

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

a Veszprém 4781/60 helyrajzi számú ingatlan telekhatár rendezését
követően kialakuló állapotáról



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

BAKONY-IMMO Kft.

**Csopak
2019. december 3.**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar
Cím: Veszprém külterület 4781/60 helyrajzi szám
Irányítószám: 8200
Hrsz.: Belterület 4781/60

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐJE

Az ingatlan jelenlegi területe: 2917 m ²
Telekhatár-rendezés utáni területnagyság: 4106 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Várható forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2019.12.03. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A Veszprém 4781/60 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke a telekhatár-rendezést követően:	7 800 000 Ft, azaz hétmillió-nyolcszázezer forint
--	--

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

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz egy munkaközi, még nem érkeztetett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló munkaközi változási vázrajz és a végleges, földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.

Az ingatlanon található két gyenge állapotú épület bruttó alapterülete 110 m². Az értékképzés során a forgalmi értéket telekértékben határoztuk meg, a bontási költséget az értékképzés során figyelembe vettük.

Csopak, 2019. 12. 03.

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.....	13
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
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	14
5. ÖSSZEFOGLALÁS	15
6. MELLÉKLETEK	16

Az értékelés 23 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- Értékelő tábla
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Változási vázrajz
- Fényképek

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 Veszprém 4781/60 helyrajzi számú ingatlan csatolt, nem érkezett, munkaközi változási vázrajz alapján meghatározott, tervezett telekhatár-rendezést követő forgalmi értékének meghatározásával.

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz egy munkaközi, még nem érkezett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló munkaközi változási vázrajz és a végleges, földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.

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 újjraelőállítási 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 2019.12.03.-án Epinger András vagyonerőtelő 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:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat
- Nem hiteles térképmásolat
- Tervezett megosztási vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2019. 12.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4781/60

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett lakóház, udvar
Telek területe:	2917 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
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/1.	Önálló szöveges bejegyzés belterületbe vonás során kialakult a 0443 hrsz.-ból
III/2.	Bányaszolgalmi jog. A Veszprém Megyei Kormányhivatal VEB/005/1250-3/2014. számú jogerős határozata alapján. "Szolgalmi jog megállapítása az ingatlan 37 m ² területre a Papkeszi-Devecser DN400 földgázszállító vezeték és tartozékát képező bányauzemi katódvédelmi kábel biztonsági övezetére". Jogosult: FGSZ Földgázszállító Zrt., 8600 Siófok Tanácsház utca 5.

A tulajdoni lapon III/3. szám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog az érintett terület csekély mérete miatt az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

