

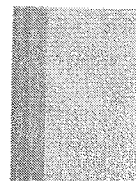


EMMERLING-KÖHLER Mérnöki, Gazdasági
Szolgáltató Kft

2483 Gárdonyi Tüske u. 20, 8000 Székesfehérvár Károly J. u.43-45

Telefon & Fax: 06/22-326-309; 06/30-9977-272;

E-mail: kohlerm@t-online.hu értékbecsles@ek-kft.hu



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

8200 Veszprém Ady E u. 5.

Hrsz: 4726/1-2 alatti

Telephely belterületi ingatlanról

1/1. tulajdoni hányadról



Székesfehérvár, 2020. december 03.

Készült: 1 példányban



8200 Veszprém Ady E u. 5.

Hrsz: 4726/1-2

1	<u>Tartalomjegyzék</u>	
1	Tartalomjegyzék	2
2	Ingatlan Értékbecslési Bizonyítvány Összefoglaló Adatlap	3
3	Általános leírás	5
3.1	Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :	5
3.2	Az ingatlan megközelítése, környezete	5
3.3	Közművek:	6
3.4	Az ingatlan műszaki leírása	7
4	Értékmeghatározás	9
4.1	Piaci összehasonlító módszer	9
	Piaci érték a mellékelt értékelő táblázat szerint	12
5	Összefoglalás, az ingatlan értékbecslésének eredménye	14
6	Korlátozó feltételek nyilatkozata	15
	Mellékletek	16

2 Ingatlan Értékbecslési Bizonyítvány Összefoglaló Adatlap

MEGBÍZÓ NEVE, címe, telefonszáma:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém Óváros tér 9 Költségviselő: RÁTESZ KFT – 8200 Veszprém Madách I u. 25. dr.Fröhlich Krisztián - 30/227-9091
-----------------------------------	---

MEGBÍZOTT NEVE, címe, telefonszáma:	Emmerling – Köhler Mérnöki Szolgáltató Kft. 8000 Székesfehérvár Károly J. 43-45.
-------------------------------------	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	8200 Veszprém Ady E u. 5.
HRSZ:	4726/1-2
Terület	6678m ² (A két ingatlan összevonása folyamatban van, a megbízás szerint együttesen értékeltük az ingatlant.)
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	belterület/ telephely

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Rádió- Televízió és Antenna Szolgáltató Kft - 1/1,
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	Telekalakítási eljárás megindítása – RÁTESZ KFT Vezetékjog 15nm - E.ON Zrt Vezetékjog 36nm – E.ON Zrt
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképeség	1/1. tulajdon // önállóan <u>forgalomképes</u>
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	1db/ nettó terület: irodaház 393,14m ² , hasznos:0m ² korrigált alapterület:393,14 m ² (többi épület bontandó, a megbízás szerint nem vesszük figyelembe)
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	1950-s évek
Közművesítettség/ komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	víz, villany, csatorna, gáz / nem lakó ingatlan

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek,
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	telephely, irodaház

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Költség alapú módszer/Hozam	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 -	nap
Helyszíni szemle időpontja/ Értékelés fordulónapja:	2020.12.03.	
Ingatlan valós piaci értéke:	756 400 000Ft	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban	hétsszázötvenhatmillió négyszázezer Ft	
A megállapított érték Áfát nem tartalmaz.		
Az értékbecsülés érvényes:	90 nap	
Aláírás: Emmerlingné Köhler Marietta Névjegyzék szám: Szfvár 126/2000,936/2015		

Szakértői szemle:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan beazonosítására, jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak, műszaki állapotának meghatározása, alaprajzának ellenőrzésének érdekében helyszíni szemlét tartottunk a szemrevételezéses diagnosztika módszerével, és fotókat készítettünk a jelenlegi állapotról. További feltárások nem történtek. A szakértői szemle során

- > szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- > tanulmányoztuk az ingatlan környezetét

A tulajdonos képviselője: **dr.Fröhlich Krisztián** vett részt a helyszíni szemlén, aki a rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét szavatolja. Az értékelés során felhasznált adatok a mellékletben részletesen felsorolásra kerültek.

Az értékbécslést készítette: Farkas Zoltán jogosultság igazolása: Szfvár 244/2003

A Megbízótól kapott megrendelés szerint az ingatlan értékbécslését az óvatosság elvét követve elvégeztük. A rendelkezésre álló okmányok, információk, forgalmi adatok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemlén látottak és az értékbécslési szakvéleményben részletezett megfontolások szerint a fenti eredményt kaptuk: A Megbízótól kapott megrendelés szerint az ingatlan értékbécslését az óvatosság elvét követve elvégeztük. A rendelkezésre álló okmányok, információk, forgalmi adatok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemlén látottak és az értékbécslési szakvéleményben részletezett megfontolások szerint a fenti eredményt kaptuk.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

3 Általános leírás

3.1 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020.11.30.
Térképmásolat dátuma	2020.11.30.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	nincs
Befolyásoló tényezők	Telek alakítási eljárás van folyamatban a teherlap szerint
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	Nincs
Forgalomképesség	Önállóan forgalom képes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: Használatbavételi engedélyt nem kaptunk. Az ingatlan egy telephely az épületek a valószínűleg megfelelően vannak feltüntetve a térképmásolaton. A megmaradó épület a jelenlegi 4726/1 hrsz-ú ingatlanrészben található, a többi épület elbontásra kerül. A bontandó épületeket az értékbécsles során nem vesszük figyelembe.

3.2 Az ingatlan megközelítése, környezete

Az 59 000 lakosú Veszprém, egyetemi város, a Dunántúl közepén a Bakony és a Balaton-felvidék találkozásánál fekszik. Veszprém Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Szombathely felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely, vagy a Győr–Veszprém–vasútvonalon érhető el.

Lakosainak száma:	59000 fő
Település rangja:	város
Településen belüli elhelyezkedés	Város központi övezet
Környezete:	belvárosi
Megközelíthetősége:	Önálló megközelítés közútról, aszfaltozott és kövezett úton, a környező utcák szilárd burkolatú, nagy forgalmú utcák átlagos (nehézkés, könnyű)
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan fekvése tömegközlekedés átlagos, autóbusz járatok megállója és vasútállomás 500m-en belül érhető el.
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes, a szolgáltatási hálózat 500-1000 m-en belül elérhető. Kereskedelmi, egészségügyi kulturális és közigazgatási létesítmények a közelben megtalálhatók.

Jelenlegi hasznosítás:	telephely ingatlan
Környező ingatlanok minősége	Koruk és állapotuk változó,
Környező ingatlanok típusa	belvárosi környezet, épületek kora és állapota változó
oktatás	nincs, alapkú, középokú, felsőokú,
Egészségügy	nincs, körzeti orvos, szakrendelő, kórház, patika
Szolgáltatás	nincs, van,
Kereskedelem	átlagos, kiemelkedő
Munkahely	minimális - átlagos - jó
Értékbefolyásoló környezeti tényező	belvárosi környezet
Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	jó
HÉSZ	Vt-54 település központi) beépítési mód: zárt sorú min.1000nm-s telek nagyság max. beépíthetőség: 60% max. épület magasság: 7,5m min. zöld: 10% min. telekszélesség: 16m

3.3 Közművek:

közmű ellátottsága	Teljes körű – (víz, villany, csatorna, gáz)
Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, 380V
Gáz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott
Kommunikáció	internet, kábel tv

