

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

a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, Veszprém
4273/105 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Csopak
2020. november 10.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett üzlet

Cím: 8200 Veszprém, belterület

Hrsz.: 4273/105

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 221 m²

A felépítmény nettó területe: 94 m²

Közmű-ellátottság: összközmű

Jelenlegi funkció: használaton kívüli üzlet

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon és költség alapú számításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020. 10.20. (az értébecslés érvényessége 6 hónap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ" Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:

18 800 000 Ft, azaz
tizennyolcmillió-nyolcszázezer forint

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

A megállapított forgalmi érték értelemszerűen, a szakmai normáknak megfelelően nem tartalmazza az értékesítéshez fűződő költségeket.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan teljes közművel ellátott, azonban a helyszíni szemle során csak 2 db gázórát találtunk, egyéb fogyasztásmérőt nem. A mérőórákkal kapcsolatban a tulajdonos képviselője nem tudott információt szolgáltatni. A megállapított érték feltétele a közművek önálló mérésének biztosíthatósága.

Csopak, 2020. november 10.

Készítette:

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszk.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger András

Epinger-Galajda Edit

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

Epinger-Galajda Edit Sarolta
vagyonértékelő (OKJ 52 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.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	11
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	13
4.5 Érték meghatározás.....	14
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	16
6. MELLÉKLETEK.....	17

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. október 15-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés 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

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

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

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

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

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

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

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újjraelállítási 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. október 20-án a tulajdonos képviselőjének jelenlétében és kíséretében Epinger András 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 dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2020.11.04)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.11.04.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 04.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/105

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett üzlet
Telek területe:	221 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

A tulajdoni lap III/1. szám alatti vezetékgog bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

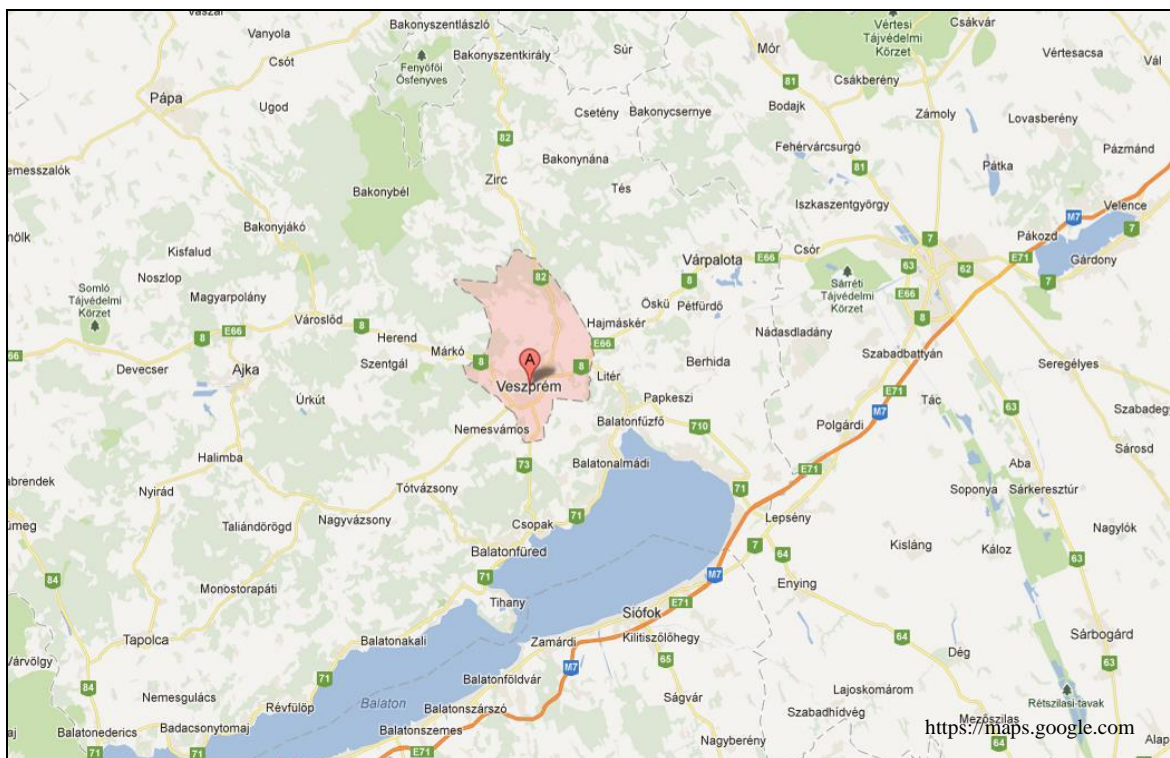
Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít 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.



forrás: wikipedia.com

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvérteljesülési Lista	[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	59 738 fő (2019. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