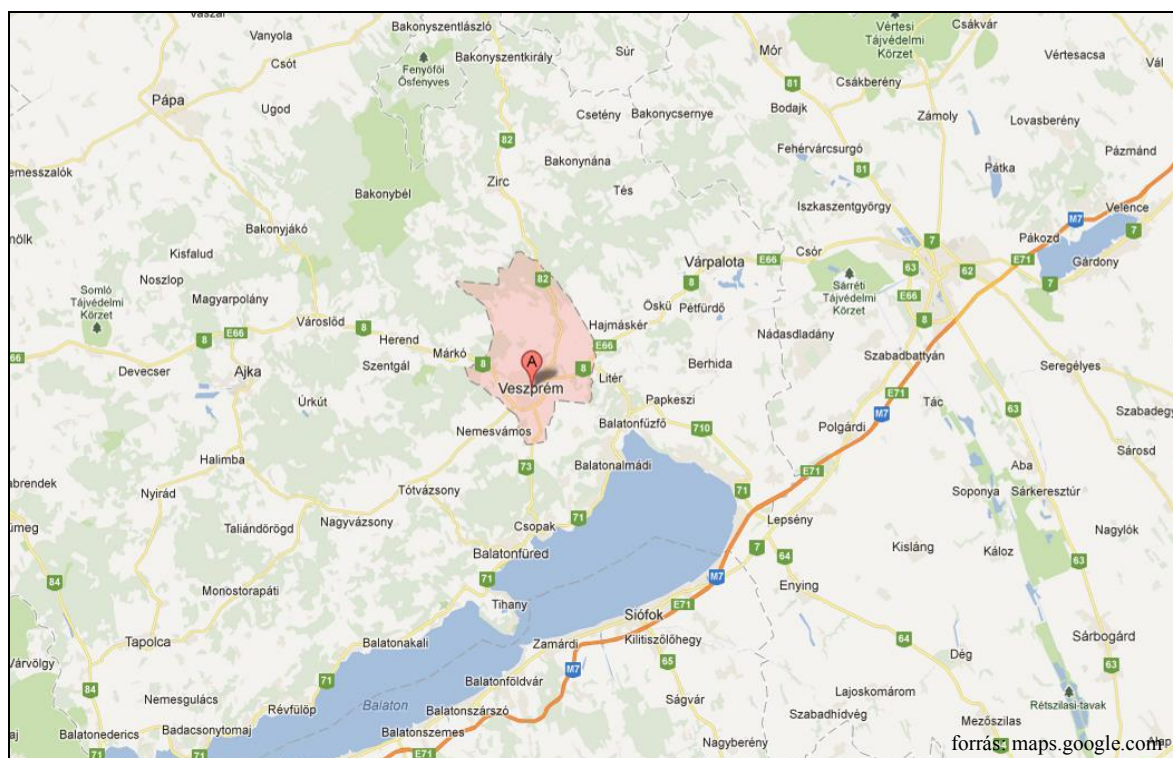
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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:

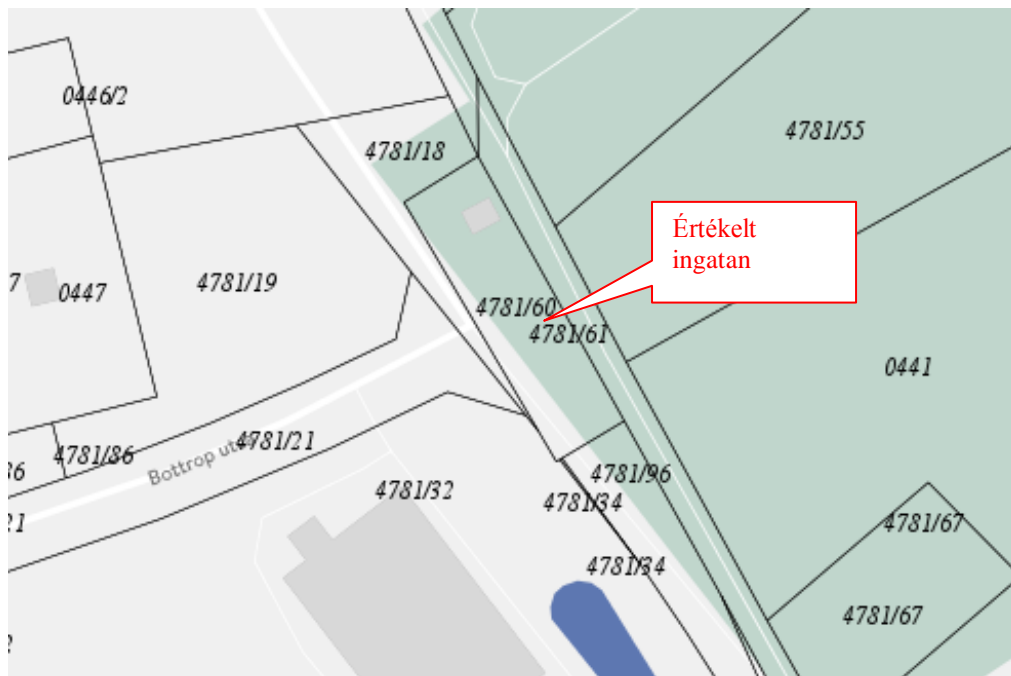


Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés

Az értékelt ingatlan a település központjától 2 kilométer távolságra, a település dél-nyugati felében található ipari parkban található. Az értékelt ingatlan a Balatonalmádit, Veszprémmel összekötő 7217-es számú főútról nyíló Tirat-Carmel utcáról, majd tovább haladva az Európa utcáról közelíthető meg földúton keresztül. Az ingatlan környezetében, vállalkozásra alkalmas területek találhatóak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