3.4 Az ingatlan műszaki leírása

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: oldalhatáronálló Bm: 2,5

Szintek száma, tagolódás		2		földszint - emelet		
Megnevezés		szolgáltatóház			Jellemzők	Állapotuk
Pince		nincs				
Alapozás		Nincs		Tégla		átlagos
		Kő	X	Beton	x	
Szigetelés (talajnedvesség elleni)		van				átlagos
Függőleges teherhordó sz.		üveg		Vert		átlagos
		Kő		könnyűszerk		
		tégla	X	vályog		
Külső homlokzati burkolat		Alapvakolat		Kőporos	X	jó
		Festett	X	Díszburkolat		
		Nemes vakolat	X	Hőszigetelés		
Vízszintes teherhordó sz.		Fa		Tégla		jó
		Vasbeton	X	Acélszerk.		
tetőtér		nincs			emelet van	
Tetőszerkezet, héjalás		Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.		jó
		Magas tető		Lapos		
		Amerikai		Sátor		
		Nyereg		Összetett		
		cserép	X	Pala		
Bádogos szerkezetek		Horganyzott	X	Alumínium		jó
		Műanyag		Lindab		
		Vörösréz		Egyéb		
Falak belső felülete		Festett		Tapétázott		felújítás alatt
		meszelt		Csempe		
Nyílászárók		Fa	X	Fém		jó
		Műanyag		Egyrétegű		
		Kétrétegű		Hőszigetelt	X	
Fűtés		vegyes kazán		radiátor		felújítás alatt
		gázkonvektor		Központi		
		padló		gázkazán	X	
		nincs		cserépkályha		
Meleg víz		Nincs		Táv		felújítás alatt
		gázbojler		villanybojler	x	
		Kombi gázk.		napkollektor		
Egyéb szerk. (lépcső, erkély, stb)						LIFT: nincs
Egyéb ellátottság		kábel TV, internet				
Károsodások		Külső szemrevételezéssel az épület tartószerkezetein teherbírasi rendelkezésre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet szemrevételezéssel sérülésmentes, az épületen beázás jelenleg nem tapasztalható.				
Egyéb		felújítás alatt				

Rövid szöveges ismertetés:

Telek: Téglalap alakú, sík, összközműves telek, kiemelt belvárosi környezet, forgalmas út mellett, teljesen bekerített. Pontenciális fejlesztési terület Veszprém város szívében, a terület fejlesztésével a városkép és a város is gazdagodik. A környéken ilyen paraméterekkel (átlagos telekméretnél lényegesen nagyobb, zárt sorú, 60%-os beépítési lehetőség, frekvenciált terület) bíró beépíthető terület nincs, ezért egyedi értékű.

Épület: A megmaradó irodaház ingatlan 1950-s években épült, földszint-emelet elrendezésű épület, felújítás latti állapotú, karbantartott. Az ingatlan közművesítettsége teljes, a víz-, villany, csatorna, gáz a települési közműhálózatra csatlakozik. Az épület beton és kő alappal rendelkezik, vakolt lábazatú, téglafalakkal, és vb.födémekkel rendelkező, magas tetős épület. Külső homlokzatán hőszigetelt és nemes vakolattal készült. Fűtése gázkazánról, a meleg vizet kombi gázkazán szolgáltatja. Belső nyílászárói fából készültek, jó állapotúak, ablakai faszerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Padlóburkolatai jelenleg beton állapotúak. Az épület jelenlegi funkciója telephely, irodaház. Az értékelt ingatlan utcafronti elhelyezkedésű, zajterhelés átlagos.

A helységek méretei megfelelőek, természetes fénnel ellátottak. Az ingatlanban található helységek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza.

Az ingatlan fizikai állapota	60%, (a kor és a műszaki állapot figyelembe vételével, építésnél jelenlegi készültségi foka)
Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésvíviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	falazott
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	Belvárosi Vt-54
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	Észak-Keleti
Egyéb:	-

4 Értékmeghatározás

Az értékmeghatározás főbb módszerei:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés (piaci érték)

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Költség alapú értékbecslési módszerrel történő forgalmi értékmeghatározás (aktuális érték)

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és az EVS 2012 irányelveivel összhangban történt.

A **forgalmi értékre** az Értékelők Európai Csoportja (The European Group of Valuers' Association) szövetségének definícióját alkalmaztam, amely szerint a nyílt piaci érték – forgalmi érték – olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél;
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét;
- az értékek az adott időszakban nem változnak;
- az ingatlan szabadon értékesíthető;
- és nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet.

Lehetőség szerint mind a három értékelési módszerrel el kell végezni az értékelést, azonban lakó ingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A forgalmi érték meghatározásánál csak olyan adottságok vehetők figyelembe, amely az értékelés időpontjában megvannak, hosszabb távon fennállnak, szabályszerű gazdálkodás mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.1 **Piaci összehasonlító módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzése a hazai viszonylatban az ingatlan környezetében, illetve a hasonló környezeti adottságokkal rendelkező területen az elmúlt időszakban értékesített, vagy jelenleg eladásra felkínált ingatlanok adatainak figyelembe vételével a már megtörtént konkrét adásvételi ügyletek árának az erre az esetre vonatkozó összehasonlításával, valamint az értékmodosító tényezők figyelembe vételével történik. A különféle értékmodosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

- Vizsgáljuk az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat egyensúlyát, az adott ingatlanra a potenciális vevők körét, vásárlóerejét, az ingatlanpiaci szegmenseket.
- Elemezni kell a telek és az épület egyensúlyát, környezethez illeszkedés összhangját.
- Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek az ingatlanpiacát, megfelelő korrekciókkal, és körültekintéssel.
- Kínálati adatoknál szükséges az ajánlati és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése, a fajlagos értékek viszonyszámmal történő módosítása.

- Az értékcsökkentő és növelő tényezők alkalmazása a pontosabb forgalmi érték meghatározása céljából történik.

A következő szempontokat kell vizsgálni: Műszaki – Használati – Telek adottságok – Infrastruktúra – Környezeti – Alternatív hasznosíthatóság – Jogi helyzet.

Az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok fajlagos alapára a mellékelt összehasonlító táblázatban részletesen elemzésre került.

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, külön indoklás mellett az alapérték 50 %-ával haladhatja meg.

Elsődleges korrekciók

Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetében 0,75 - 0,90-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10-25 %-kal is csökkenthetnek, a végleges adásvételkor (kínálati korrekció).

A régebbi értékesítések eladási árait 1-5 %-kal módosítjuk a publikált árváltozások miatt (datum szerinti korrekció).

A jelenlegi piaci helyzet miatt a korábbi adatok esetében egy további értékmódosítást alkalmazunk (aktuális piaci helyzet szerinti korrekció).

Mivel a kiindulási fajlagos értékek a telekhányadot is magában foglalják, figyelembe vesszük azt is, hogy a felépítmények alapterületet milyen viszonyban áll a telekterülettel (épület/telek arány korrekció).

Másodlagos korrekciók

Az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlanegységgel. Negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében rosszabb, mint a vizsgált ingatlan.

- **makrokörnyezet:** előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **mikrokörnyezet:** általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. Irodaházak, üzletek esetében előnyt jelent a jó láthatóság.
- **megközelíthetőség:** előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét.
- **A területek méretét vizsgálva,** előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.

- **Az épületek jellegét** vizsgálva előnyként értékeljük az új építésű, vagy újonnan felújított, egyéb építészeti értékkel (műemléki, vagy ilyen jellegű) rendelkező ingatlanokat.
- **Az alaprajzi elrendezést, funkcionális használhatóságot** nézve előnyként értékeljük a gazdaságos, kis alapterületű közlekedőkkel tervezett, korszerű laprajzi elrendezésű, jó benapozású, tájolású épületeket.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb) épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése. (távhő fűtés miatt összehasonlítóktól függően negatív korrekció)
- **Alternatív használhatóság** vizsgálata: amennyiben egy ingatlan elhelyezkedése, övezeti besorolása alapján több eltérő típusú fejlesztésre/használatra is alkalmas, előnyt érvényesítünk a javasolt árra.
- **A bővítés lehetőségét** az építészeti adottságok, valamint a telek beépíthetőségének függvényeként értelmezzük. Amennyiben a fejlesztési tartalék értékével is számolunk, úgy a tényleges és jelentős bővítési tartalékkal rendelkező ingatlannal szemben negatív korrekciót alkalmazunk.
- **A használaton** kívüli ingatlanokat kevésbé értékesnek tekintjük, mint a használatban lévőket. Előnyként értékeljük a bérbe adott ingatlanokat.
- **Az egyéb tényezőket** tekintve előnyként értékeljük például a speciális szolgáltatásokat nyújtó (fitnesz, portaszolgálat, őrzés, étterem, büfé, stb.) ingatlanokat.
- Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irréálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló adottságú ingatlanokat vesszük figyelembe.

Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők:

SWOT analízis

Az érték-megállapítás során figyelembe vett értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Erősségek: (Strengths), átlagos telekméretnél lényegesen nagyobb, zárt sorú, 60%-os beépítési lehetőség, frekventált terület	Gyengeségek: (Weaknesses) Bontandó épületek, magas bontási költségek
Lehetőségek: (Opportunities) A beépítési lehetőség kihasználása fizetőképessé keresleti igény kielégítése	Korlátok/veszélyek: (Threats) Tőkeerős beruházó szükséges a fejlesztéshez

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, további épületek elhelyezhetősége

Piaci érték a mellékelt értékelő táblázat szerint

Megjegyzés: A piaci értéket a következőképpen állapítottuk meg:

1. A megmaradó irodaházra és a használatához szükséges 1000 m²-es területre egy felépítményes piaci összehasonlító és költség alapú módszeren alapuló értéket állapítunk meg
2. A fennmaradó szabad területet 5678 m² piaci értékét pedig telek értéken piaci összehasonlító módszerrel állapítjuk meg.

Épület 1000 m²-es telekkel:

147 900 000 Ft

Telek érték 5678 m² x 107 181 Ft/m²

608 537 718 Ft

Mindösszesen:

756 437 718 Ft

kerekítve:

756 400 000 Ft

4.2 Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért, mint amennyiért az helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek a hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. Az ingatlan jelenkori értéke a felépítmény újra előállítási költségéből az avulás levonása és a telekérték hozzáadásával számítható ki az építmény költség alapján számított forgalmi értéke.

A módszer főbb lépései:

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatokkal.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási értékének a meghatározása.

Avulások számítása.

Építés alatt lévő létesítményeknél és károsodott, vagy takart építményeknél szoktuk használni, illetve ellenőrző számításokra más módszer szerint történő értékelés készítéséhez.

Telek piaci összehasonlító értékelése:

Telek értéke:

Szakemberek a településen találhatók, a munkabérek viszonylag jó munkaerő-piaci helyzete miatt az átlagosak, ezért az építés fajlagos költségét ezért az építés fajlagos költségét az épületre az építési technológiai színvonal szerint az ÉKS 2020-s kiadványa és a 2020-ben általánosan elfogadott értékbecslési gyakorlat alapján.

$$\acute{E} = E \times A \times (1-f) \times (1-e) \times (1-k) \times p$$

Mellékelt értékelő táblázat szerint

5 Összefoglalás, az ingatlan értékbecslésének eredménye

Szakértői mérlegelés alapján a végső forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe, mert az értékelés céljának legjobban ez az értékelési módszer felel meg.

A térségben megfelelő ingatlan-kínálattal találkoztunk, ezért megbízható összehasonlító adatok birtokában a piaci összehasonlító módszer eredményét tekintjük elsődlegesnek. Az ingatlan reális értékét földrajzi elhelyezkedése, funkciója alapján legjobban az összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja. A költség alapú módszert ellenőrzésképpen végeztük el.

A telek értékelésekor csak piaci összehasonlító módszer szerint került megállapításra az érték.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	756 400 000Ft
Súlyozás	100%
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel	757 300 000Ft

Az ingatlan FÉ érték kerekítve:	756 400 000Ft
	Áfát nem tartalmaz

A megállapított érték feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyeznek az aktuális földhivatali állapottal. A megállapított érték az ingatlan jelenlegi állapotára érvényes. Az értékelés a jelenlegi piaci és stratégiai viszonyok ismeretében készült, a jövőbeni szabályok a jelenlegitől lényegesen eltérhetnek, a nem prognosztizálható változások érvényteleníthetik ezeket a következtetéseket.

Az Áfa-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta

Várható értékesítési idő: 0-90 nap 90-180 nap 180-360 nap, **360 napon túl**

A megállapított érték érvényessége 3 hónap.

6 Korlátozó feltételek nyilatkozata

1. Az Értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeinek illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. A rendelkezésre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el. Az adatok dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlanok tulajdonjogát azok per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltük. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező változásokért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezés diagnosztika módszerével készült, geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai, környezet károsító anyagok tekintetében vizsgálatot nem végeztünk. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztük, hogy nem található olyan rejtett, nem láthatódolgok, amelyek a megállapított értéket befolyásolják.
5. Megbízó a helyszíni szemle alkalmával nyilatkozott arról, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek és környezet szennyezési bírságot nem fizettek.
6. A megállapított érték kizárólag az ingatlan forgalmi értékét tartalmazza a telek, épület és az üzemeltetéshez, biztonságos működéshez szükséges technológiai berendezések értékét, de nem tartalmazza az épületben lévő mobil bútorok, berendezések értékét. A kapott érték nem egyezik az ingatlanban működő vállalkozás értékével sem.
7. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő kft megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott értékeknek.
9. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
10. A Emmerling-Köhler Kft kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna

Mellékletek

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - 30 napon belüli földhivatali tulajdoni lap másolat (2020.11.30.) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - 30 napon belüli földhivatali térképmásolat (2020.11.30.) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - település térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - alapterület kimutatás (értékelés tartalmazza) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - HÉSZ kivonat | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> |
| - használatbavételi engedély | <input type="checkbox"/> |
| - készültségi fok meghatározása | <input type="checkbox"/> |
| - használati megállapodás | <input type="checkbox"/> |
| - építési engedély | <input type="checkbox"/> |
| - Házassági vagyonközösség megszüntető szerződés | <input type="checkbox"/> |
| - értékelendő eszközök főkönyvi kivonata | <input type="checkbox"/> |
| - összehasonlító adatok (1. táblázat) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - költségvetés | <input type="checkbox"/> |
| - széljegy, szolgalmi jog tartalmára utaló dokumentumok | <input type="checkbox"/> |
| - környezetvédelmi állapotra vonatkozó dokumentumok | <input type="checkbox"/> |
| - az ingatlant és környezetét bemutató fotó dokumentáció | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - társasház alapító okirat | <input type="checkbox"/> |
| - jogerős építési engedély, szakhatósági engedélyekkel | <input type="checkbox"/> |
| - műszaki leírás | <input type="checkbox"/> |
| - költségvetés, kivitelezési munkák várható időtartama | <input type="checkbox"/> |

Megrendelő a megjelölt dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre, csak a dokumentumokkal alátámasztott tényeket vettük figyelembe.

Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Allapot
terem	földszint	130,92	130,92	beton	1	felújítás alatt
lépcsőház, közlekedő	földszint	10,15	10,15	beton	1	felújítás alatt
terem	földszint	44,79	44,79	beton	1	felújítás alatt
fürdő	földszint	3,42	3,42	beton	1	felújítás alatt
gépészet	földszint	10,19	10,19	beton	1	felújítás alatt
lépcsőház, közlekedő	emelet	10,19	10,19	beton	2	felújítás alatt
közlekedő	emelet	5,80	5,80	beton	3	felújítás alatt
közlekedő	emelet	9,86	9,86	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	17,06	17,06	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	9,22	9,22	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	21,57	21,57	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	17,87	17,87	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	19,76	19,76	beton	3	felújítás alatt
iroda	emelet	20,26	20,26	beton	3	felújítás alatt
fürdő	emelet	6,47	6,47	beton	3	felújítás alatt
terem	emelet	29,70	29,70	beton	3	felújítás alatt
mosdó-wc	emelet	14,20	14,20	beton	3	felújítás alatt
terem	emelet	11,71	11,71	beton	3	felújítás alatt
Összesen:		393,14	393,14			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló	redukált terület
		m ²		tényező	m ²
K=1	földszint	199,47		1,0	199,5
K=2	lépcsőház / emelet	10,19		0,0	0,0
K=3	emelet	183,48		1,0	183,5
K=4		0,00		1,0	0,0
K=5		0,00		1,0	0,0
K=6		0,00		1,0	0,0
összesen:		393,14	0,00		383

Összehasonlítás szempontjait:		Értékelni ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe: Tagotása: Jelleg, funkció: Építés/felújítás éve:	Ingatlan címe:	Veszprém Ady E. u.	Veszprém Jótási u.	Veszprém Egyetemváros	Veszprém belváros	Veszprém	Veszprém belváros
	Tagotása:	felújítás alatt, jelenleg a 4726/1 hrsz.	4 szintes, összközműves, téglá	átlagos állapotú, téglá, összközműves, téglá, összközmű, 2 szintes	átlagos, összközműves, téglá, víz-villany-csatorna, gáz közműves, 3 szintes	átlagos állapotú, összközműves, téglá, összközműves, téglá, összközműves	jó állapotú, összközműves, téglá, összközműves, 2 szintes
	Jelleg, funkció:	iroda	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
	Építés/felújítás éve:	1950 / 2020	1950-80	1950-80			2005
	Adat forrása (teljes link megadása szükséges):	1. öh.adat			ingatlan.com		
		2. öh.adat			ingatlan.com		
		3. öh.adat			ingatlan.com		
		4. öh.adat			ingatlan.com		
		5. öh.adat			ingatlan.com		
kínálat/adásvételi ár (Ft)			205 000 000	150 000 000	300 000 000	195 000 000	160 000 000
telekméret (m ²)		1 000		2 359	2 000		916
redukált alapterület (m ²)		383	467	354	787	518	178
fajlagos ár (Ft/m ²)			438 972	423 729	381 194	376 448	561 798
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2020. december	2020. december	2020. december	2020. december	2020. december
kínálat/adásvétel korrekció			0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			395 075	381 356	343 075	338 803	505 618

Placi korrekciók						
elhelyezkedés		hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.05	1.00	1.00	1.00
telekméret (m ²)	1000	kisebb	nagyobb	nagyobb	kisebb	kisebb
		1.10	0.95	0.95	1.15	1.05
alapterület (m ²)	383	hasonló	hasonló	nagyobb	nagyobb	kisebb
		1.00	1.00	1.15	1.05	0.85
építés éve	1950 / 2020	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
építési mód	teglá	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
műszaki állapot	felújítás alatt	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
komfortfokozat		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
szintek száma	fsz - emelet	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
szoba		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
hagyományos méret		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
hagyományos méret		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
hagyományos méret						
Összes korrekció:		5%	-5%	5%	15%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		414 829	362 208	360 229	389 624	404 494
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Számítás alapját képező terület (m ²)						383
Fajlagos átlagár (Ft/m ²)						386 293
Becsült érték (Ft)						147 930 788
Becsült érték kerekítve (Ft)						147 900 000

Összehasonlítás szempontjai:		Értékelni ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingatlan címe:	Veszprém Ady E u. 5 4726/1-2 összevontan	Balatonfüred lakópark 25-50% beépíthetőség	Veszprém belváros, beépíthetőség 35%	Veszprém belváros	
Övezeti besorolás:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes	
Környezet:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes	
Adat forrása (teljes link megadás szükséges):	1. öh.adat	ingatlan.com			
	2. öh.adat	ingatlan.com			
	3. öh.adat	ingatlan.com			
Kínálati/adásvételi ár (Ft)		330 000 000	36 500 000	35 000 000	
telekméret (m2)	6678	3003	292	279	
fajlagos ár (Ft/m2)		109 890	125 000	125 448	
Kínálati/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	
Kínálati/adásvételi időpontja		2020. december	2020. december	2020. december	
Kínálati/adásvétel korrekció		0,90	0,90	0,90	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		98 901	112 500	112 903	

Piaci korrekciók				
elhelyezkedés		más település	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
telekméret (m2)	6678	kisebb	kisebb	kisebb
		0,95	0,80	0,80
övezeti besorolás	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
közművesítetttség	összközműves	összközműves	gáz, csatorna	közmű nélküli
		1,00	1,10	1,15
forma, alak, lejtés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
egyéb	bontandó épület	kedvezőbb	bontandó épület	kedvezőbb
		0,95	1,00	0,95
kedvezőbb tényező	60% beépíthető	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,15	1,10	1,10
kedvezőbb tényező				
kedvezőbb tényező				
kedvezőbb tényező				
Összes korrekció:		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		98 901	112 500	112 903
Súlyozás		40%	30%	30%
Számítás alapját képező terület (m2)				6 678
Fajlagos átlagár (Ft/m2)				107 181
Becsült érték (Ft)				715 757 438
Becsült érték kerekítve (Ft)				715 800 000

épület, építmény, építményrész stb.	1	földszint	2	lépcsőház / emelet	3	emelet
a felépítmény pótlási költsége	300 000 Ft/m ²		200 000 Ft/m ²		250 000 Ft/m ²	
alapterület	199 m ²		10 m ²		183 m ²	
fizikai avultság	40%		40%		40%	
funkcionális avultság szorzószáma	25%		25%		25%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	5%		5%		5%	
piaci helyzet miatt módosító tényező	90%		90%		90%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	23 023 825 Ft		784 121 Ft		17 648 483 Ft	

épület, építmény, építményrész stb.	4	0	5	0	6	0
a felépítmény pótlási költsége	0 Ft/m ²		0 Ft/m ²		0 Ft/m ²	
alapterület	0 m ²		0 m ²		0 m ²	
fizikai avultság	20%		10%			
funkcionális avultság szorzószáma	10%		5%			
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma	10%		5%			
piaci helyzet miatt módosító tényező	90%		90%			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	0 Ft		0 Ft		0 Ft	

A felépítmény forgalmi értéke:	41 456 400 Ft
Telekérték:	715 800 000 Ft

A fentiek alapján az ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:
757 300 000 Ft

Fizikai avulás:			Aktuális év:
			2020
Épület kora:	Összélettartam:	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam:	
1	70	100	30
			Fizikai avulás:
2			70
			Fizikai avulás:
3			0
			Fizikai avulás:
4			0
			Fizikai avulás:
5			0
			Fizikai avulás:
6			0
			Fizikai avulás:



Bajelenkezés

Google

Térképadatok © 2020. Magyarország Átlatos Szatellit Felvételek Veszprémi kúria 10 km

Egyesület

Ügyeleti vezénylés

Befejezés
Veszprémi Alakt

Kabay János u.

Aqualine Kreatív
Fürdőtechnika

B3 Takarékszövetkezet

UniCredit ATM

Veszprém, Ady
Endre u. 5, 8200

Silurus Horgászület
Horgászület

Hartmann Gabriella

Tulipán u.

Levendula Üzletház
Áruház

Almádi út

Mikszáth Kálmán u.

Muskatti u.