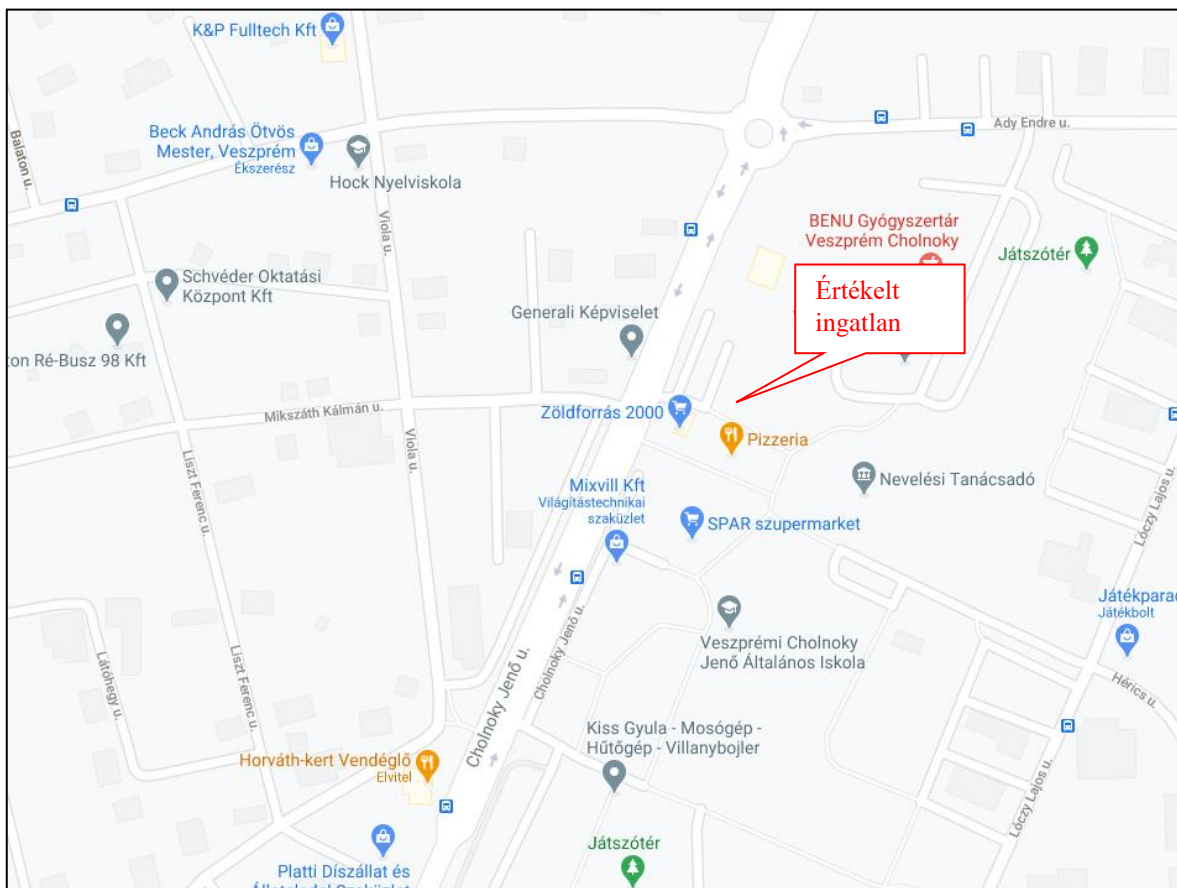
https://maps.google.com

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

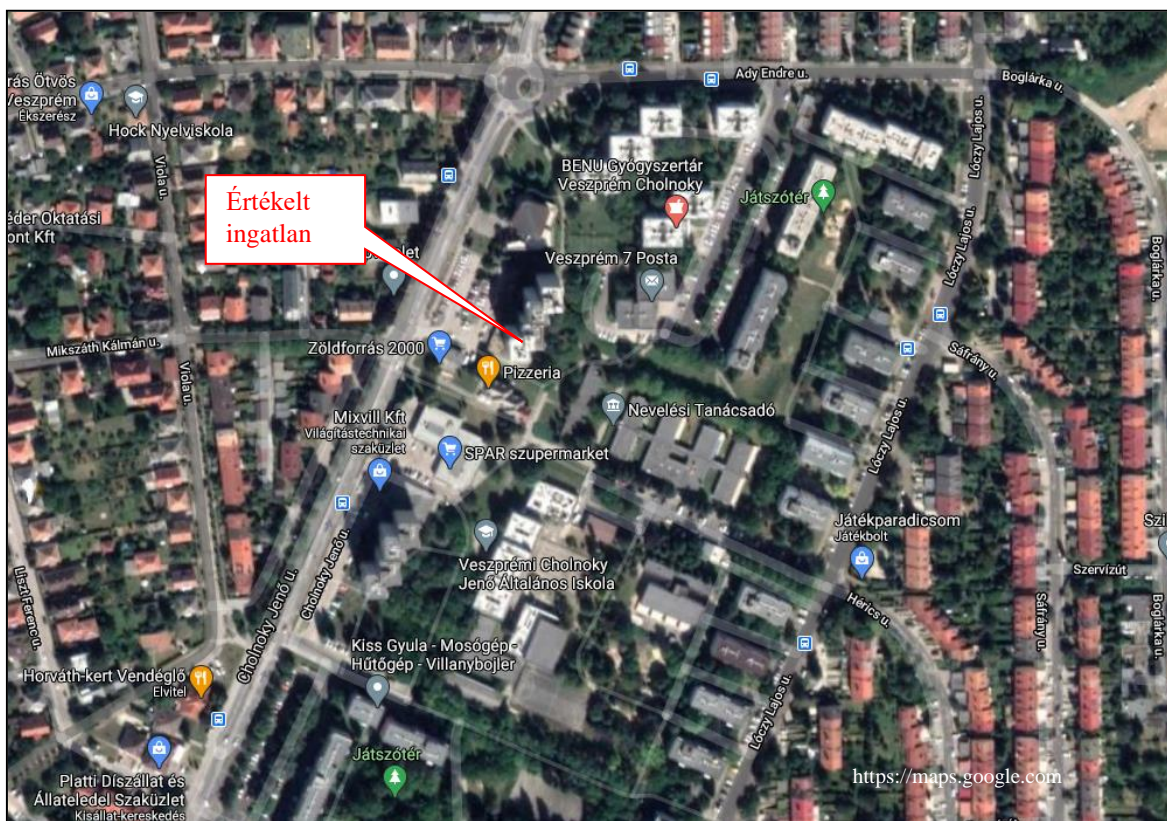
Az értékelt ingatlan a település központjától délkeletre, cca. 1,2 km-re, a Cholnoky Jenő utcában található panelépület lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló 150 méterre, oktatási intézmények, egészségügyi és közhivatalok 1,5 km-en belül megtalálhatóak. Az ingatlan településen 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:



