

Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Répavölgy utca 36. szám alatti, 10306
helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Epinger András
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/1.

BAKONY-IMMO Kft.

Csopak
2020. február 12.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlanok megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: Veszprém-Gyulaírást, Répavölgy utca 36.
Irányítószám: 8412
Hrsz.: 10306

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan területe: 914 m ²
Közművesítettség: víz, csatorna
Értékelt ingatlan funkciója: beépítetlen terület

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2020.01.10. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	5 800 000 Ft , azaz ötmillió-nyolcszázezer
---------------------------	--

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

Csopak, 2020. 02. 12.

Készítette:

Ellenőrizte:

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

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
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői	13
4. ÉRTÉKELÉS	13
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	14
4.5 Érték meghatározás.....	14
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS	15
6. MELLÉKLETEK	16

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Répavölgy utca 36. szám alatti, Veszprém 10306 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték 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

Alapelveként 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 értékmodosító 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 értékmodosító 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 2020.01.10-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő 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 alábbi dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat
- Nem hiteles térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

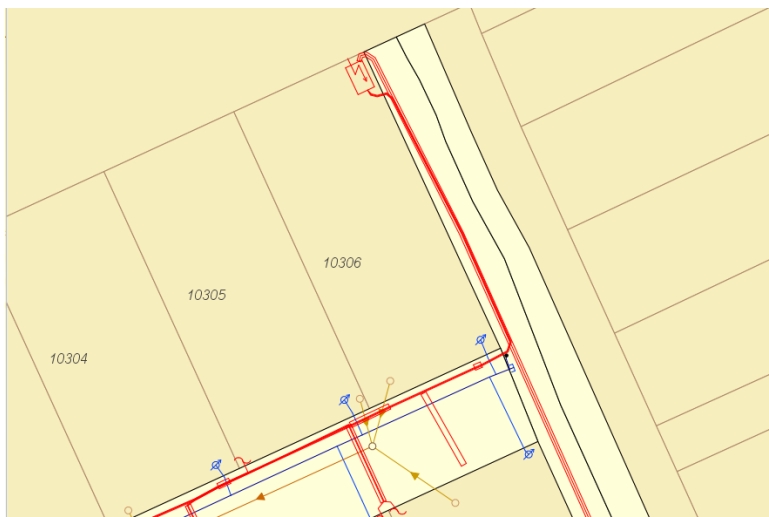
Tulajdoni lap dátuma:	2020.02.12.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Répavölgy utca 36.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	10306

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	914 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 9607-9631 hrsz.-ú és 10206-10209 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása és megosztása során.
III/3.	Vezetékjog. A 8/2992/2016. számmal záradékolt változási vázrajz és területkimutatás szerint 35 kV-os földkábel és transzformátor állomás biztonsági övezete által 13 m ² területre. Határozatszám: FE/08/MMBO/00846-7/2017. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzés:



A tulajdoni lap III/3. szám alatti vezetékjog bejegyzése a területen elhelyezett transzformátorállomás miatt került felvezetésre. A bejegyzést, illetve a transzformátorállomás meglétének forgalomképességre gyakorolt hatását az értékképzés során korrekcióval vettük figyelembe.