Nagy Ablak

Nyilászáró Szaküzlet

Mandula Vendégház

Google

Térképek © 2020 Magyarország Általános Szerződési Feltételek Veszprém kiállítás 20 m

Veszprém

Hotel Parkoló

NETTI

UniCredit Bank
Erste Bank fiók

Budapest Bank
Veszprémi Fiók

Moletti Divat
Ruházati bolt
Bezerédy u.

osos-kúria

Kormányablak

Veszprémi Járási
Inkaiügyi Kirendeltség

Maxi Autóiskola

Szuper Optika
Optikus

Fundamenta
Személyi Bankár

Vörösmarty Mihály tér



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.06.13 10:07:29

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4726/1

Megrendelés szám: 7/2034/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 29232950002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/104401/2020

2020.11.30

VESZPRÉM

Szektor : 33

Belterület 4726/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Tersánszky Józsi Jenő utca 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alorészlet adatok

terület kat.jöv

ha m2 k.fíll

. Kivett telephely

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

eredeti határozat: 44813/2018.07.11

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: RÁDIO-TELEVÍZIÓ ÉS ANTENNA SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.

törzsszám: 11321469

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Veszprém belterület 4726 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakultak a Veszprém belterület 4726/1-4726/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/829/2019.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 805266/2020.11.30

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: RÁDIO-TELEVÍZIÓ ÉS ANTENNA SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11321469

cím : 8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/104405/2020

2020.11.30

VESZPRÉM

Szektor : 30

Belterület 4726/2 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Ady Endre utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.f.jöv. alrészlet adatai
ha m2 k.fill. kat.jöv
ha m2 k.fill

Kivett telephely

0

5678

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

eredeti határozat: 44913/2019.07.11

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: RÁDIO-TELEVÍZIÓ ÉS ANTENNA SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.

törzsszám: 11321468

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Veszprém belterület 4726 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakultak a Veszprém belterület 4726/1-4726/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/929/2019.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

eredeti határozat: 31660/2/2012/2011.07.11

Vezetékjog

A területkimutatásban és a változási vázrajzban foglaltak szerint 15 m2 területre., Eredeti határozatszám: 31660/2/2012/2011.07.11

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 Győr-Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03

eredeti határozat: 39106/3/2014.05.05

Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.

36 m2 területre., Eredeti határozatszám: 39106/3/2014.05.05.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 Győr-Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/104405/2020

2020.11.30

VESZPRÉM

Szektor : 32

helyterület 4726/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 805266/2020.11.27

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: RÁDIÓ-TELEVÍZIÓ ÉS ANTENNA SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11321468

cím : 8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.

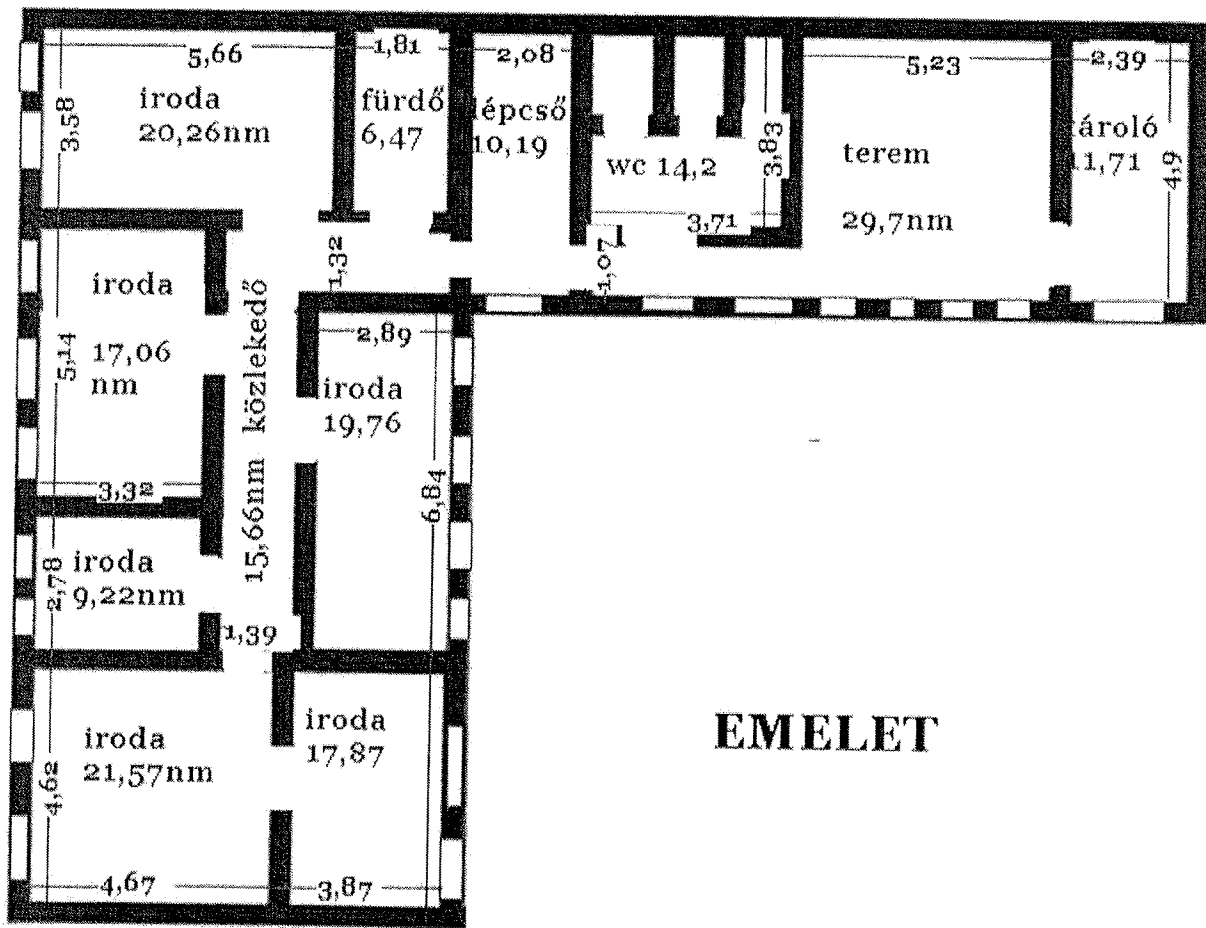
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