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

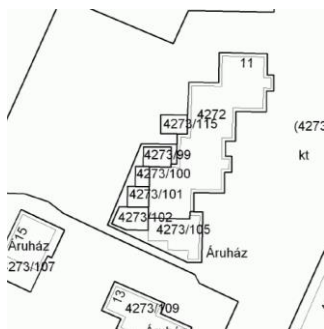
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. 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 942 fő, a munkanélküliségi ráta 2,40 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 10. havi állapot szerinti 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:

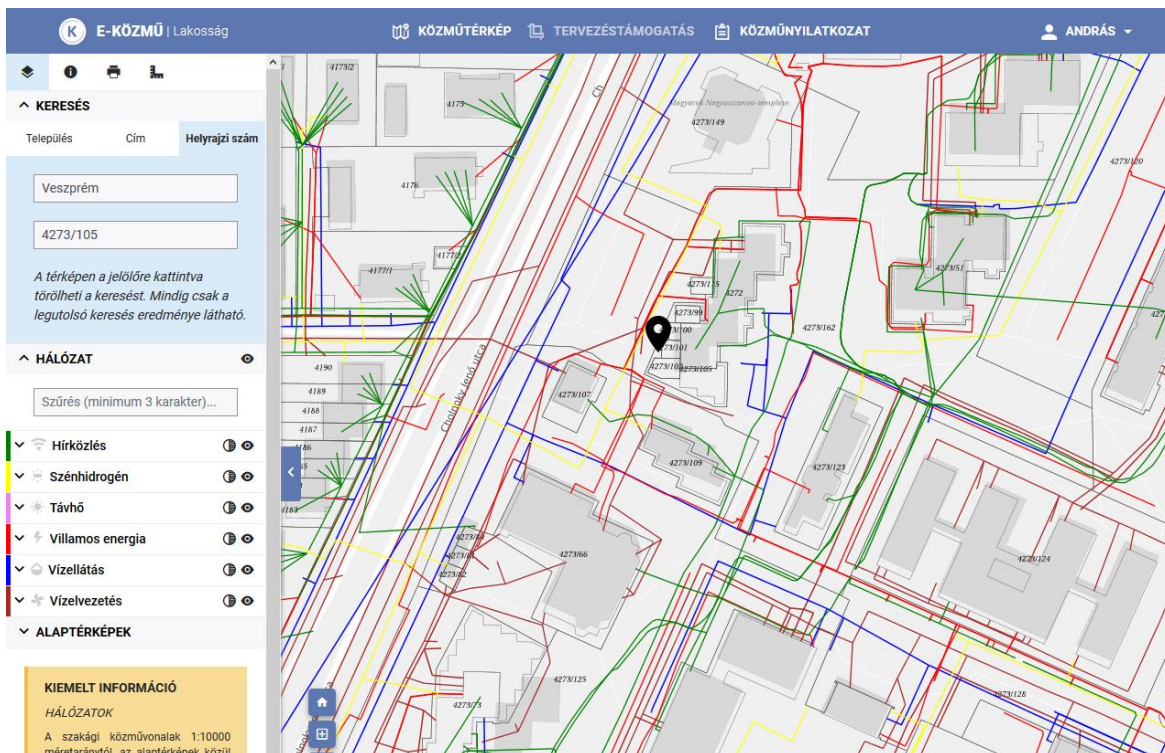


A 4273/105 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel nyugat-kelet hossz tengelyű, sík terepfeszínű, kerítetlen úszótelek.