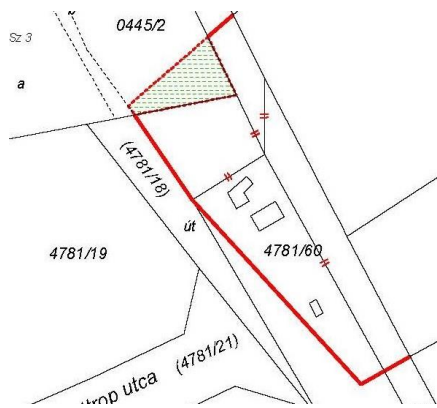
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

A 60 761 fős Veszprém (forrás: KSH, 2015) 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. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



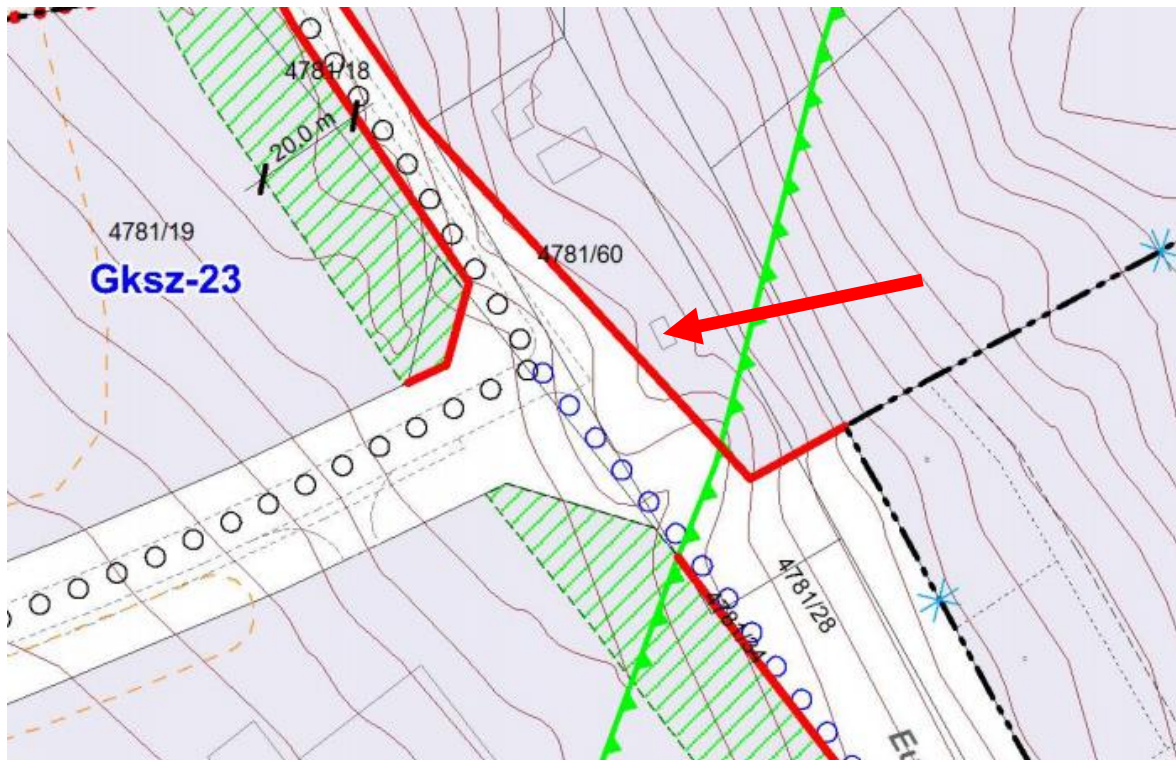
Veszprém 4781/60: Az értékelt ingatlan a Veszprém 4781/32, 4781/61, 4781/96, a 4781/18 és a 4781/61 hrsz.-ú ingatlanok mellett fekszik. Területe délnyugati irányban lejtős, fákkal, cserjékkel benőtt terület. Az ingatlan a Tirat-Carmel utcán, majd az Európa utcán keresztül, földúton közelíthető meg.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található, villamos áram a telekhatáron, vízközmű pedig az utcában.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján kisebb részben út, nagyobb részben Gksz-14 jelű kereskedelmi szolgáltató területen található. Kivonat a szabályozási tervből:



