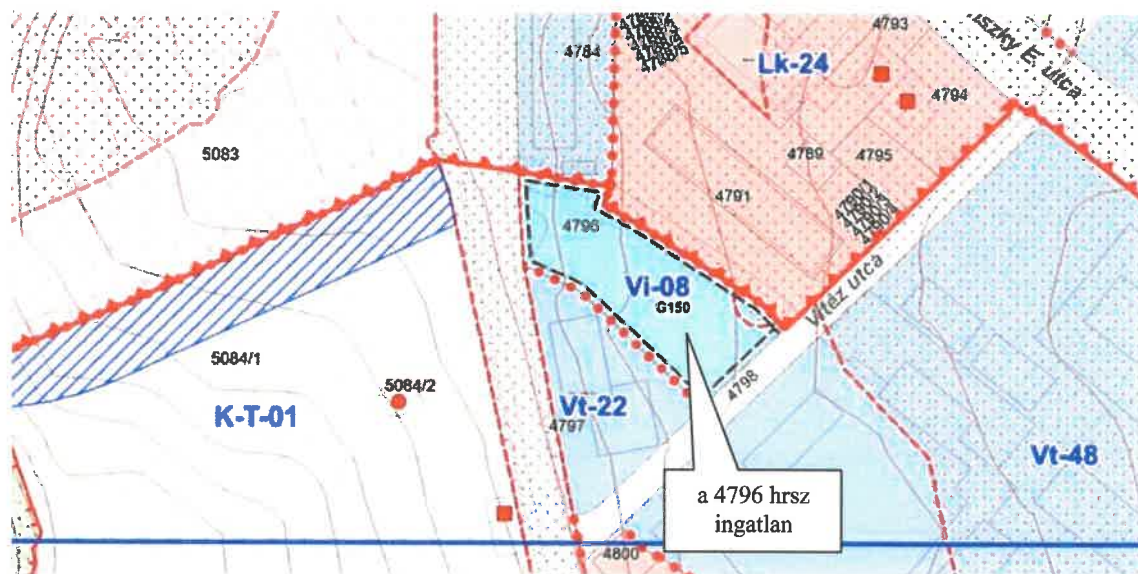
A felépítmény tervezett helye Veszprém belvárosában található. A 4796 helyrajzi számú ingatlan a Balatonfüred felé tartó Mártírok útja és a Balatonalmádi irányába vezető Bajcsy-Zsilinszky Endre utca között helyezkedik el, közel a Budapesti úthoz, amely korábban része volt a 8-as főút várost átszelő szakaszának.



A 4796 hrsz ingatlan elhelyezkedése

A terület vegyes beépítésű, a lakóterületi szövetet helyenként intézményi beépítés váltja, a közelben temetők, valamint a Csolnoky Ferenc Kórház-Rendelőintézet található a környéken.

Építési szabályzat: Veszprém MJV Belterületi Szabályozási Terve szerint az ingatlan Vi-08 jelű, intézményi építési övezetben helyezkedik el.



A 4796 hrsz ingatlan Veszprém MJV Belterületi Szabályozási Tervének részletén

A hatályos építési szabályozás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról:

„30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások 30. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások 31. §

- (1) Vi-10 építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.
- (2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.
- (3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.”

1. melléklet 6. pontja, a telek beépíthetőségi paraméterei a következők:

Az építési övezet jele	telek legkisebb kialakítható területe	az épület megengedett legnagyobb	
		beépítés mértéke	épületmagassága
	m ²	%	m
Vi-08	1 000	60 (100) *	10,5

*Csak parkolóház építése esetén

Szabályozási terven G150 („jelentősebb férőhelyszámú parkolóház/mélygarázs határ és férőhelyszáma”) az adott ingatlanon min. 150 parkoló férőhelyet szükséges kialakítani.

Közműellátottság:

A környék összközműves, a környező közterületeken a települési közműhálózat elemei megtalálhatók. Az ingatlanra vonatkozó pontos közműinformációk hiányában az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás segítségével térképeztük fel a környező közterületeken haladó közműelemeket. A www.ekozmu.hu weboldal megfelelő térképrészletén megjelennek a települési közműhálózathoz csatlakozó elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművek, távközlési hálózatok. A meglévő közműhálózatok kora, bekötése és állapota nem ismert. Értékelésünkben feltételeztük a működéshez megfelelő műszaki állapotot.