Közműellátottság

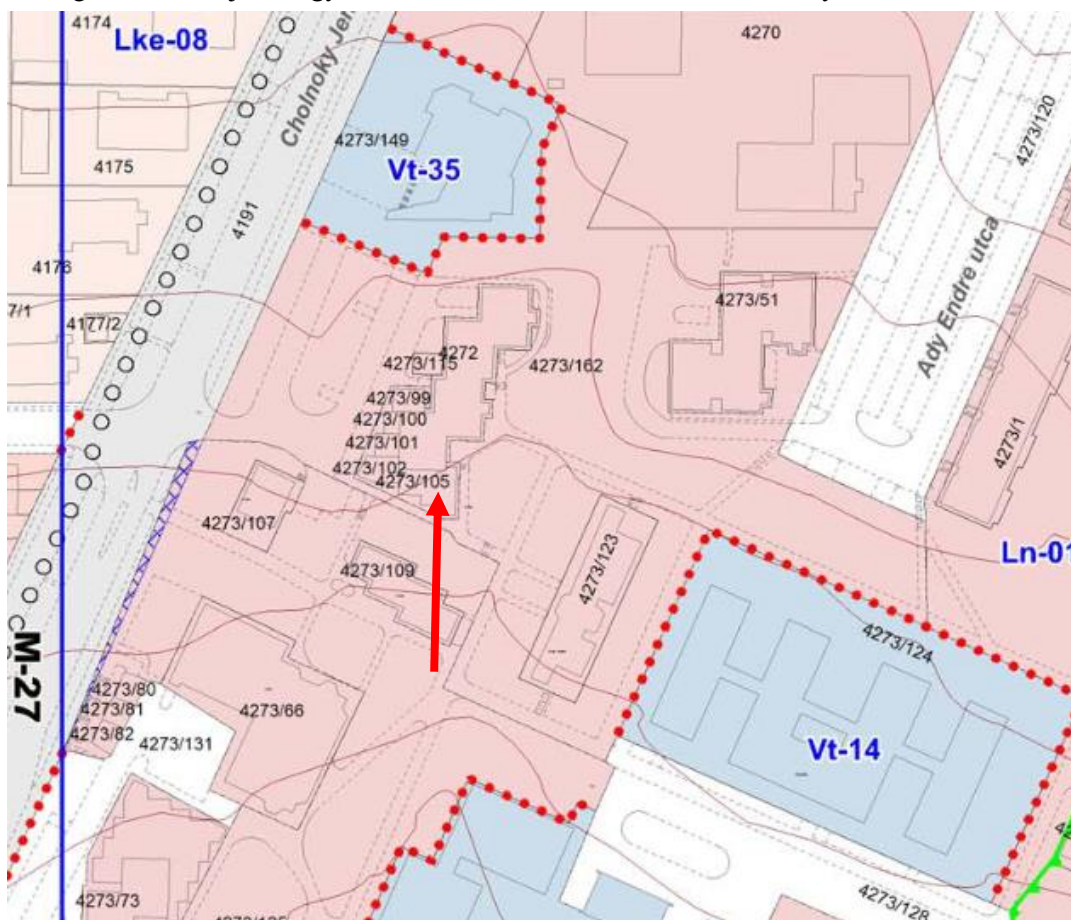
Az értékelés tárgyát képező ingatlan teljes közművel ellátott, azonban a helyszíni szemle során csak 2 db gázórát találtunk, egyéb fogyasztásmérőt nem. A mérőórákkal kapcsolatban a tulajdonos képviselője nem tudott információt szolgáltatni. A megállapított érték feltétele a közművek önálló mérésének biztosíthatósága.

E-közmű vázrajz:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Ln-01 jelű nagyvárosias lakó övezetben található. Szabályozási terv kivonat:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

XI. FEJEZET NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- a) kereskedelemi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- d) ól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Lakóépületben kereskedelmi rendeltetés bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

1. melléklet a 24/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelethez – Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei


1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

	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 épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4.	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5.	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Toldaléképület		
Építés éve:	~1985	
Értékelt nettó alapterület:	94 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	94 m ²	
Tagolódás:	földszint	
Funkció:	üzlet	
<i>Teherhordó szerkezet:</i>		
Alapozás módja:	Beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tető szerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	

Nyílászárók:	
Külső ablak:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók
Belső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Vakolt
Belső falfelület:	Festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Kerámia, parketta
Épületgépészet:	
Fűtés:	Gázkonvektorokkal
Melegvízellátás:	Elektromos vízmelegítő
Kommunikáció:	-
Egyéb:	-
Közművesítettség:	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; vízórát nem találtunk
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott, 2 db gázóra
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott; villanyórát nem találtunk
Igényszint:	
Állapot:	Gyenge
Felújítás éve:	Cca. 2000-2005
Felújítás tartalma:	Burkolatok cseréje, csempézés
Az épület leírása:	
Az értékelt ingatlanon található épület az 1980-as években, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült, egy földszint+10 emelet tagolódású, panel tömbház fogadósíntjéhez csatlakozik. Az épület két bejáraton érhető el, korábban a jelek szerint két önálló üzlet működött benne, mindkét üzlet önálló vizesblokkal, fűtéssel rendelkezik. Az épület teljes felújítást, korszerűsítést igényel, több helyen beázás, penészesedés látható.	

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanegyüttes forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, illetve 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2020. november 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

A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az épület jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk 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 jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási, illetve kínálati áraival vetettük össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza.