A Gksz-14 övezeti besorolású területekre vonatkozó HÉSZ kivonat:

XVII. FEJEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	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.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50
17.	Gksz-15	SZ	5000	40	12,5	20	16	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50
21.	Gksz-19	SZ	2500	45	16	30	40	50
22.	Gksz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35	50
23.	Gksz-21	SZ	2500	50	15	35	40	50
24.	Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
25.	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-
26.	Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-
27.	Gksz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30	50
28.	Gksz-26	SZ	3000	40	25	25	-	-
29.	Gksz-27	SZ	5000	40	10	10*	30	50

* VEB/005/02124-5/2018. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

A közlekedési területekre vonatkozó HÉSZ kivonat:

**XX. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK****47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások****47.§** (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kötőpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légiközlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

48. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)

48.§ (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyagtöltő állomások kivételével – nem biztosítható.

49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)

49.§ (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető

rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(9) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

50.§ (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor

a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51.§ (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

52. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

52.§ (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(3) Az országos vasúti hálózat Veszprém város közigazgatási területét érintő korszerűsítését követően a távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszokon a vonatforgalom végleges megszüntetéséig az üzemszerű működéshez és a biztonságos forgalom lebonyolításához szükséges fejlesztési és fenntartási munkálatok elvégezhetők.

(4) Az országos vasúti hálózat távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszain a vonatforgalom végleges megszüntetéséig a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 méter széles területsávon belül új épület a vasút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján, a területen kommunális jellegű hulladék található. A környezetszennyezéssel kapcsolatban semmilyen vizsgálat nem készült.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanon két romos állapotú bontandó épület található, alapterületükkel nem számoltunk, a bontási költséget az értékképzés során figyelembe.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

Az értékelés a Veszprém 4781/60 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik, a tervezet megosztást követően kialakuló területnagyságot figyelembe véve.

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. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – 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.

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz egy munkaközi, még nem érkeztetett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló munkaközi változási vázrajz és a végleges, földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2019. december 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, beépítetlen területekkel, azok realizált vételáraival, illetve kínálati áraival vetettük össze. A bontási költséget az értékképzés során figyelembe vettük. A számítás alapján a Veszprém 4781/60 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

7 800 000 Ft-ban, azaz hétmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, ezért maradványelvű értékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon a bontandó épületeken kívül értékelhető felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	7 800 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költség alapú érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		7 800 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan értékét, jellegére tekintettel a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági 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

Csopak, 2019. december 3.

Epinger András
 vagyónértékelő (OKJ 54 3439 02)

MELLÉKLETEK

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvétel	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	4871/60	Tirat Carmel utca	Tirat Carmel utca	Tüzér utca
Övezeti besorolás	Gks-14	Gks-14	Gks-14	Gip
Beépíthetőség	40%	40%	40%	30%
Eladás/kínálat ideje	-	2018. február	2019. május	2019. december
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítés, stb.)	Villany a telekhatáron, víz a telken kívül, megközelíthető földúton	Villany a telekhatáron, megközelíthető aszfaltos úton	Villany a telekhatáron, megközelíthető földúton	Közmű nélküli terület, megközelíthető földúton
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	4 106	5 208	11 146	5 638
Eladási vagy kínálati ár		16 637 000 Ft	28 000 000 Ft	19 976 378 Ft
Fajlagos alapterületi ár		3 195 Ft/m ²	2 512 Ft/m ²	3 543 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-20%
Korrigált fajlagos ár		3 354 Ft/m²	2 512 Ft/m²	2 835 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-15%
Telekméret		0%	5%	0%
Terepviszonyok		-5%	-5%	-5%
Útviszonyok		-10%	0%	0%
Az ingatlant érintő vezetékjogok		-5%	0%	0%
Közművek		0%	0%	5%
Vegyes övezeti besorolás, (Köu/Gks-14)		-10%	-10%	-10%
Összehasonlító korrekció összesen		-30%	-10%	-25%
Számított fajlagos érték	2 245 Ft/m²	2 348 Ft/m ²	2 261 Ft/m ²	2 126 Ft/m ²
Megjegyzés:				
Az ingatlanon található két bontandó épület alapterülete 110 m ² . A bontási költséget 3000 Ft/m ³ fajlagos költséggel számolva, 450 m ³ bontandó felületre határoztuk meg.				