A közműtérkép részlete (www.ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas)

Infrastrukturális ellátottság:

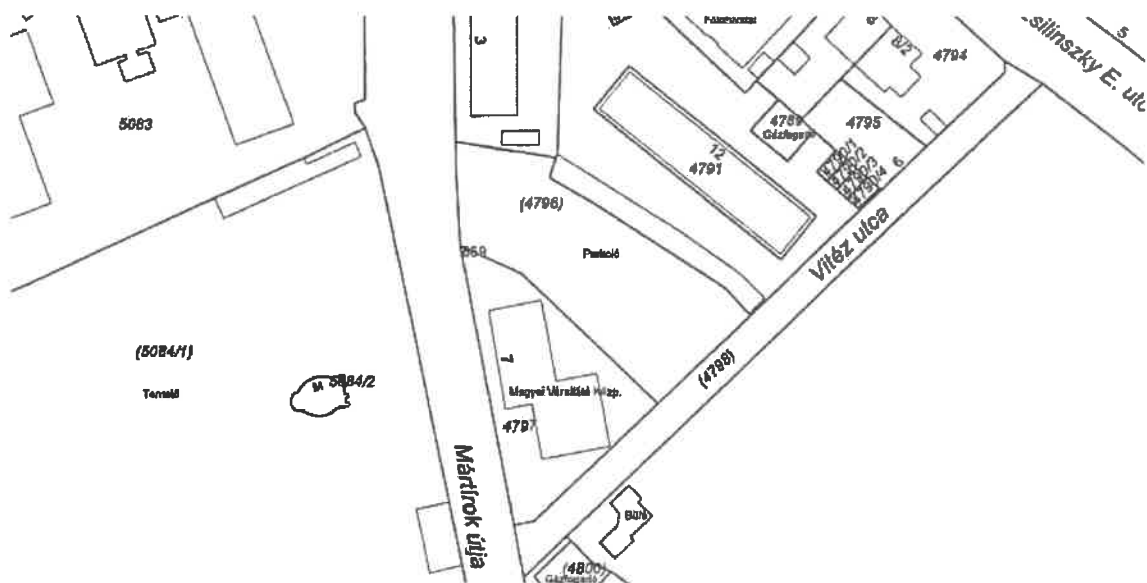
A környező terület ellátottsága a központi elhelyezkedés miatt kifejezetten jó, a szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények, közintézmények, irodai, oktatási, vagy intézményi funkció ellátásához szükséges egyéb létesítmények, közintézmények rendelkezésre állnak, a közelben, elsősorban a környező főútvonalak mentén megtalálhatók.

Környezeti állapot

Környezeti állapotról vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, ilyen tájékoztatást nem kaptunk. Környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