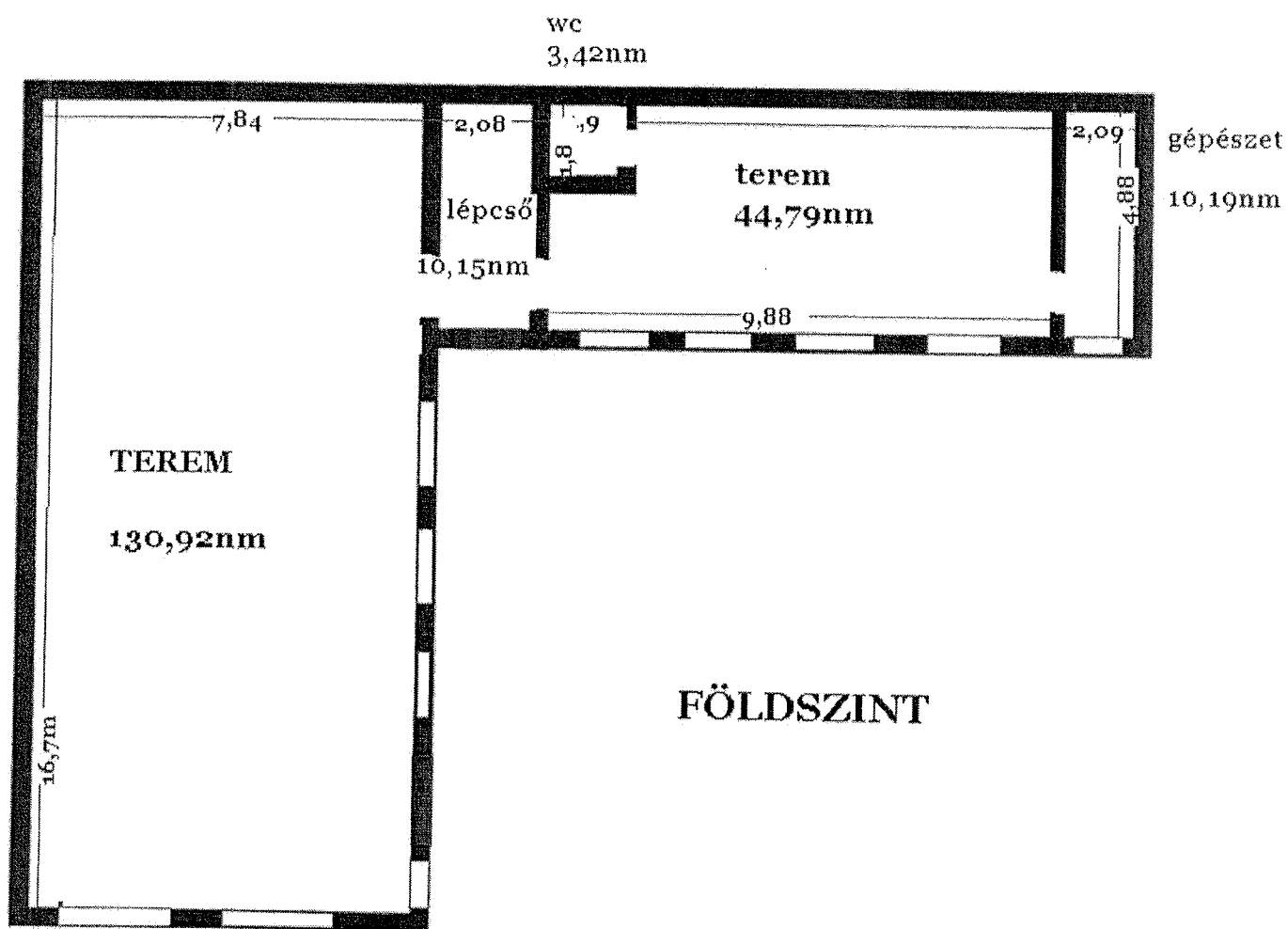
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



EMELET

ALAPRAJZ



Salamon Tamás é.v.
8220 Batatonaljai, Szent Imre herceg u. 15.
A nyújtás dátuma: 21-30/2019
Munkésztár: 21-30/2019
Veszprém
belföldi
Adatsz. Hírdőszáma: 2/ 12019
Város

HELYSZÍNRAJZ
a 4726 helyrajzi számú földrészlet megosztásához
Méretarány: 1:1000

SÁMÁRHELYI TÁRSASÁG
Központi irodája: 8220 Batatonaljai, Szent Imre herceg u. 15.
Telefon: 06-89-561-010
Fax: 06-89-561-011
E-mail: info@samarhelyi.hu
Készítette: Batatonaljai, 2019. április 22.

Változás előtt				Változás után			
Helyrajzi szám	beépített / teljes terület (m ²)	Beép. %	Helyrajzi szám	beépített / teljes terület (m ²)	Beép. %		
4726	1560/6678	23.4	4726/1	2522/1086	25.2		
			4726/2	1308/5678	23.0		
ÖSSZESEN:	1560/6678	23.4		1560/6678	23.4		



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.	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	-
24	Lke-23	O	200	50*	4,5	30*	-	-

* VE/51/00070-6/2019. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

4. Falusias lakóterület (Lf)

	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.	Lf-01	O	800	30	4,5	40	14	50
4.	Lf-02	SZ	900	30	4,5	40	16	50

5. Településközpont terület (Vt)

	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.	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-
4.	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
5.	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	-
6.	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	-

7.	Vt-05	SZ	700	30	6	20	16	16
8.	Vt-06	SZ	7500	30	6,5	20	16	16
9.	Vt-07	SZ	800	30	7,5	20	18	18
10.	Vt-08	SZ	3000	40	7,5	20	-	-
11.	Vt-09	SZ	3000	30	10,5	20	35	35
12.	Vt-10	SZ	900	30	12	20	16	-
13.	Vt-11	SZ	7500	35	7,5	20	16	-
14.	Vt-12	SZ	3500	35	10,5	40	16	-
15.	Vt-13	SZ	400	40	4,5	20	16	-
16.	Vt-14	SZ	400	40	5,4	20	16	-
17.	Vt-15	SZ	800	40	6,5	20	16	-
18.	Vt-16	SZ	1000	40	7,5	40	16	-
19.	Vt-17	SZ	450	40	7,5	40	16	-
20.	Vt-18	SZ	800	40	7,5	20	16	-
21.	Vt-19	SZ	4000	40	7,5	40	16	-
22.	Vt-20	SZ	2000	40	7,5	40	16	-
23.	Vt-21	SZ	800	40	10	20	16	-
24.	Vt-22	SZ	2000	40	10,5	20	16	-
25.	Vt-23	SZ	3500	40	12	40	16	-
26.	Vt-24	SZ	2000	40	12,5	20	16	-
27.	Vt-25	SZ	1000	40	12,5	20	16	-
28.	Vt-26	SZ	3500	40	16	20	16	-
29.	Vt-27	SZ	3500	40	16,5	20	16	-
30.	Vt-28	SZ	400	50	7,5	15	16	-
31.	Vt-29	SZ	700	50	6,5	15	16	-
32.	Vt-30	SZ	15000	50	9,5	25	16	30
33.	Vt-31	SZ	3000	50	9,5	25	16	30
34.	Vt-32	SZ	900	50	12,5	15	16	-
35.	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36.	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37.	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38.	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39.	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40.	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41.	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42.	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43.	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44.	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45.	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46.	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47.	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48.	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49.	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51.	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52.	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53.	Vt-51	Z	400	60	8,5	20	-	-
54.	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55.	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56.	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57.	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-
59.	Vt-57	Z	500	80	7,5	10	16	-
60.	Vt-58	Z	1000	80	7,5	10	16	-
61.	Vt-59	Z	500	80	8,5	10	16	-

- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Telkenként legfeljebb:

- a) egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető,
- b) két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

XV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) ⁴¹kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29.§ (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zájvédelmi

⁴¹ Módosította a 22/2019.(IX.26.)Ör. 17.§-a. Hatályos 2019. október 12. napjától.

létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)⁴² Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.

(9)⁴³ Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

XVI. FEJEZET INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)

30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások

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

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) ⁴⁴kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

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

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások

31.§ (1) Vi-10 építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

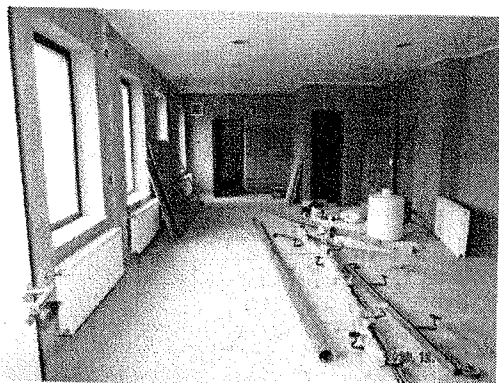
(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.

⁴² Módosította a 17/2019.(VI.27.)Ör. 1.§-a. Hatályos 2019.június 28. napjától. * VE/51/00389-15/2019.számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴³ Kiegészítette a 12/2018.(II.22.)Ör. 3.§-a. Hatályos 2018.február 23. napjától.

⁴⁴ Módosította a 22/2019.(IX.26.) Ör. 18.§-a. Hatályos 2019. október 12. napjától.