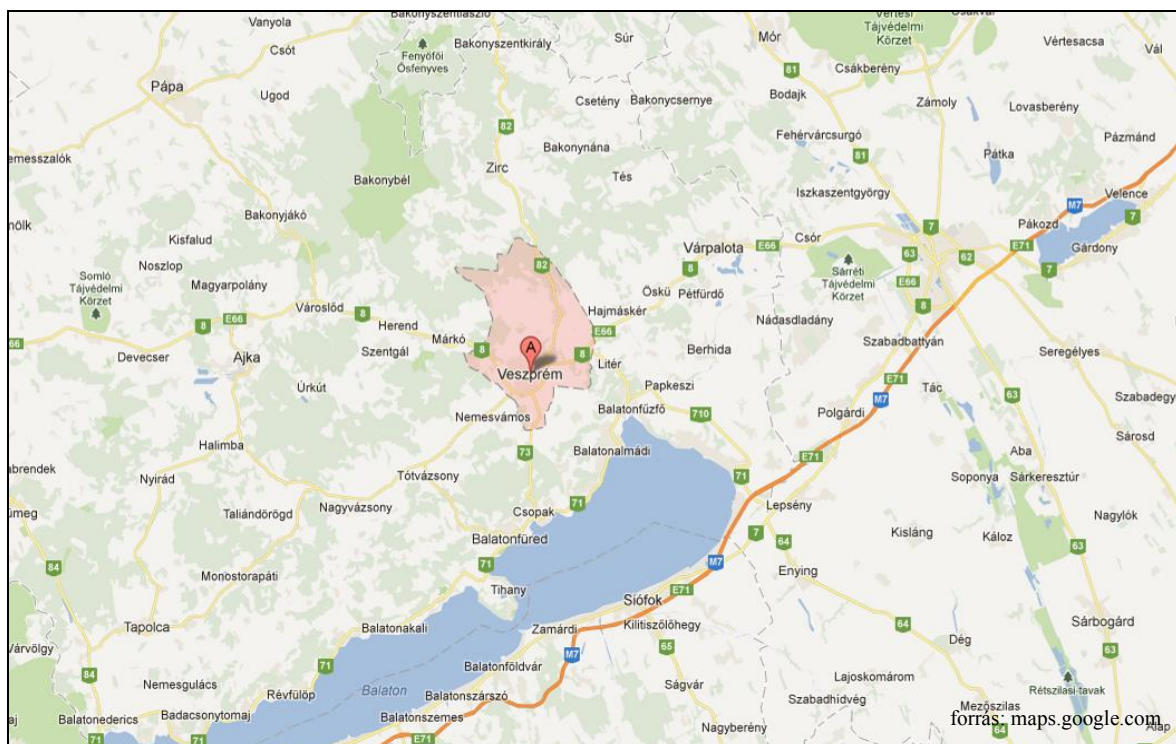
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