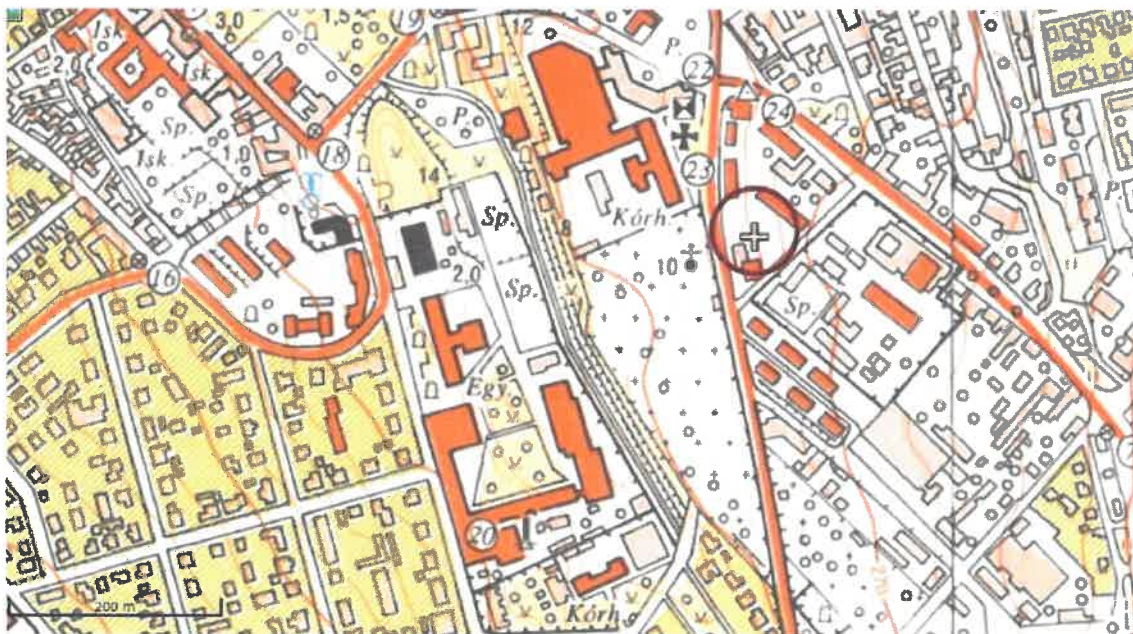
4.3. A földterület ismertetése

Az értékelésre kijelölt földterület két út által határolt területen, a Mártírok útja és a Vitéz utca között, a település egyik, forgalmas gyűjtőútja mellett helyezkedik el. A 4796 hrsz ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, közbenső elhelyezkedésű, lejtős terepfelszínű, a Vitéz és a Mártírok u között kb. 3,0 méter a szintkülönbség. A telek keskeny formájú, kedvezőtlen szélességi méretekkel rendelkezik, a telekhatárok szabálytalan vonalvezetésűek.



Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép részlete

Az ingatlan területén eddig sorompóval ellátott, térszíni, aszfaltburkolatú felszíni parkoló található, melynek teljes kapacitása kihasznált, jellemzően a Csolnoky Ferenc Kórház dolgozói vehetik igénybe. Az ingatlanon átmenő gyalogos forgalom nem jellemző.



Topográfiai térképrészlet, jelölve az ingatlan

Topográfiai térképről leolvasva a természetes terepszint 265 – 270 mBf szintek között Ny-felé lejtett, a rendezett, a nagyobb részt burkolt felszín 265,5 – 269 mBf közötti.

Az ingatlanra 2021-ben parkolóház tervei készültek. A geotechnikai szakértői vélemény szerint a geotechnikai veszélyek és kockázatok kicsik, a geotechnikai adottságok nem kedvezőtlenek, a vizsgált terület és talajkörnyezete nem csúszás- és nem omlásveszélyes, alábányászottság, barlangok miatt felszínmozgásoktól nem kell tartani, nem mocsaras, nem bel- és nem árvízveszélyes, az altalaj nem térfogatváltozó, a geotechnikai adottságok kedvezők. Síkalapozási mélységben alapozásra, teherviselésre kiválóan alkalmas kőzetgörgeteg települ, a talajvíz mélyhelyzetű.



A 4796 hrsz ingatlan térképrészleten (www.openstreetmap.org)

Összefoglaló megjegyzések:

Az értékelést a Megbízótól kapott tájékoztatások, adatok alapján végeztük, azok helytállóságát nem vizsgáltuk. A leendő parkolóház értékelése nem képezi jelen értékelés tárgyát.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. Az érték meghatározása során az ingatlannak 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.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A beépítetlen földterület forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vettünk alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vethetjük össze a számításokat az ingatlan telek területére vetített fajlagos ára alapján végezhetjük el.

Az elvégzett számítások eredményeképpen a 8200 Veszprém, Mártírok útja, 4796 helyrajzi számú földterület becsült forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével, kerekítve:

nettó 157 000 000 Ft-ban, azaz Százötvenhétmillió Ft-ban

becsültük meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 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.

Megjegyzések:

Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan bevételi tényadatok, üzemeltetési és költség nem állnak rendelkezésünkre. Az ingatlan jelenlegi használata szerint felszíni parkoló, a jövőben parkolóház épül rajta. Véleményünk szerint sem az ingatlan korábbi, sem a jelenlegi használat szerint nem tekinthető hozamtermelő ingatlannak, tekintettel arra, hogy a parkolóhelyek

jelentős mértékben jelenleg közfeladatot látnak el.

Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím viselésével összefüggésben, az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat megrendezéséhez szükséges létesítményfejlesztés is elsősorban közfeladatok biztosítását szolgálja, nem elsősorban tekinthető jövedelem termelő befektetésnek.

Mindezek miatt a hozamtermelő ingatlanként történő értékelés véleményünk szerint nem tekinthető életszerűnek, egy piaci hasznosítás modellezése szerint elvégzett hozam alapú számítás nem vezetne reális eredményre, ezért a hozamszámításos értékelési módszerrel történő értékmeghatározást nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során a felépítmények pótlási (újraelőállítási) 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 sérült, befejezetlen, illetve gyenge állapotú, vagy az egyedi, speciális funkcióval rendelkező, és ezért piaci összehasonlítással nem értékelhető ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A költségszámításon alapuló értékelési módszer felépítménnyel nem rendelkező, beépítetlen földterület esetében nem alkalmazható.