Értékmeghatározás:

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

Telek forgalmi értéke:	4 106 m ²	X	2 240 Ft/m ²	9 200 000 Ft
Bontási költség kerekítve:	450 m ³	X	3000 Ft/m ³	1 400 000 Ft
Végző, bontási költséggel csökkentett forgalmi érték:				7 800 000 Ft

TULAJDONI LAP

Nem hiteles 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: 1848897/6/2019

2019.12.03

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4781/60 helyrajzi szám

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

2. Kivett lakóház, udvar	0	2917	0.00
--------------------------	---	------	------

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 30026/2005.2004.12.30.	
eredeti határozat: 43168/1994.12.07	
jogcím: jogutódlás 43168/1994.12.07	
jogállás: tulajdonos	
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.	
törzsszám: 15734202	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30026/2005.2004.12.30.	
Önálló szöveges bejegyzés belterületbe vonás során kialakult a 0443.hrsz-ból.	

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34836/2015.03.04	
Bányászati jog	
A Veszprém Megyei Kormányhivatal VEB/005/1250-3/2014. számú jogerős határozata alapján.,	
"Szolgalmi jog megállapítása az ingatlan 37 m2 területre a Papkeszi-Devecser DN400 földgázszállító vezeték és tartozékát képező bányászati katódvédelmi kábel biztonsági övezetére."	
jogosult:	
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331	
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5.	

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.12.03 08:09:03

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4781/60

Megrendelés szám: 1848912/6/2019

Méretarány: 1 : 1000



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

MÉRFOLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.

A munkavégző neve

Munkaszám: -30/2019

Veszprém

belterület

Adatszolg. ikt.sz:

2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4781/18, 4781/60, 4781/61, 4781/88 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről

Méretarány: 1:2000

TERVEZET !

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt					Változás után							Jegyzet	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4781/18		kivett út	-	0.2062	-	4781/18		kivett helyi közút	-	0.2383	-		
4781/60		kivett lakóház, udvar		0.2917	-	4781/60		kivett lakóház, udvar	-	0.4106	-		
4781/61		kivett út		0.4542	-	4781/61		kivett helyi közút	-	0.3427	-		
4781/88		kivett út		0.1939	-	4781/88		kivett helyi közút	-	0.1544	-		
Összesen:				1.1460	-					1.1460	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2019. 11. 13.

Nyeste Gábor
 készítő, minőségtanúsító
 Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
 Földmérő i.g.szám: 4296

NYESTE GÁBOR
 P.H.
 Ing. rend. sz.: 1334/93
 Terv. eng. sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2019. hó nap

P.H.

.....

záradékoló



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



megközelítés az Európa utcáról



megközelítés az Európa utcáról



megközelítés, és környezet



az ingatlan közvetlen környezete



az ingatlan közvetlen környezete, déli intézményközpont



az ingatlan közvetlen környezete, kerékpárút

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



megközelítés a déli intézményközpont felől



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan, épületmaradványokkal



az értékelt ingatlan



bontandó épület az ingatlanon



bontandó épület az ingatlanon

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



bontandó épület az ingatlanon



bontandó melléképület az ingatlanon



az ingatlanon található épület, és közvetlen környezete



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



közmű csatlakozási lehetőség az ingatlan keleti határán.