A csatolt számítás alapján az ingatlan összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

18 800 000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Az értékelt ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket. Az értékképzésnél befektetési kiadásként figyelembe vettük az ingatlan hasznosíthatóságához szükséges felújítás munkák becsült költségét is. A számításokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (198 220 Ft/hó)			Ft	2 378 640		
	Kihasználtság			%	90		
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	2 140 800		
Kiadások	Rendszeres kiadások						
	Fenntartási költségek, az éves bevétel			1 % -a	Ft	21 400	
	Kezelési költség, az éves bevétel			1 % -a	Ft	21 400	
	Felújítási költség, a pótlási költség			1 % -a	Ft	103 829	
	Egyéb költségek, az éves bevétel			1 % -a	Ft	21 408	
	Időszakonként jelentkező kiadások				Időszakos	Annuitás	
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 5 évente			Ft	198 220	33 788	
	Beruházások 500 Ft/m2 5 évente			Ft	47 195	7 429	
	Ingatlanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 5 évente			Ft	198 220	31 202	
	Költségek összesen			Ft	240 500		
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	1 900 300		
	Tőkésítési ráta	8,00%	Tőkésített érték:	Ft	23 800 000		
	Befektetési kiadások			Ft	5 000 000		
Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	18 800 000			

Tőkésítési ráta meghatározása:	
hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama	2,15%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	1,50%
ingatlantípus kockázata	1,20%
regionális kockázat	1,40%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	1,75%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:	8,00%

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 18 800 000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-nyolcszázezer forintban határoztuk meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület értékét.

A földterület értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határoztam meg, a számítást a mellékletek tartalmazzák.

A költség alapú számítást az alábbi számítási táblázat összegzi:

Épületrész megnevezése	üzlet			
Újraelőállítási költség:	220 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	94 m ²			
fizikai avultság:	30%			
funkcionális avultság:	20%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	10 382 900 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
Felépítmény korrigált értéke:	10 400 000 Ft			
A felépítmények költség alapú forgalmi értéke összesen:			10 400 000 Ft	
A telek értéke:			9 000 000	
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:			19 400 000 Ft	

Ezek alapján az ingatlan forgalmi értékét költség alapú értékelési módszerrel

19 400 000 Ft-ban,

azaz tizenkilencmillió-négyszázezer forintban határoztuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	18 800 000 Ft	50%
Nettó pótlási költség elvű érték:	19 400 000 Ft	0%
Hozamszámításra alapuló érték:	18 800 000 Ft	50%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		18 800 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és a hozamszámításra alapuló módszer során kapott értékeket 50-50% vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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

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

Csopak, 2020. november 10.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
 Adószám: 14159200-2-19
 Bszsz.: 10400423-50928

Epinger András
 vagyónértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 4273/105 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1527422/6/2020

2020.11.04

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 4273/105 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv
			ha m2	k.fill
Kivett üzlet	0	221	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05

Vezetékgjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.

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

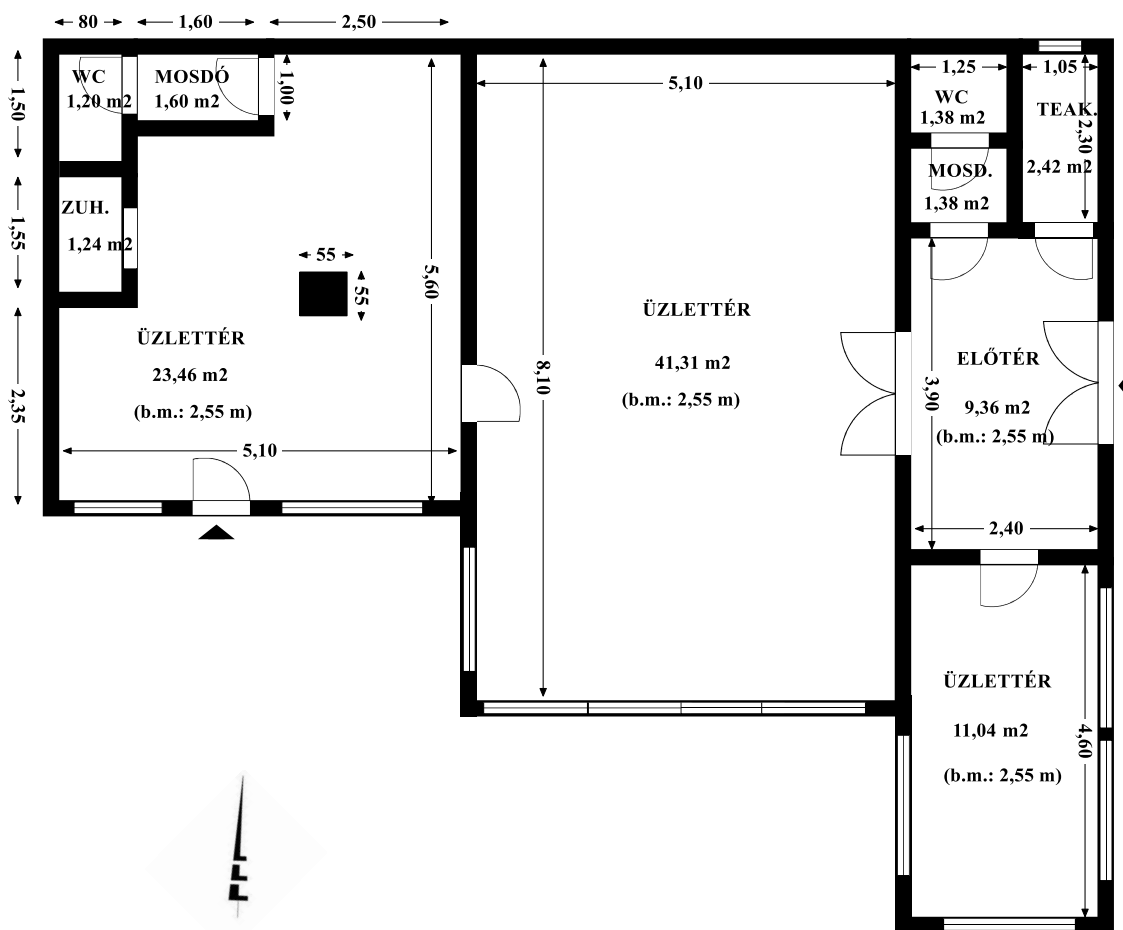
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



HELYISÉ GKÖNYV

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
Üzlettér	földszint	23,46 m2	kerámia	festett	100%	23,46 m2
Zuhanyzó	földszint	1,24 m2	kerámia	csempézett	100%	1,24 m2
Mosdó	földszint	1,6 m2	kerámia	festett, csempézett	100%	1,60 m2
Wc	földszint	1,2 m2	kerámia	festett	100%	1,20 m2
Üzlettér	földszint	41,31 m2	parketta	festett	100%	41,31 m2
Előtér	földszint	9,36 m2	kerámia	festett	100%	9,36 m2
Teakonyha	földszint	2,42 m2	kerámia	festett, csempézett	100%	2,42 m2
Mosdó	földszint	1,38 m2	kerámia	festett	100%	1,38 m2
Wc	földszint	1,38 m2	kerámia	festett	100%	1,38 m2
Üzlettér	földszint	11,04 m2	parketta	festett	100%	11,04 m2
Összesen:		94,39 m2				94,39 m2

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált / kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat	eladás	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Cholnoky Jenő utca	Cholnoky-lakótelep	Az Endre utca	Cholnoky Jenő utca	Széchenyi István utca	Jutasi úti lakótelep
Építés éve	~1985	~1980-1985	1985	2000	1960	~1985
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2020	2020	2019	2020
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település belvárosának szélén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település központjától cca. 2,5 km-re, lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben
Ingatlan leírása	teljes felújítást, korszerűsítést igénylő, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	közepes állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos, 3 szintes üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, vizesblokkal rendelkező, gázp-i fűtéses, utcai portálos üzletként v. irodaként hasznosítható albetét	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/31573558	ingatlan.com/31639852	ingatlan.com/31694605	saját adatbázis	ingatlan.com/31530307
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	94	126	100	107	72	70
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		38 500 000 Ft	33 500 000 Ft	31 900 000 Ft	28 000 000 Ft	19 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		305 556 Ft/m ²	335 000 Ft/m ²	298 131 Ft/m ²	388 889 Ft/m ²	274 286 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%	0%	-20%
Korrigált fajlagos ár		244 444 Ft/m²	268 000 Ft/m²	238 505 Ft/m²	388 889 Ft/m²	219 429 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	0%	0%	-15%	10%
Alapterület		5%	0%	0%	-5%	-5%
Műszaki állapot, építés éve		-25%	-20%	-30%	-25%	-25%
Kialakítás, jelleg, portál		0%	0%	5%	0%	0%
Önálló / üzletházban		0%	0%	0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%	5%	0%
Korrekció összesen:		-20%	-20%	-25%	-40%	-20%
Számított fajlagos érték	199 542 Ft/m²	195 556 Ft/m ²	214 400 Ft/m ²	178 879 Ft/m ²	233 333 Ft/m ²	175 543 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk. A 30%-ot meghaladó korrekció oka az értékelt gyenge állapota.

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	199 542 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	94 m ²	X	199 542 Ft/m ²	18 800 000 Ft	

HOZAMSZÁMÍTÁS – BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Cholnoky Jenő utca	Halle utca	Jutasi úti ltp.	belváros
Építés éve	~1985	1980-as évek	1980	1998
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település központjától cca. 2,5 km-re, lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település központjától cca. 2,5 km-re, lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a belvárosban található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben
Ingatlan leírása	teljes felújítást, korszerűsítést igénylő, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal	felújított, jó állapotú, utcai portálos üzlethelyiség, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/31087588	ingatlan.com/30263660	ingatlan.com/30099932
Nettó alapterület /m2/	94	74	70	140
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		180 000 Ft	145 000 Ft	280 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 432 Ft/m2	2 071 Ft/m2	2 000 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		2 311 Ft/m2	1 968 Ft/m2	1 900 Ft/m2
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		5%	10%	-5%
Alapterület		-5%	-5%	20%
Műszaki állapot, építés éve		-5%	-5%	-10%
Kialakítás, jelleg, portál		0%	0%	5%
Önálló / üzletházban		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Korrekció összesen		-5%	0%	10%
Számított fajlagos bérleti díj	2 084 Ft/m2	2 195 Ft/m2	1 968 Ft/m2	2 090 Ft/m2

Megjegyzés:

A kalkulált bérleti díj a becsült kezdeti befektetési kiadások és a kiadáshoz szükséges munkálatok elvégzését feltételezve került megállapításra.