5.4. Vagyongazdálkodási jogviszony

A vagyongazdálkodás nagyon régi fogalom, a lényege az, hogy a vagyonnak a tulajdonostól elkülönülő személyre való rábízását jelenti. Ennek jogi szabályozási kezdetei a római jogra is visszavezethetők, mely szerint a tulajdonos korlátlan hatalommal rendelkezik a vagyon felett, és ennek tudatában a vagyontárgy használatát – meghatározott feltételek között – másra is rábízhatja. A vagyongazdálkodás a mai értelemben a felek közötti magánszerződés, melynek alapján az eszközhasznosítástól a tulajdon elválik a hasznosítótól. A Ptk. szerint a kizárólag állami tulajdonban álló dolog birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát az állam – törvényben szabályozott módon-másnak átengedheti.

Az állam az egyes vagyontárgyait másra bízhatja, ebben az esetben – a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően - ez utóbbi gyakorolja a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat, és teljesíti a tulajdonos ilyen kötelezettségeit. A vagyongazdálkodási jog általános meghatározása www.kormanyablak.hu szerint:

„Vagyongazdálkodási jog a nemzeti vagyon részét képező az állam vagy önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra vagyongazdálkodási szerződéssel, vagy kivételes esetben, törvényben történő

kijelöléssel jön létre.

Törvényben történő kijelölés esetén a tulajdonosi joggyakorló és a vagyonkezelő vagyonkezelési szerződést köt. A vagyonkezelési szerződés megkötésének időpontjáig a vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásban nem jegyezhető be. A vagyonkezelővel a vagyonkezelési szerződést az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet köti meg a Magyar Állam nevében. Fontos, hogy a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésénél minden esetben meg kell jelölni az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet, például Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.), Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA).

Vagyonkezelői jog a Magyar Állam, vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan egészére, eszmei hányadára vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. Több vagyonkezelő esetén valamennyi vagyonkezelőt fel kell tüntetni a bejegyzésben eszmei hányaduk szerint. Jogszabály rendelkezése alapján az állam tulajdonában lévő föld, illetőleg a földön lévő állami tulajdonú épület tekintetében más-más vagyonkezelő is bejegyezhető. A vagyonkezelő személyéről:

- a) az állam tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében,*
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében,*
- c) egyház, belső egyházi jogi személy és egyházi intézmény a tevékenysége ellátásához szükséges nemzeti vagyon tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 19. pontja rendelkezik.”*

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 104. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok és a helyi kisebbségi önkormányzatok vagyona az államháztartás vagyonába tartozik. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 80. §-a szerint a helyi önkormányzatot – az Ötv-ben foglalt eltérésekkel – megilletik a vagyonnal kapcsolatban mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik.

A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. Az Ötv. 80/A. §-a alapján a képviselőtestület a helyi önkormányzat a tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának az erről szóló rendeletében meghatározott körére az önkormányzati átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

A vagyonkezelői jog létesítésével a vagyonnak továbbra is az önkormányzat marad a tulajdonosa, de a birtokbaadás következtében a vagyonkezelő lesz a vagyonkezelői jogok és kötelezettségek gyakorlója, a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás és adatszolgáltatás az ő kötelezettsége lesz. A tulajdonos önkormányzat viszont a vagyonkezelő feletti tulajdonosi

ellenőrzési jogokat gyakorolja, amely részleteit a vagyonkezelői szerződésben kell szabályozni.

A szerződésben rögzíthető a vagyonkezelési díj mértéke, amit a vagyonkezelésbe vevő fizet a vagyonkezelésbe adó tulajdonos részére. Főszabályként a vagyonkezelői szerződés visszerthes szerződésként köthető meg. E főszabály alól kivételt képez az az eset, ha a nemzeti vagyon kizárólag közfeladat ellátása céljából adják vagyonkezelésbe; ekkor a vagyonkezelői szerződés - a szóban forgó közfeladat ellátásához szükséges mértékig - ingyenes formában is létrejöhet. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon (törzsvagyon és üzleti vagyon) tekintetében vagyonkezelői szerződés a következő személyi körrel köthető:

- költségvetési szervek;
- önkormányzati társulások;
- önkormányzati intézmények;
- az állam, a helyi önkormányzat, illetve az előzőekben felsorolt személyek együtt vagy külön-külön száz százalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek, továbbá az ilyen gazdálkodó szervezet száz százalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek;
- valamint köztestületek.