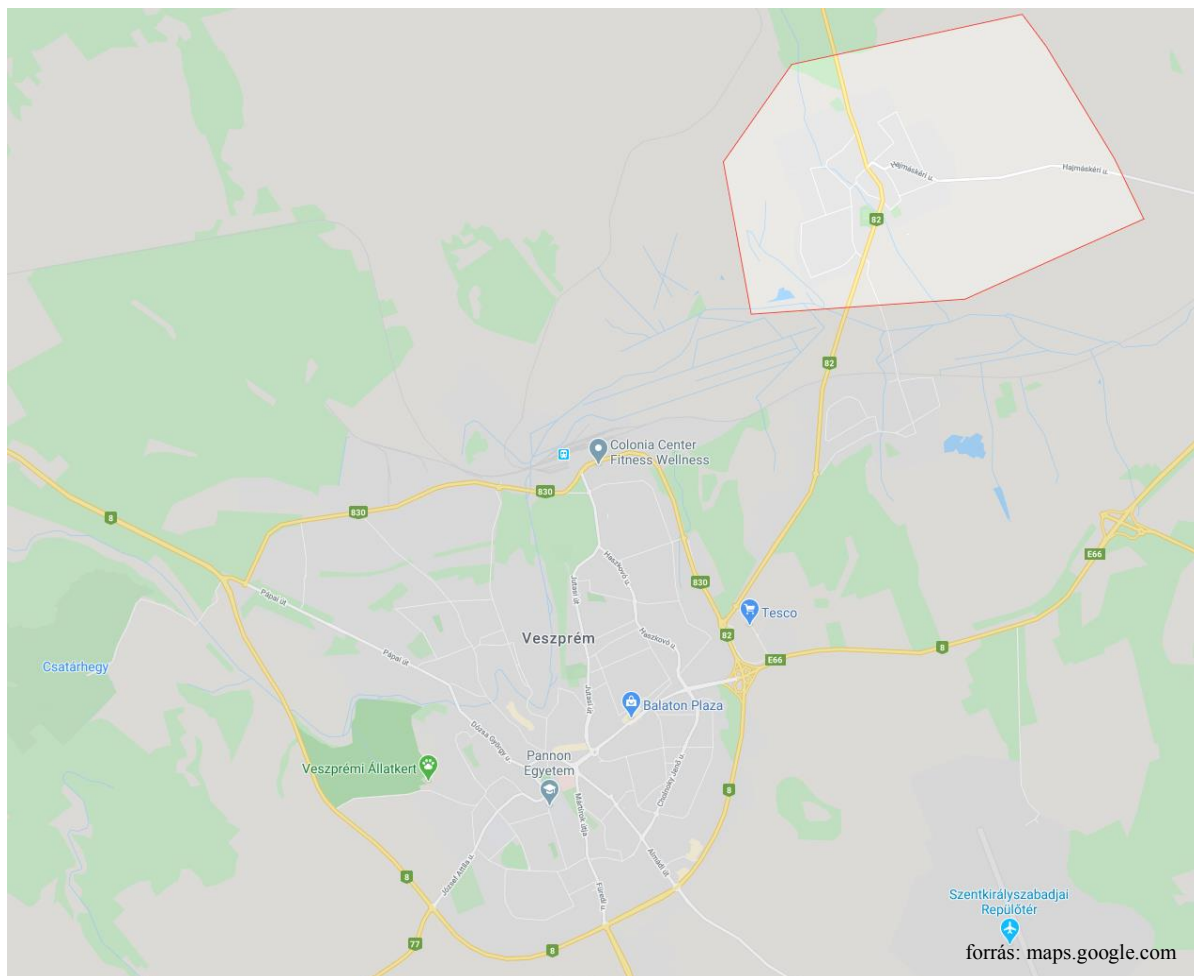
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirátó településrészben található. Gyulafirátó a Veszprém-Győr útvonal mentén fekvő, kis lélekszámú, kb. 3500 fős településrész, Veszprémtől 4 km-re, Zircről 15 km-re. A megyeszékhely vonzáskörzetének köszönhetően kedvelt, családi házas beépítésű, infrastrukturális ellátottsága jó, ingatlanforgalma megfelelő. Gazdasági tevékenység néhány kiskereskedelmi egység kivételével nem folyik. A településrészben Gyulafirátó viszonylatában az ingatlanárak átlagosak, Veszprémhez viszonyítva az átlagosnál alacsonyabbak, és vélhetően a jövőben is azok maradnak.

A településrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az értékelt ingatlan településrész központjától cca. 1 km-re, északnyugatra, a településrész szélén, újabb parcellázású településrészen, a Répavölgy utca és a 10287 helyrajzi számú út sarkán található. Az ingatlan murvás úton érhető el. Infrastrukturális ellátottsága közepes, egészségügyi és oktatási intézmények, posta, helyi és távolsági buszmegálló, kereskedelmi és szolgáltató egységek 1 km-es körzetben elérhetőek. A településrészen az elmúlt években új építési telkeket alakítottak ki, az utcák a lakóparkon belül murvázottak. A telkek beépítése most kezdődött el. Környezetében beépítetlen telkek, megkezdett építkezések, újépítésű családi- és ikerházak és nem messze szántóföldek vannak.

Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



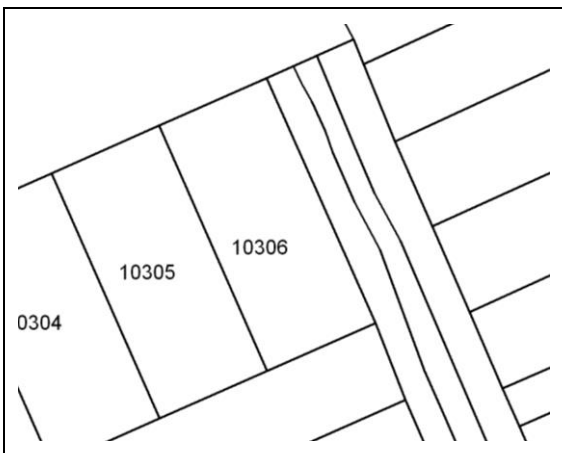

Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 919 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. jan. 1.) 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. A nyilvántartott álláskereső száma 661 fő, a munkanélküliségi ráta 1,76 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2019. decemberi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