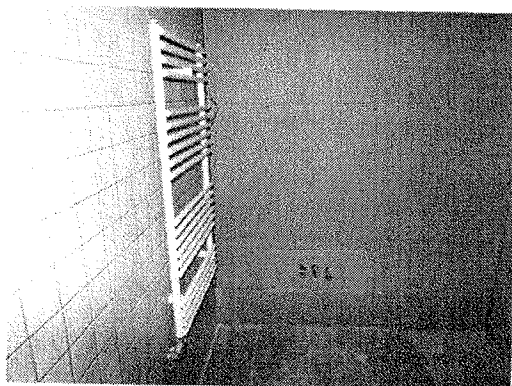
FOTÓMELLÉKLET



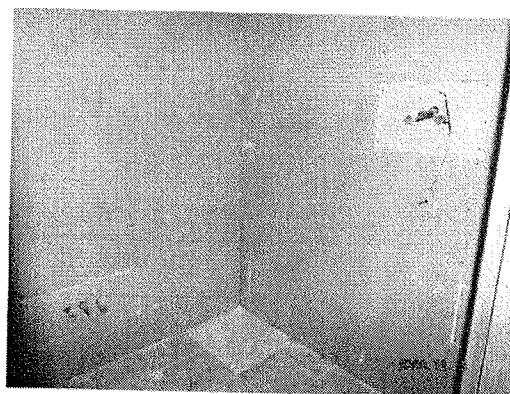
terem



WC



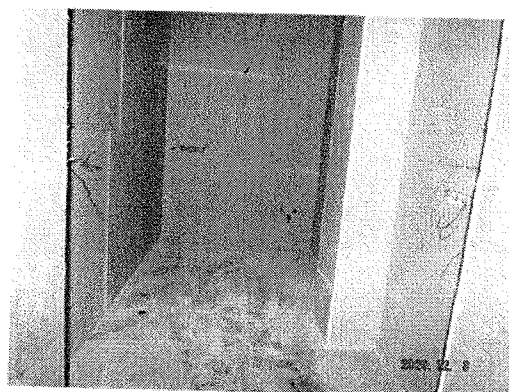
Fürdő



Fürdő

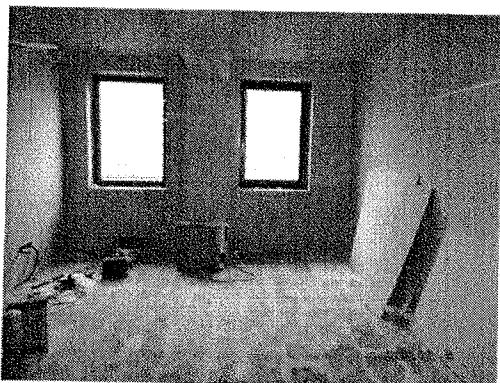


Lépcsőház

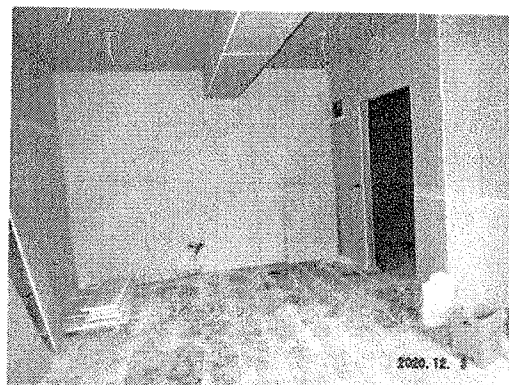


EMELET: fürdő

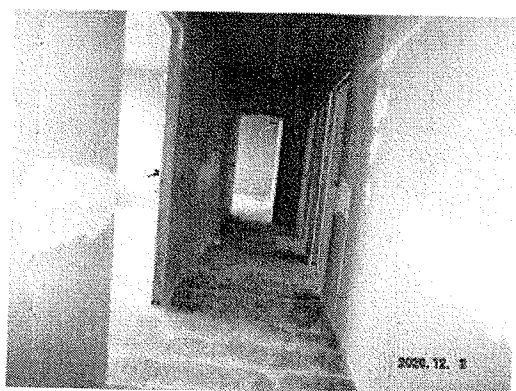
FOTÓMELLÉKLET



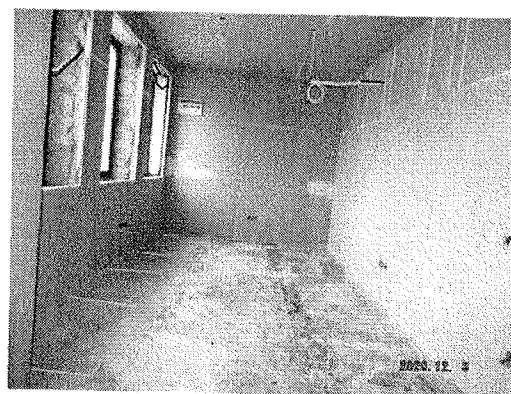
Iroda



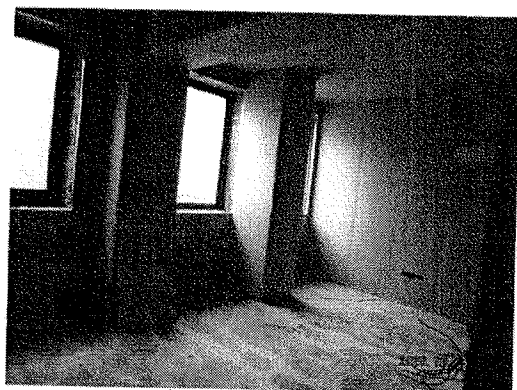
Iroda



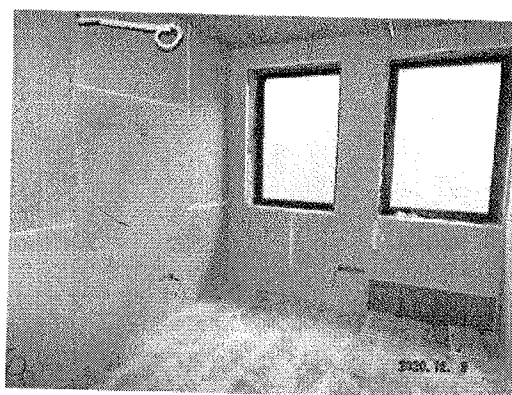
Közlekedő



Iroda

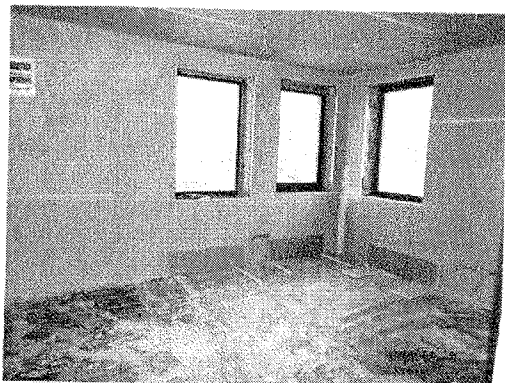


Iroda

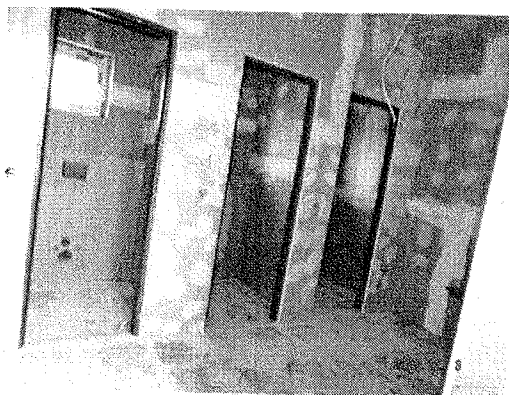


Iroda

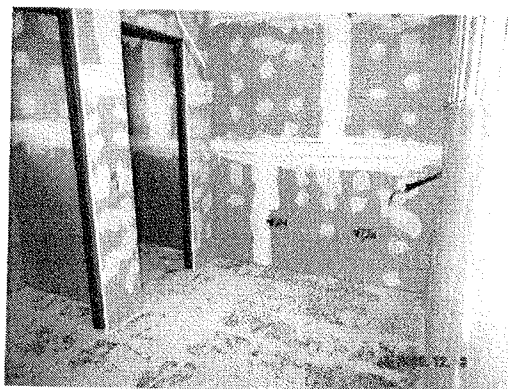
FOTÓMELLÉKLET



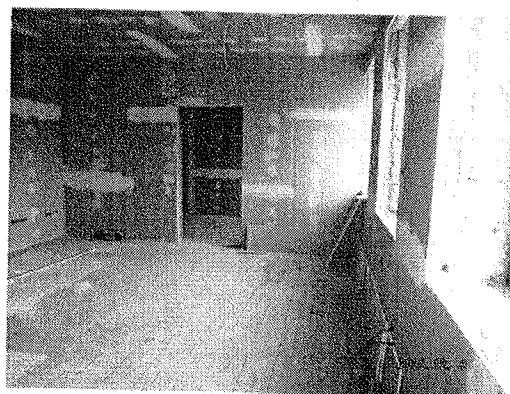
Iroda



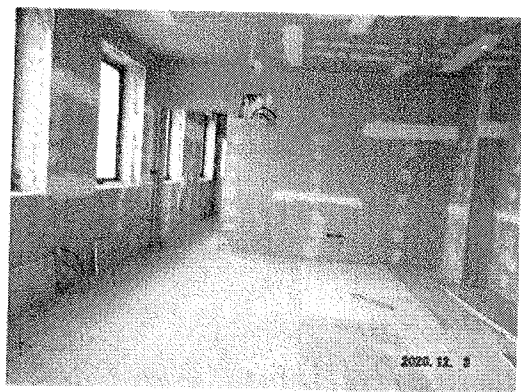