A vagyonkezelői jog jogosultja a vagyont rendeltetésének, a szerződésnek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, a szerződésben szabályozottak szerint birtokolhatja, használhatja, és szedheti annak hasznait. Köteles a kezelt vagyon értékét megőrizni, azt rendeltetésszerűen használni, viseli a vagyonkezelt eszközzel összefüggő közterheket, biztosítja annak működését, fenntartását, elvégzi a szükséges karbantartást, javítást, felújítást, állagvédelmet.

5.5. A vagyonkezelői díj meghatározása

A vagyonkezelői díj megállapodás szerint lehet pl. az átadott vagyonadott értékének a meghatározott része/százaléka, vagy a vagyon hasznosításából származó, illetve tervezett bevételeknek a meghatározott része/százaléka, de lehet egy fentiekől eltérően meghatározott, kialakított összeg. A felek megállapodhatnak abban is, hogy a vagyonkezelő nem díjfizetési, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettséget teljesít, így például valamely előre meghatározott tevékenységet lát el, vagy más ellenszolgáltatást nyújt.

Veszprém város fizető parkolási rendszerének szabályozása

Veszprémben a fizető parkolási rendszert szabályozó rendelet: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 24/2019. (XI.21.) Ör-el módosított 18/2018. (VI.27.) önkormányzati rendelete Veszprém város fizető parkolási rendszerének szabályozásáról.

Díjfizetési kötelezettség alapján használható várakozási övezet (Fizető parkolási övezet) területi lehatárolása a fenti önkormányzati rendelet 1. melléklet alapján.

A fizető parkolási övezet piros, zöld és sárga zónákra osztott.

Bérletek díja 2020. január 1-től

Korlátozás: Bérletek az Óváros térre, a Brusznai Árpád utcai (McDonald's melletti) területre, a Kórház utcára, a Vörösmarty térre (Okmányiroda), Szent Imre térre (20 emeletes mögötti térkövezett területre) parkolókra nem használhatóak.

5. Teljes áru bérletek

A Bérlet típus		B Éves bérlet	C Havi bérlet	D Éves bérlet magánszemélyek- nek	E Havi bérlet magánszemé- lyeknek
5.1.	Kombinált (piros, zöld, sárga zónákra)	168.000,- Ft	15.000,- Ft	120.000,- Ft	11.000,- Ft
5.2.	Zöld zóna	120.000,- Ft	11.000,- Ft	72.000,- Ft	7.000,- Ft
5.3.	Sárga zóna	72.000,- Ft	7.000,- Ft	60.000,- Ft	6.000,- Ft

6. Kedvezményes bérletek

A Bérlet típus		B Éves bérlet	C Negyedéves bérlet
6.1.	Kedvezményes lakossági bérlet	12.000,- Ft	3.000,- Ft
6.2.	Társasházi bérlet	12.000,- Ft	3.000,- Ft
6.3.	Intézményi bérlet	12.000,- Ft	

1. Várakozási díj

A Személygépjármű*	B Várakozási díj	C Minimálisan fizetendő díj	D Napi jegy
1.1. Piros zóna	360,- Ft/óra	90,- Ft	3.600,- Ft/nap
1.2. Zöld zóna	240,- Ft/óra	60,- Ft	2.400,- Ft/nap
1.3. Sárga zóna	160,- Ft/óra	40,- Ft	1.600,- Ft/nap

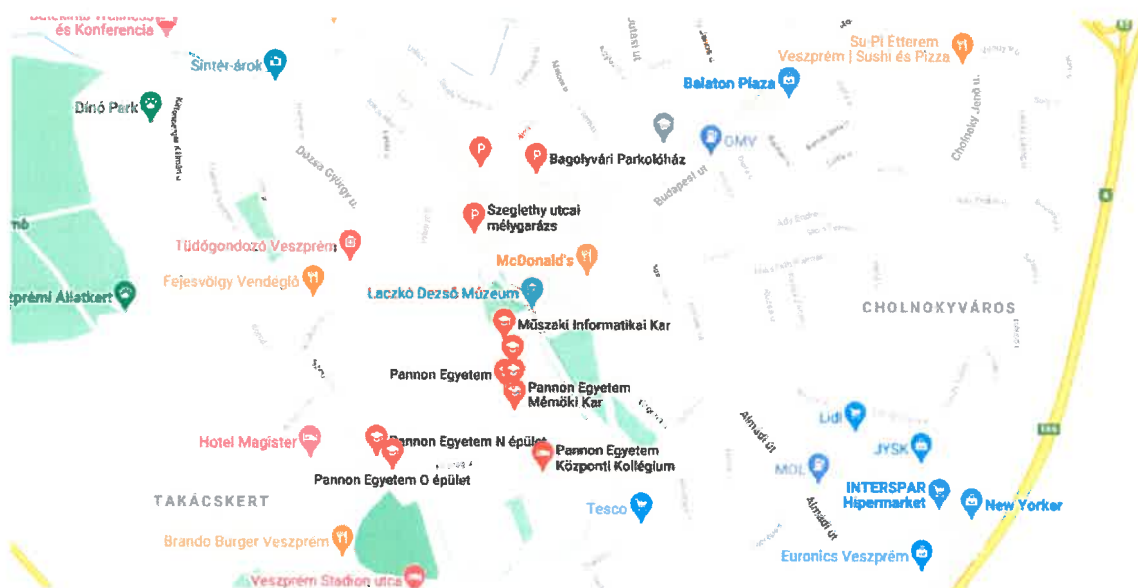
Parkolási zónák és díjak 2020. január 1-től