Kerekített fajlagos bérleti díj:	2 100 Ft/m ²			
Bérleti díj összesen:	94,39 m2	X	2 100 Ft/m2	198 220 Ft

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS – TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Cholnoky Jenő utca	Buhim utca	Fenyves utca	Fűrészes utca
Övezeti besorolás	Ln-01 / 25%	Lk-37 / 40%	Vt-45 / 40%	Lke-21 / 30%
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település történelmi belvárosának szélén található, aszfaltúton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna, gáz közmű az utcán	a település történelmi belvárosának szélén található, aszfaltúton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna, gáz közmű az utcán	a központtól 1,3 km-re, a Pajtakertben található, újabb kialakítású lakóövezetben található, aszfaltos úton elérhető, víz, villany, gáz a telken, csatorna az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 80%, a maximális építménymagasság 10,5 m, a minimális telekméret 900 m ² , minimális zöldfelület 10%, épület oldalhatáron beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 500 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m ² , épület ikres beépítéssel helyezhető el
	forrás:	greale.hu/1825844	ingatlan.com/30948175	ingatlan.com/27194834
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	221	655	1 245	963
Eladási vagy kínálati ár		31 000 000 Ft	62 250 000 Ft	52 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		47 328 Ft/m ²	50 000 Ft/m ²	54 206 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		40 229 Ft/m²	42 500 Ft/m²	46 075 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		-15%	-10%	-10%
Telekméret		5%	15%	10%
Közművek		5%	5%	5%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-10%	-10%	-5%
Korrekció összesen		-15%	0%	0%
Számított fajlagos érték	40 923 Ft/m²	34 195 Ft/m ²	42 500 Ft/m ²	46 075 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	40 923 Ft/m ²
Telek forgalmi értéke kerekítve:	221 m ² X 40 923 Ft/m ² = 9 000 000 Ft

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Cholnoky Jenő utca látképe



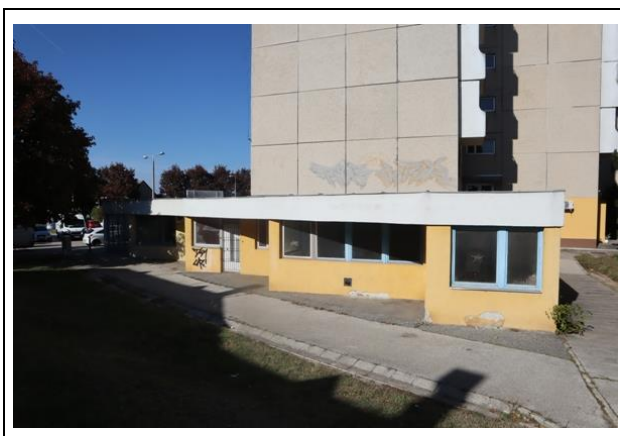
környezet, a Cholnoky Jenő utca látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



déli homlokzat



keleti és északi homlokzat

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



déli homlokzat



üzlettér



üzlettér



üzlettér, gázkonvektor

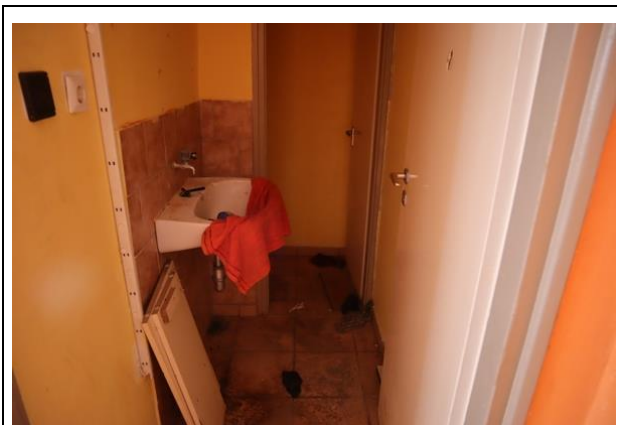


homlokzati nyílászáró

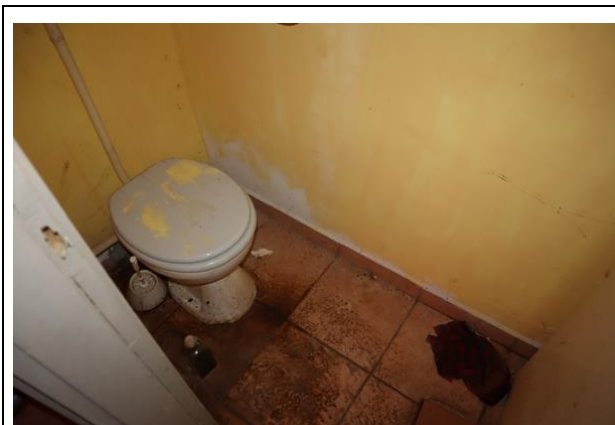


üzlettér, gázóra

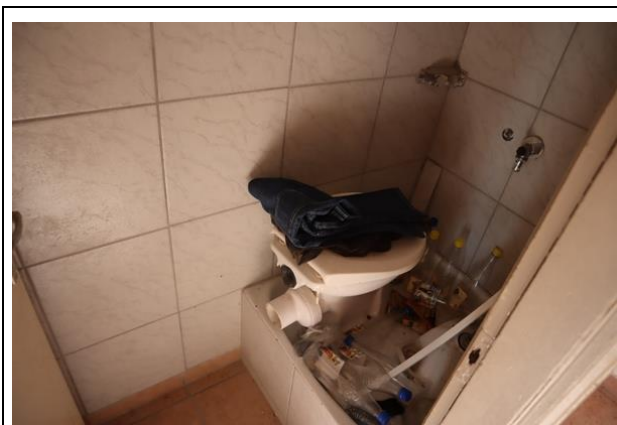
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



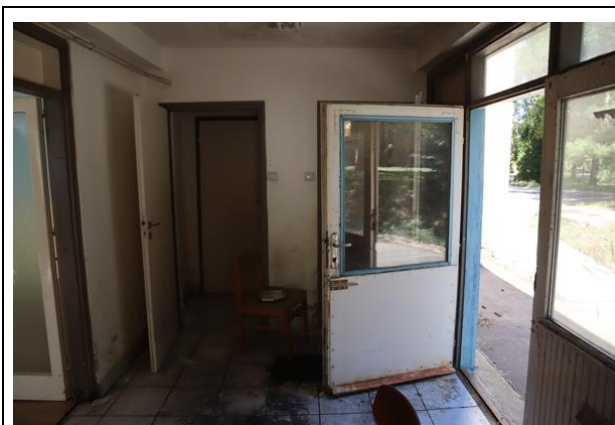
mosdó



wc



zuhanyzó



előtér



előtér



előtér, gázóra

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



üzlettér



üzlettér



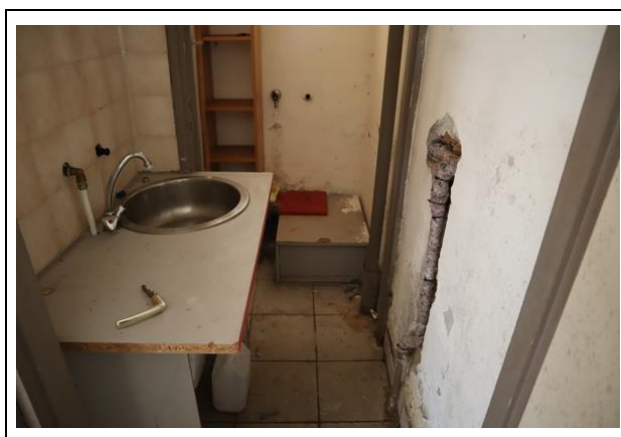
üzlettér, gázkonvektor



jelentős penészesedés



jelentős penészesedés

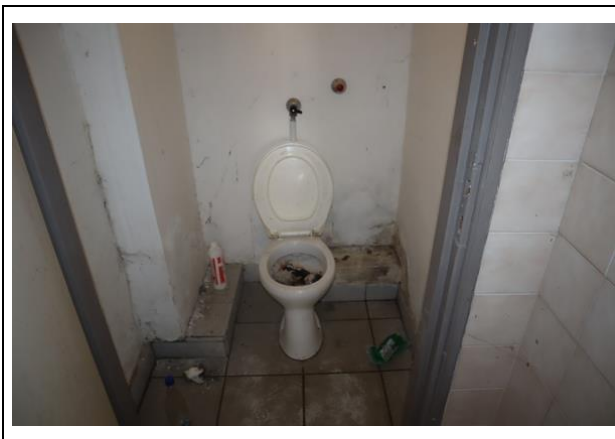


teakonyha

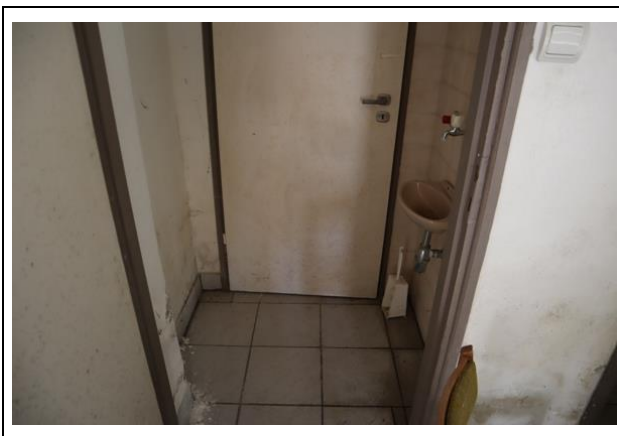
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



teakonyha



wc



mosdó



üzlettér



üzlettér



üzletér, gázkonvektor

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



ablakszerkezet



elektromos vízmelegítő