Mosdó, wc



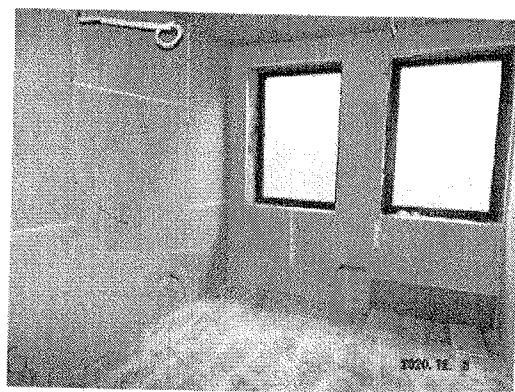
Mosdó, wc



Terem



Terem



Terem

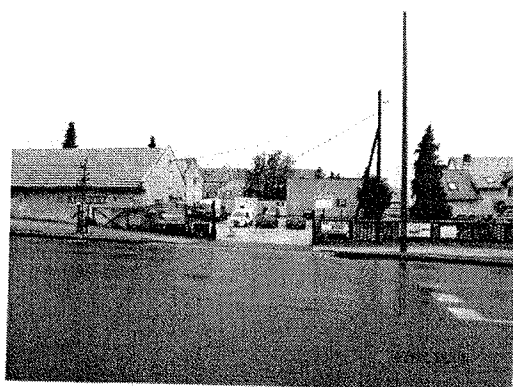
FOTÓMELLÉKLET



Környezet



Környezet



Utcai bejárat



ingatlan



Bontandó épületek

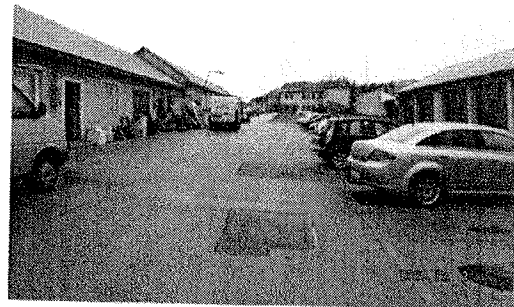


Telek

FOTÓMELLÉKLET



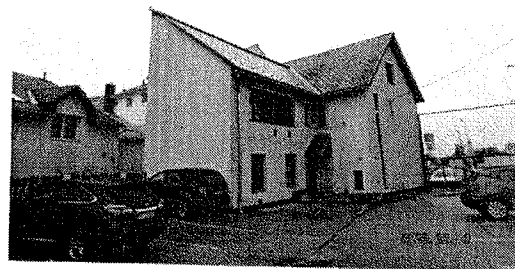
Kialakuló terület



Telek



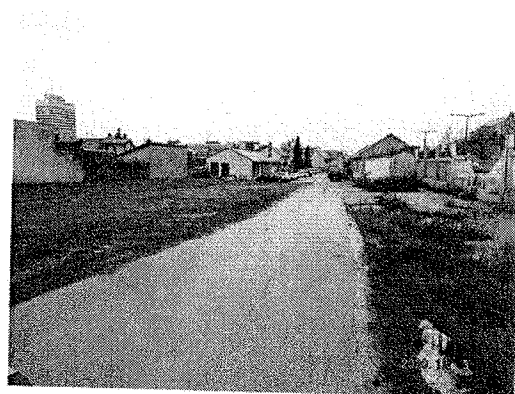
Telek



Bontandó épület



Bontandó épületek



Telek

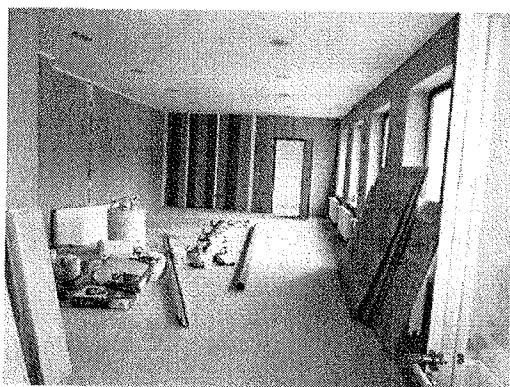
FOTÓMELLÉKLET



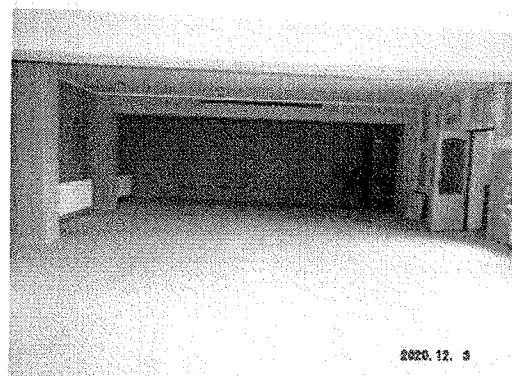
Megmaradó épület



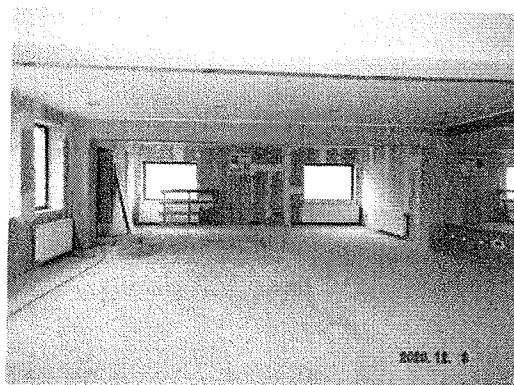
Megmaradó épület



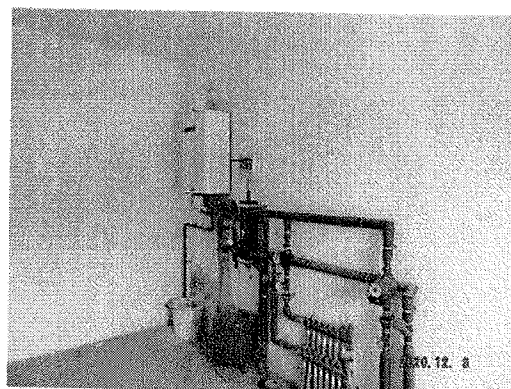
FÖLDSZINT: terem



Terem



Terem



Gépészet, fűtés