Veszprémbe három zóna különül el egymástól díjosztályonként



Parkolók, parkolóházak, parkolóházak - Veszprém

Amennyiben Veszprém területén járművel megyünk valahova, akkor jó, ha meg tudunk állni valahol a cél közelében. Ha a közterületen nincs erre lehetőség, akkor néhány további alternatíva: a működő parkolók, parkolóházak, parkolóházak listája.



parkolóházak, parkolóházak Veszprémbe

Eladó, kiadó garázshelyek

Veszprémbe fekvés és kialakítás függvényében eladó garázshelyek 1,75 és 4,0 MFt között, garázsok 6,0-8,15 MFt között, kiadó garázsok, garázshelyek 20,0-33 eFt/hó kínálati értékkel jelennek meg a hirdetési felületeken.

Bérleti, vagyonekezelői szerződés adatai, tervezett vagyonekezelői díj

A várható vagyonekezelői díj meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket.

A vagyonekezelői díj becslése során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az ingatlan várható állapotában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és

az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

A vagyonkezelői díj mértéke a szerződő felek megállapodásának kérdése, de – piaci alapon számítva – ennek felső határt szab a jövedelmezőség, tehát egy feltételezett jövőbeni vagyonkezelői díj nem haladhatja meg a bevételekből és a költségekből számított éves nettó hozam értékét. Ez véleményünk szerint a vagyonkezelői díj maximális mértéke.

A parkoló területére vonatkozóan, a jelenlegi, vagy jövőbeni hasznosításra vonatkozóan bérleti, vagyonkezelői megállapodás nem áll rendelkezésünkre. A hasznosítására vonatkozóan a piaci alapon elérhető bevételek és a várható költségek alapján modelleztünk egy feltételezett hasznosítást. A rendelkezésre álló adatok szerint 67 parkolóhely elhelyezése biztosítható, ebből üzemeltetési szempontok miatt óvatos becsléssel 60-at veszünk figyelembe. A mozgássérült + elektromos parkolóhelyek száma 4 db, egyebekben a piaci alapú hasznosítás esetén nem számolunk olyan parkolóhelyekkel, amelyeket térítésmentesen kell biztosítani. A parkolási díj Veszprém város fizető parkolási rendszerének szabályozásáról szóló rendelete szerint a zöld zónában 240 Ft/óra. A vagyonkezelői díj számítását a következő táblázat tartalmazza:

8200 Veszprém, Mártírok útja, 4796 helyrajzi számú ingatlan parkoló éves vagyonkezelési díjának meghatározása	
normál parkolóhelyek száma (db)	60
mozgássérült + elektromos parkolóhelyek száma (db)	4
jövedelemtermelő parkolóhelyek száma (db)	56
délelőtti kihasználtság (7-12 óra között)	70%
délutáni kihasználtság (12-17 óra között)	60%
délelőtti idő (7-12 óra között) órában	5,00
délutáni idő (12-17 óra között) órában	5,00
parkolási díj nappal (Ft/óra)	240
éjszakai kihasználtság (17-7 óra között)	5%
éjszakai bérlet (Ft/év)	100 000
munkanapi átlagos bevétel	87 360
havi munkanapok száma átlagosan	21,25
havi bevétel	1 879 733
éves bevétel (Ft/év)	22 556 800
éves üzemeltetési költség (Ft/év)	5 639 200
éves eredmény (Ft/év)	16 917 600
társasági adó mértéke	9%
társasági adó (Ft/év)	1 522 584
adózás utáni eredmény (Ft/év)	15 395 016
elvárt haszonkulcs	10%
éves haszon (Ft/év)	1 539 502
Parkoló éves bérleti díja (Ft/év)	13 855 514
Parkoló havi bérleti díja (Ft/hó)	1 154 626
Parkoló napi bérleti díja (Ft/nap)	37 960

Megjegyzések:

A számítások során három, 70%-os kihasználtságú délelőtti, 60%-os kihasználtságú délutáni, illetve 5%-os kihasználtsággal rendelkező éjszakai időszakokkal kalkuláltunk. Az éjszakai időszak díjszabásának alapjául a veszprémi parkolóházak adatai alapján éves vagyonkezelői díjként 100.000 Ft/év összeget határoztunk meg.