	
<p>Az értékelés tárgyát képező ingatlan téglalap alakú, közel sík, egyenetlen terepfelszínű, délkelet-északnyugat hossz tengelyű, délkeleti utcafronttal nyitott. Területe rendezetlen, füves, rendezetlen. Délkeleten utca, északkeleten földút, máshol beépítetlen területek határolják.</p>	

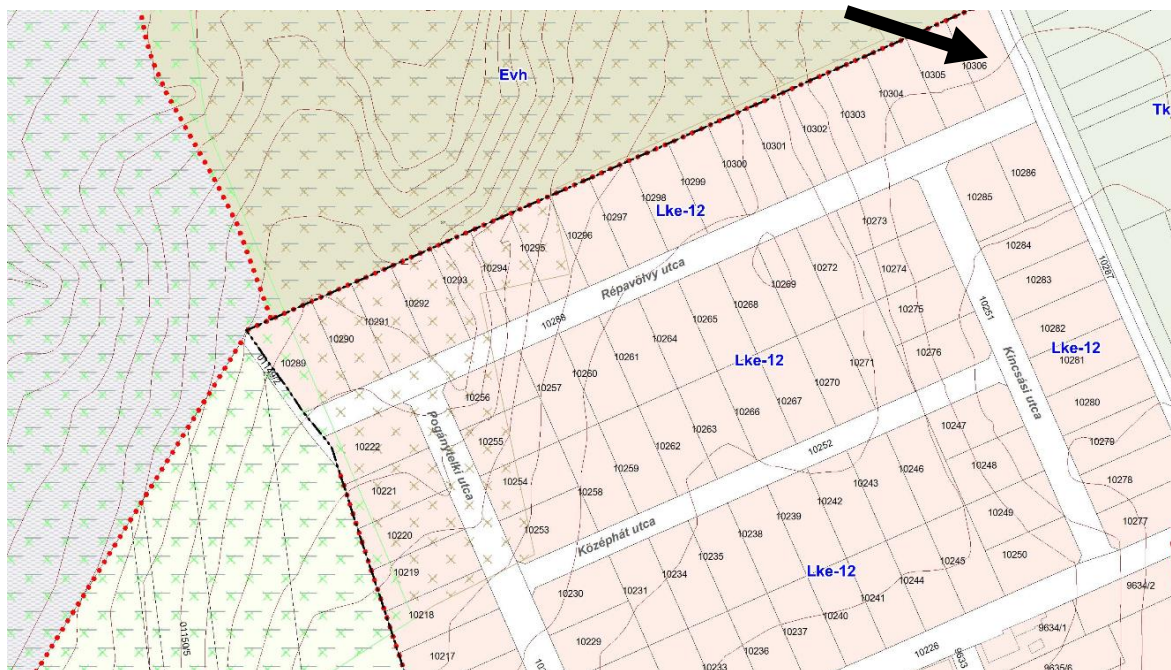
Közműellátottság



Az ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik, északkeleti sarkában egy transzformátorállomás került elhelyezésre.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezetben található. Az övezetben a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a zöldfelület minimális aránya 50%, új kialakítás esetén a minimális telekméret 900 m², lakóépület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

XIII. FEJEZET KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,

- ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. ¹⁴kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.
- (6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.
- (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.
- (8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.
- (10) ¹⁵
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

- 26.§** (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.
- (2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhíd megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:
- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
 - b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
 - c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.
- (3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.
- (4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területre legfeljebb 4 db lakás létesíthető.
- (6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Lke-01	SZ	900	15	4,5	50	18	40
4.	Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30
5.	Lke-03	SZ	600	20	4,5	50	16	35
6.	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16	-
7. ²²	Lke-05	SZ	1200	15	6,0	60	-	-
8.	Lke-06	SZ	800	25	6,5	50	-	-
9.	Lke-07	SZ	800	25	7,5	50	-	-
10.	Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35
11.	Lke-09	SZ	600	30	5,4	50	16	-
12.	Lke-10	SZ	800	30	6,5	50	-	-
13.	Lke-11	SZ	1000	30	7,5	50	18	40
14.	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40
15.	Lke-13	O	600	30	4,5	50	18	30
16.	Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35
17.	Lke-15	O	550	30	5,4	50	14	35
18.	Lke-16	O	550	30	6	50	16	35
19.	Lke-17	O	800	30	5,5	50	-	-
20.	Lke-18	Z	600	30	4,5	50	16	-
21.	Lke-19	Z	600	30	5,4	50	16	-
22.	Lke-20	IK	600	15	6,5	50	-	-
23.	Lke-21	IK	300	30	4,5	50	-	-
24.	Lke-22	O	600	20	5,4	50	16	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nincs.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztuk. Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megterülő üzletszerű beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 10306 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik.

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, valódiságát 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 elfoglaltság, 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 lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – 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 2020. február 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 ingatlant hasonló övezeti besorolású, értékesített és értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A számítást a mellékletek közt található számítási tábla tartalmazza. A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

5 800 000 Ft-ban, azaz ötmillió-nyolcszázezer forintban

határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelt ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	5 800 000 Ft	100%
Maradványérték számítás on alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		5 800 000 Ft

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 tartalmazza.

Csopak, 2020. február 12.

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 197096/4/2020

2020.02.12

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 10306 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Répavölgy utca 36.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

I. RÉSZ

914

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42768/4/2009.07.02

jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

II. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42768/4/2009.07.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 9600-9631 hrsz.-ú és 10206-10209 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása és megosztása során.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39806/2/2017.04.25

Vezetékjog

A 8/2992/2016. számmal záradékolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 35kV-os

földkábel és transzformátor állomás biztonsági övezete által 13 m2 területre. Határozatszám:

FE/08/MME/00846-7/2017.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.02.12 14:18:14

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 10306

Megrendelés szám: 199363/4/2020

Méretarány: 1 : 1000



PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár	-	eladás	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást
Útca/út/tér	-	Középhát utca	Kincási utca	Faiskola utca	Kincási utca	Középhát utca
Övezeti besorolás	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%
Eladás/kínálat ideje	-	2018	2018	2017	2019	2020
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	murvás úton elérhető, víz és csatoma közmvével, területén trafóval	murvás úton elérhető, víz, villany és csatoma közmvével	murvás úton elérhető, víz, villany és csatoma közmvével	aszfaltúton elérhető, összközmű	murvás úton elérhető, víz, villany és csatoma közmvével	murvás úton elérhető, víz, villany és csatoma közmvével
Ingatlan leírása	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a max. beépíthetőség 30%, a max. építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek mérete 900 m2, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/30321437
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	914	910	918	770	908	910
Eladási vagy kínálati ár		5 450 000 Ft	6 100 000 Ft	5 300 000 Ft	7 500 000 Ft	6 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		5 989 Ft/m ²	6 645 Ft/m ²	6 883 Ft/m ²	8 260 Ft/m ²	7 473 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	10%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		6 288 Ft/m²	6 977 Ft/m²	7 571 Ft/m²	8 260 Ft/m²	6 725 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Telekméret		0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%	0%	0%
Ingatlant érintő vezetékjogok		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
Számított fajlagos érték	6 372 Ft/m²	5 660 Ft/m ²	6 279 Ft/m ²	6 436 Ft/m ²	7 434 Ft/m ²	6 053 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 6 372 Ft/m²
 Telek forgalmi értéke kerekítve: 914 m² x 6 372 Ft/m² = **5 800 000 Ft**

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Répavölgy utca látképe



környezet, a Répavölgy utca látképe



a 10287 helyrajzi számú út



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



víz bekötés

az értékelt ingatlan területe



trafóállomás az ingatlanon