A számításnál a naptári év átlagos munkanapjainak a számával kell számolni, mivel ezeken a napokon díjköteles a felszíni parkolás. Várhatóan elhanyagolható mértékű igénybevételre lehet számítani hétvégenként, illetve ünnepnapokon. Általában 252-255 az éves munkanapok száma, ebből a havi átlag 21,25 nap/hó.

A parkoló üzemeltetési költségeinek számítása során a piac kiszámíthatatlanságának ellensúlyozása érdekében a várható költségszintet a bevétel arányában, annak 25 %-ában határoztuk meg, egy üzemeltető által elvárt haszonkulcs mértéke 10 %.

Az elvégzett számítások eredményeképpen a Veszprém, 4796 hrsz. ingatlanon üzemelő felszíni parkoló esetében az üzemeltetéséért fizetendő éves vagyonkezelői díj felső mértékét

nettó 13 855 514 Ft/év,

**azaz Tizenhárommillió-nyolcszázötvenötezer-ötszáztizennégy Ft/év értékben,
ebből visszaszámolva a parkoló havi vagyonkezelői díját**

nettó 1 154 626 Ft/hó,

**azaz Egymillió-százötvennégyezer-hatszázhuszonhat Ft/hó értékben,
a parkoló napi vagyonkezelői díját**

nettó 37 960 Ft/nap,

azaz Harminchétezer-kilencszázhatvan Ft/nap értékben

becsültük meg.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A megállapított érték igény-, per- és tehermentes kialakításra vonatkozik.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező vagyontárgyakkal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az eszközökhöz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes

személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

- Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világmeéretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és piaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni. A piaci szakértők az elkövetkező időszakra – lokációtól és a vagyontárgyak típusától függően – kisebb-nagyobb mértékű, változó irányú ingatlanpiaci folyamatokat, esetleg átmeneti csökkenést jósolnak, az érték az átlagosnál nagyobb bizonytalanságot tartalmazhat.

Budapest, 2022. január 31.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
Légrádi Géza
ingatlan értékecselő



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

8200 Veszprém, Mártírok útja, 4796 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Ádám Iván utca	Veszprém, Belváros	Veszprém, Móricz Zsigmond utca
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	vegyes	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vi-08	Vt – 47	LK-16	lakóövezet
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, 60 %-os beépíthetőség, összközmű	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, 40 %-os beépíthető, összközmű	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, 35% beépíthető, összközmű	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, 30 % beépíthető, összközmű
Megjegyzés:		belvárosi ingatlan, településközpont övezet, összközmű, bontásra ítélt épületek	fejlesztési terület a belváros határán, Balaton Plázához közel, csendes belső utcában	építési telek Veszprém családi házas övezetében, az egyetemi városrészben
Adat forrása:		ingatlan.com/32649679	ingatlan.com/32642361	ingatlan.com/32286504
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 873	90 000 000	62 900 000	59 000 000
telekméret (m ²)		700	478	609
fajlagos ár (Ft/m2)		128 571	131 590	96 880
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2022. január	2022. január	2022. január
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		115 714	118 431	87 192

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőtlenebb
	0,85	0,90	1,10
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,80	0,75	0,70
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,10	1,15
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezzettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontással nem terhelt	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

86 751	87 935	77 209
--------	--------	--------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	1 873,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	83 965
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	83 960
becsült érték (Ft)	157 257 080
becsült érték kerekítve (Ft)	157 000 000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/3170/2022
2022.01.10

VESZPRÉM
Belterület 4796 helyrajzi szám

Szektor : 53

I.RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alvást.ter. ha m2	adatok kat.jöv. k.fill.
Kivett parkoló	0	1873	0.00		

9. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 424684/5/2021.11.02
jogcím: ingyenes tulajdonbaadás
utalás: II /7/
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202
2020. évi CXIV. törvény 10.§ a) pontja alapján.

II.RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30947/1994.01.26					
Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás bejegyzés.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36292/2014.03.28					
Vezetékjog					
A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat					
biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 424684/5/2021.11.02					
Elidegenítési tilalom					
15 éves időtartamra.					
jogosult:					
név: MAGYAR ÁLLAM					
cím : - -					

Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából kerül kiadásra.

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat - Szemle

Szelvényszám: 53-434-24

Iktatószám: 1/29/2022

Vetület: EO/V

VESZPRÉM, belterület 4796

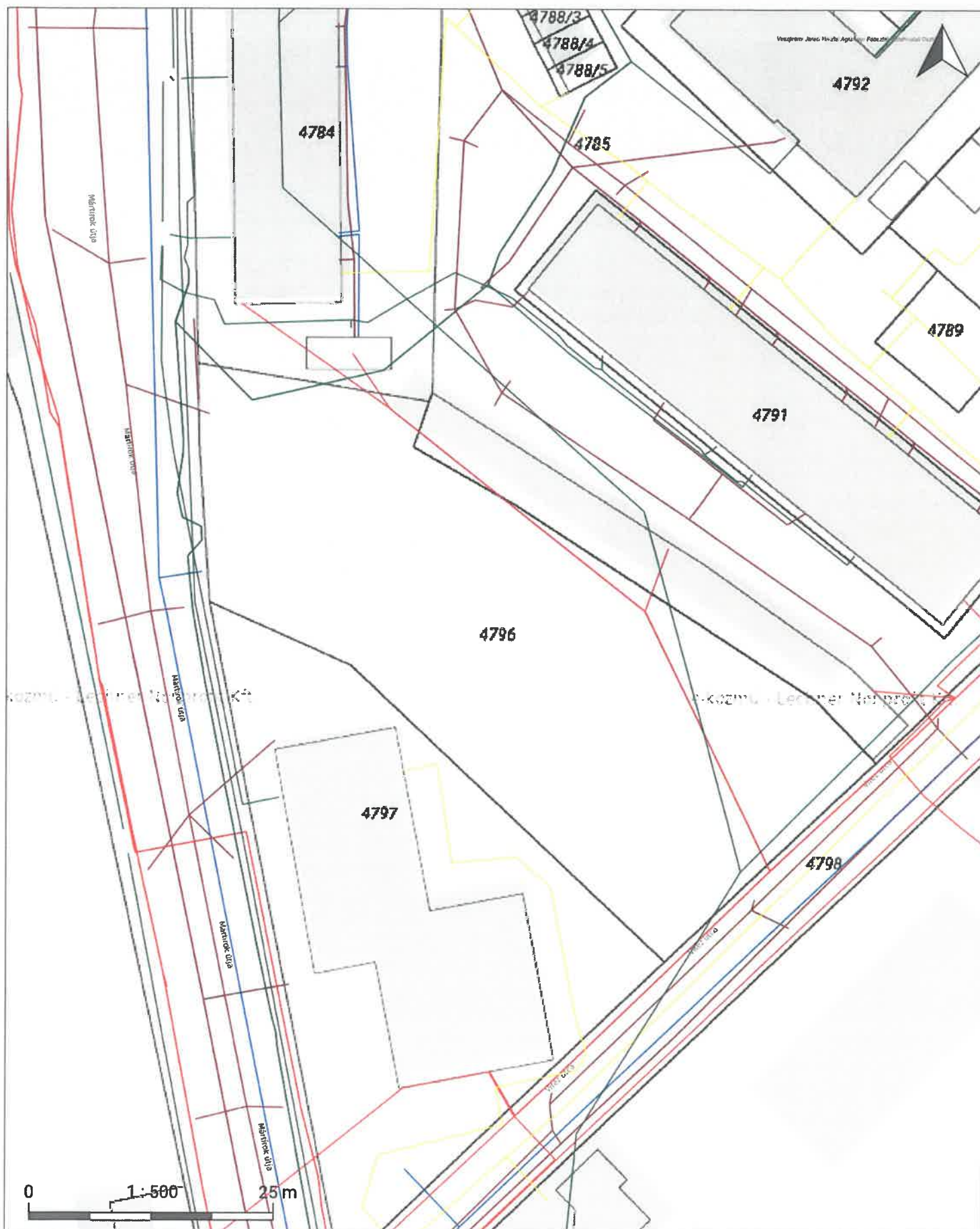
Méretarány: 1:2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!
Veszprém, 2022. január 13.

Na. Ailó

Tóth Szilvia



E-KÖZMŰ

Közműtérkép részlet

Veszprém 4796 hrsz ingatlan

Készült az E-közmű rendszerben (2022. 01. 18.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés