

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

a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatt található, Veszprém 4061
helyrajzi számon nyilvántartott és a
8200 Veszprém, Arany János utca 2. szám alatt található 4038/1 helyrajzi
számon nyilvántartott ingatlanokról



Készítette:

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

Csopak
2020. december 3.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett bútorgyár

Cím: 8200 Veszprém, Jutasi út 3.

Hrsz.: 4061

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: "SZÉKHELY 2007" Ingatlanforgalmazó Kft. 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐITelek területe összesen: 2.2543 m²A felépítmény nettó területe: 614 m²A felépítmény redukált területe: 614 m²

Közmű-ellátottság: összközmű

Jelenlegi funkció: üzlet, beépítetlen terület

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: 8200 Veszprém, Arany János utca 2.

Hrsz.: 4038/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: "SZÉKHELY 2007" Ingatlanforgalmazó Kft. 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐITelek területe összesen: 1.051 m²A felépítmény nettó területe: - m²A felépítmény redukált területe: - m²

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén,
maradványértékszámításon és költség alapú
számításon alapuló megközelítésÉrtékelés fordulónapja: 2020. 12. 01. (az értébecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	5 300 000 EUR , azaz ötmillió-háromszázezer euró
---------------------------	--

A megbízás a 4061 és 4038/1 helyrajzi számú ingatlanok együttes forgalmi értékének megállapítására vonatkozik, a megbízás alapján a két ingatlant egy ingatlantestként kezeltük.

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

A 4061 helyrajzi számú ingatlanon található kétszintes épületbe történő bejutás kontaktszemély hiányában nem volt biztosított. Külső szemrevételezés alapján az ingatlan állapotában számottevő változás nem történt, a földszinti, déli üzlethelyiség is hasznosítás alá került. Az értékelés során a 2019. 12. 18. dátumú értékelésben rögzítetteket vettük alapul.

A 2019.12.18. dátumú értékeléshez viszonyított értéknövekedés oka, hogy az újjépítésülakások áfájának ismételt 5%-ra történő csökkentése a területen potenciálisan végrehajtott fejlesztés jövedelmezőségét növeli.

A 4061 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén található, nagyrészt leégett, de homlokzataiban nagyrészt ép, utólagosan védőtetővel ellátott épület a 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet alapján 2025 nyilvántartási szám alatt helyi védelem alatt áll. A helyi védelem a homlokzati elemeket, vakolatdíszeket - architektúrát, (eredeti) nyílászárókat, tetőidom héjazatot, boltozatot, belső elrendezést, belső díszítést (kifestés), padlóburkolat érinti. A fenti rendelet kimondja, hogy „(3) A város épített értékei (a továbbiakban: érték) - tulajdonformára való tekintet nélkül - a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek. (4) Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja. (5) A helyi védelem módosítását bármely természetes, vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a városi főépítésznél. (6) A kezdeményezőnek a módosítási kérelméhez a műemlékvédelmi érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített értékvédelmi dokumentációt kell csatolnia...(7) A hiánytalan módosítási kérelemről Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése előzetes döntést hoz. A Közgyűlés támogató döntése esetén szüntethető meg a helyi védelem.” Az előbbieken rögzítettek alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, mivel a bontás lehetővé tétele kapcsán védettség megszüntetéséről szóló közgyűlési határozat nem áll rendelkezésünkre, illetve mert az épület jelenlegi formában való meghagyása az ingatlan hasznosítása esetén sem esztétikai, sem biztonsági szempontból nem életszerű, az épület esetében felújítást feltételeztünk, ennek költségét az értékképzés során figyelembe vettük.

A 4061 helyrajzi számú ingatlan délnyugati határán fekvő, hasznosítás alatt álló, önállóan hasznosítható épület esetében a szakmai normáknak megfelelően az értékelés során az épület és a funkcionálisan hozzátartozó telekterület (cca. 800 m²) esetében, valamint a fennmaradó fejleszthető terület (cca. 22.794 m²) esetében önálló értéket határoztunk meg, az ingatlan teljes forgalmi értéke a két érték összege.

Csopak, 2020. december 3.

Készítette:

Ellenőrizte:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszk: 20498435-50526787-57881009





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

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	6
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	6
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	6
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	7
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	7
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	7
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	9
3.3 Az épületek műszaki jellemzői	24
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	25
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	25
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	25
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	26
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	26
4.5 Érték meghatározás	26
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	27
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel	27
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	30
5. ÖSSZEFOGLALÁS	31
6. MELLÉKLETEK.....	32

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. 2020. november 30-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatt található, 4061 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett bútorgyár”, illetve a 8200 Veszprém, Arany János utca 2. szám alatt található, 4038/1 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok együttes 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

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

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

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

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

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

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

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. december 1-én 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 másolatok (2020.11.17.)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.12.02.)
- Alaprajzok

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 17.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Jutasi út 3.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4061

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett bútorgyár
Telek területe:	2.2543 m ²
I/3.	Illeti a Veszprém Belterület 4036 hrsz-t terhelő átjárási és útszolgalmi jog.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	”SZÉKHELY 2007” Ingatlanforgalmazó Kft.
Jogosult címe:	1126 Budapest, Nagy Jenő út 12.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/12.	Önálló szöveges bejegyzés megosztás során terület nem változott.
III/17.	Önálló szöveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

A tulajdoni lap I/3. szám alatti átjárási és útszolgalmi jog, mivel az ingatlan közterületről elérhető, az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 17.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Arany János utca 2.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4038/1

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1051 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	”SZÉKHELY 2007” Ingatlanforgalmazó Kft.
Jogosult címe:	1126 Budapest, Nagy Jenő út 12.

Tulajdoni lap III. rész:

III/1.	Önálló szöveges bejegyzés a 4038 helyrajzi számú ingatlan megosztásából alakult ki.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés művelési ága lakóház, udvar 2 gazdasági épületről beépítetlen területre változott.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás keretében az ingatlan területéből 141 m ² beolvadt a veszprémi 4038/2 hrsz.-ú ingatlan területébe. Az ingatlan területe 1192 m ² -ről 1051 m ² -re változott.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

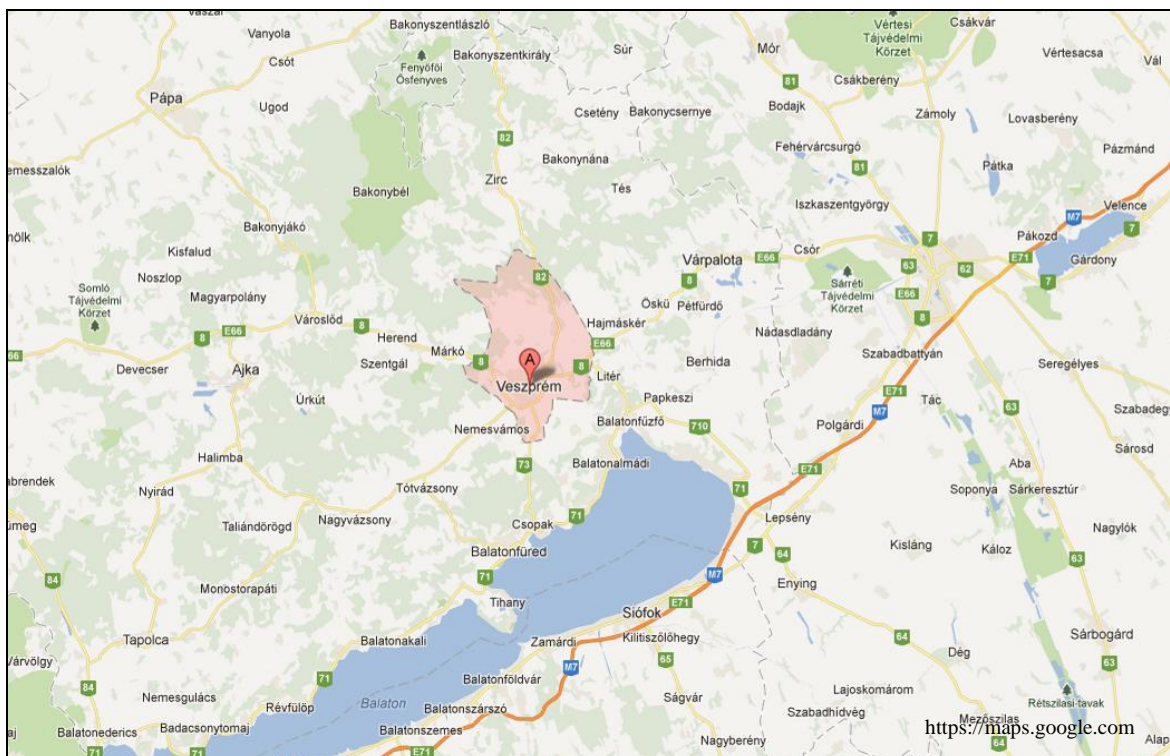
Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít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

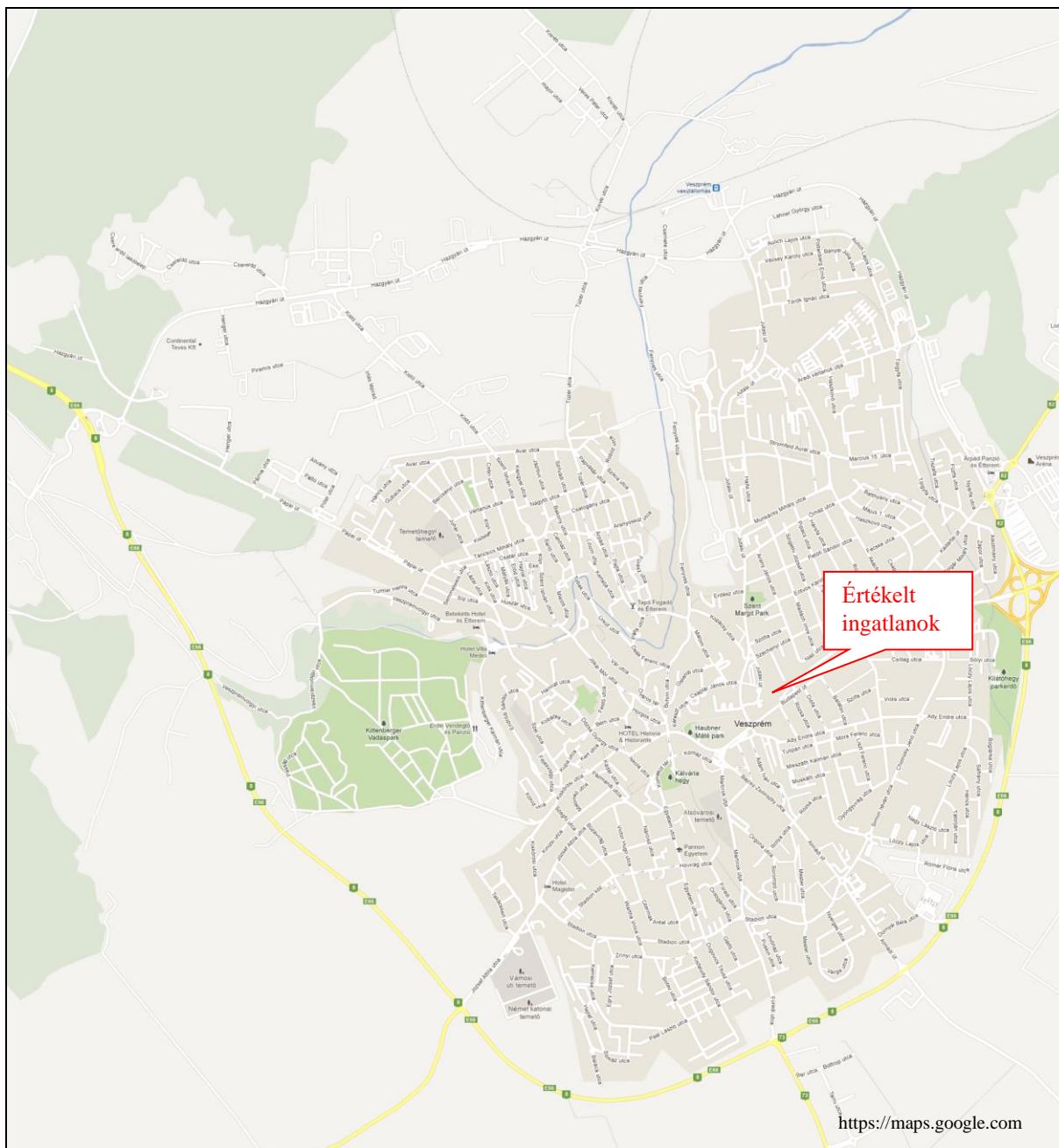
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



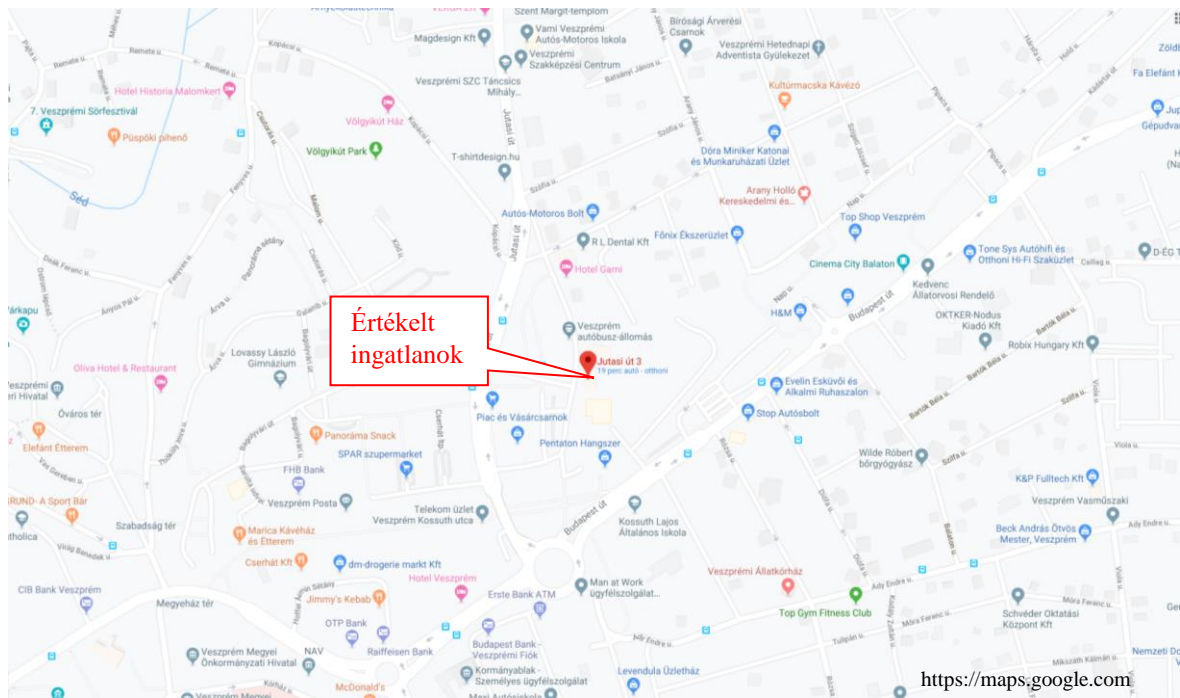
https://maps.google.com

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok a település központjában, a Jutasi út - Budapest utca - Széchenyi utca - Arany János utca által körülhatárolt területen, frekventált, forgalmas helyen találhatók. Infrastrukturális ellátottságuk jó, közvetlenül mellettük található az autóbusz-állomás, a vásárcsarnok, északkeletre a Balaton Plaza, délkeletre benzinkút, irodaház, illetve általános iskola található, északnyugatra és északkeletre lakóházas övezet van. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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 álláskeresők száma 900 fő, a munkanélküliségi ráta 2,30 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 11. 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 előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Makrogazdasági környezet, előrejelzés

A járvány újabb hulláma miatt a GKI Gazdaságkutató Zrt legfrissebb előrejelzésében már csak a -7%-os prognózist tartja életszerűnek, ezt is azzal, hogy ennél nem csak jobb, de rosszabb helyzet is kialakulhat. A GKI az első félévi 6,1%-os visszaesés (ezen belül a második negyedévi 13,6%-os GDP-zuhanás) után a második félévben 8% körüli visszaesést tart valószínűnek.

Ezen belül a harmadik negyedévben (amikor a járvány hatása kisebb volt) a korlátozottan rendelkezésre álló adatok és a GKI konjunktúraindexe alapján inkább 7, a negyedik negyedévben (a magasabb bázis és a járvány hatásai miatt) 9% körüli lehet a GDP-csökkenés mértéke.

A GKI 2021-re – nagy bizonytalanság mellett – továbbra is 4,5%-os bővülést vár, s azt feltételezi, hogy az előző év azonos időszakához képest csak a második negyedévben kezdődik meg a növekedés.

A 2019. évi GDP-t feltehetőleg csak 2022-ben éri el a magyar gazdaság.

A magyar GDP változása az EU átlagánál várhatóan kissé kedvezőbb, régiós összehasonlításban viszont csak gyenge-közepes lesz. A GKI -7%-os prognózisa 2020-ra azonos az EU előrejelzésével, 2021-re szóló 4,5%-os előrejelzése azonban pesszimistább az EU 6%-os prognózisánál. A pénzügyminiszter az idei évre 5,1%-os várható visszaesést jelentett be, s véleménye szerint csak 2022-23-ban várható a 2019. évi GDP-szint elérése. Az MNB pedig – miután még augusztusban is növekedést várt az idei évre – friss előrejelzésében 2020-ra 6,8-5,1%-os visszaesést, 2021-re pedig 4,4-6,8%-os növekedést vár.

A világgazdasági feltételrendszert 2020-ban és 2021-ben nagyrészt a koronavírus-járvány és következményei alakítják. A pandémia egyszerre jelent keresleti és kínálati sokkot, amely a járvány kezelésétől, a gazdasági szerkezettől és egyéb országspecifikus sajátosságoktól függően eltérően érinti az egyes nemzetgazdaságokat. A politikai és a gazdasági döntéshozók tavasszal az egészségügyi szempontokra, a pandémia jelenlegi, kora őszi szakaszában a járvány által előidézett gazdasági károk minimalizálása helyezik a hangsúlyt. Az EU és az OECD szerint a legtöbb országban a GDP jó esetben 2022-ben érheti el a 2019. évi színvonalat. A gazdasági visszaesésben tavasszal világszerte nagy szerepe volt a globális szállítási láncokban bekövetkezett zavaroknak, a lakosság mozgását korlátozó lépések következtében leálló vagy lecsökkenő termelésnek. Ezt azonban mindinkább veszteségessé váló és csődveszélybekerült cégek, a növekvő munkanélküliség és csökkenő jövedelmek, az általános üzleti és lakossági bizonytalanság okozta, csökkenő kereslet egészítette ki, majd vált meghatározóelemmé. Csökkent az import-, a beruházási és a fogyasztói kereslet is. A válság mélységében jelentős szerepe volt és van a járvány nagyságának, a megfékezése, valamint a gazdasági válság kezelése érdekében tett kormányzati lépéseknek. Az EU konjunktúra indexe márciusi és különösen áprilisi zuhanása óta hónapról-hónapra emelkedett, s augusztusra a járvány miatti esésének mintegy 60%-át dolgozta le. Az európai gazdasági kilátások tehát élénkülnek, de összességében még mindig borúsak, s szeptemberben a járvány új erőre kapása következtében aligha javultak.

Mivel a háztartások összességében a jövedelem-ingadozások fogyasztásban való „kisimítására” töreksenek, a lakossági fogyasztás (az újra meginduló hitelfelvételnek és az előző évi visszaesés statisztikai következményének is köszönhetően) jövőre mintegy 3%-kal bővül, vagyis meghaladja a 2019. évit (hacsak nem kap jövőre is új lendületet a járvány). A járvány miatt azonban idén a beruházások GDP-nél is mélyebben, 10%-kal esnek vissza, ami a beruházási ráta tavalyi 28,6%-ról 27,5%-ra csökkenését jelenti. 2021-ben kedvező esetben is csak 7%-os állóeszköz-felhalmozás

volumen növekedés várható, vagyis még nem lesz elérhető a 2019. évi szint. A beruházási ráta viszont emelkedni fog.

Bár jelentős összegű és olcsó források támogatják a cégek fejlesztéseit, a jövőbeli kereslet nagysága és struktúrája bizonytalan. Emiatt sok vállalkozás elhalasztja korábban tervbe vett beruházását. A GKI előrejelzése szerint a 2020-21-ben a beruházásokon belül az EU támogatás aránya átlagosan 11-12% lesz. Az EU források dinamizáló hatása 2020 után átmenetileg megszűnik. Az egyes ágazatok közül idén várhatóan csak a telekom és a pénzügyi szektor lesz GDP-termelésének bővítésére, a többi ágazat jellemzően 5-10%-kal szűkül. Az átlagosnál erőteljesebb, 10% körüli lesz az ipar és az építőipar visszaesése, kereskedelmi ágazatokon belül maga a kereskedelem még bővíthet is, vendéglátás-turizmus azonban súlyos válságot él át, miként a külön ágazatban szereplő szórakoztatóipar is. A GKI 2020 átlagában mintegy 2-2,5%-os, az év végén 3% körüli foglalkoztatás-csökkenésre, valamint éves átlagban legalább 4,5%-os, az év végén 5,5% körüli munkanélküliségre számít; a járvány őszi erősödését is figyelembe véve.

2021-ben a foglalkoztatás éves átlagban 1%-os emelkedése és a munkanélküliség ideihez hasonló, 4,5% körüli alakulása várható, de immár éven belüli folyamatos javulás mellett. Mindemellett tovább fokozódhatnak a foglalkoztatás strukturális feszültségei. Ebben az oktatás romló színvonalának is szerepe van. A demográfiai folyamatok a munkaerő-kínálat zsugorodását vetítik előre. A hitelintézetek a válság hatásainak tompítása érdekében idén szigorítják a hitelnyújtás feltételeit, s jelentősen csökkenő hitelkereslettel számolnak a jelentős bizonytalanság miatt. A hiteltörlesztési moratórium nagy segítség volt az érintettek számára, a szelektív módon meghosszabbított moratórium lejártát követően azonban jelentősen emelkedhet a nemteljesítő hitelek – jelenleg amúgy alacsony – aránya. A vállalatok szállítókkal szembeni kötelezettségeire természetesen nem vonatkozik a moratórium, ami komoly kockázatot jelent. E probléma továbbgyűrűzése dominó hatást indíthat el a gazdaságban. A magyar bankrendszer 2020-ban várhatóan veszteséges lesz, a szektor likviditási helyzete azonban stabilnak mondható.

A moratórium kitolásával 2021-ben sem várható jó év a bankok számára, bár az addig kihelyezett források, valamint a moratóriumot követő törlesztés visszaállásával, a várhatóan romló portfólió ellenére is feltételezhetően ismét nyereséget ér el a bankrendszer. Ez annak is köszönhető, hogy az állami keresletélénkítéshez szükséges többletköltségeket nagymértékben a bankrendszer finanszírozza, amely stabil és szinte kockázatmentes hozamot biztosít. A pénzügyminiszter augusztusi bejelentése szerint a 2020. évi deficit a GDP 7-9%-a lesz. Az ÁKK ennek megfelelően módosított, augusztusban meghirdetett éves finanszírozási terve pedig már 3600 milliárd forintos idei pénzforgalmi hiánnyal számol. Ez csaknem tízszerese a még 2019-ben elfogadott törvényben előirányozottnak. Az államháztartási folyamatok – nyilvánosan meghirdetett költségvetés híján, az állandó kormányzati rögtönzések közepette – kívülről valójában áttekinthetetlenek. A GKI realisnak tartja a Pénzügyminisztérium 7-9%-os prognózisát a GDP-arányos államháztartási hiányra. Mivel a GKI által várt 7%-os visszaesés mélyebb a Pénzügyminisztérium 5,1%-os prognózisánál, a 9% körüli deficitnek van nagyobb esélye. Ennek megfelelően a GDP-arányos államadóssága tavalyi 66,4%-ról 78% körülire emelkedhet, megközelítve a tíz évvel ezelőtti szintet. A 2020 eleji 4,7%-ról májusig érezhetően csökkent a statisztikailag mért magyar infláció, de 2020 augusztusában már ismét 3,9%-ra emelkedett, amivel elérte az MNB célsávjának a tetejét. A magyar áremelkedés a legmagasabb az EU-ban, az EU augusztusi átlaga 0,4% volt, miközben ezen belül az euróövezetben defláció lett: -0,2%. A kiugró magyar árindexet elsősorban az élelmiszerárak növekedése és a forint gyengülése magyarázza, miközben a külföldi árak alacsony volta és a belső vásárlóerő növekedésének lefékeződése korlátozza azt. A forint szeptemberi gyengülését és további folytatódásának veszélyét látva az MNB szeptember végén effektív kamatemelésről döntött, azzal, hogy az egyhetes betéti tenderre felkínált kamat 0,6%-ról 0,75%-ra emelkedett.

2020-21-ben szükséges lehet további, legalább a nem konvencionális eszközökön keresztül a monetáris kondíciók további szigorítása. A forint árfolyama trendszerűen gyengül, 1 euró 2010-ben

átlagosan 275,4 forintot ért, 2019-ben 325,4 forintot (18%-os leértékelődés). Az év eleje óta majdnem 10 százalékkal gyengült a forint az euróval szemben. 2020 első nyolchavi átlaga 346,5 forint, de szeptember vége felé 366 forint is volt. Mivel az MNB nem látszik változtatni laza monetáris politikáján, 2020-ben 350 forint (az év végén 360) körüli éves átlagos árfolyam várható (ami további 7,5%-os gyengülés). 2021-ben 365 forint körüli lehet az éves átlagos euró-árfolyam. A folyó fizetési mérleg romlása elsősorban az áruk és szolgáltatások korábban hatalmas aktívumának elolvadása miatt következett be, a tavalyi első félév 3 milliárd eurós aktívuma idén 0,5 milliárdra csökkent, ráadásul ezen belül a második negyedévben hiány alakult ki. Az év egészében a folyó fizetési mérleg hiánya 3 milliárd euróra emelkedhet, s hasonló összegű EU-transzfer beáramlásával számolva a finanszírozási képesség 0 körüli, inkább kissé magasabb lehet. 2021-ben a külkereskedelmi folyamatok már javíthatnak a folyó fizetési mérlegen, 2 milliárd euró deficitet és az ideihez hasonló EU-transzfer feltételezve, a finanszírozási képesség 1 milliárd euró körüli aktívumot mutathat. Az államháztartás finanszírozási szükséglete és a magyar devizatartalékok emelése érdekében az elmúlt években követett adósságpolitika elveitől kényszerűen elszakadva a magyar gazdaság devizahiteleket vett fel. Ezért a második negyedévben az ország nettó adósságállománya 2,1 milliárd euróval nőtt az előző negyedévhez képest. A hitelfelvétel és az EU-transzfer révén a jegybanki tartalék az előző negyedévhez képest június végére 4,4 milliárd euróval, 30,2 milliárd euróra emelkedett. Az év során, már csak a GDP csökkenése miatt is, az adósságát emelkedik, ami 2021-ben stabilizálódhat.

Felhasznált források: GKI Gazdaságkutató Zrt. (2020): *Az idei 7% körüli visszaesést és romló egyensúlyt jövőre csak viszonylag lassú korrekció követi. A GKI Gazdaságkutató Zrt. előrejelzése 2020-21-re.* Elérhető: <https://www.gki.hu/wp-content/uploads/2020/09/GKI-sajtoanyag-200930.pdf> (2020.12.03.)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

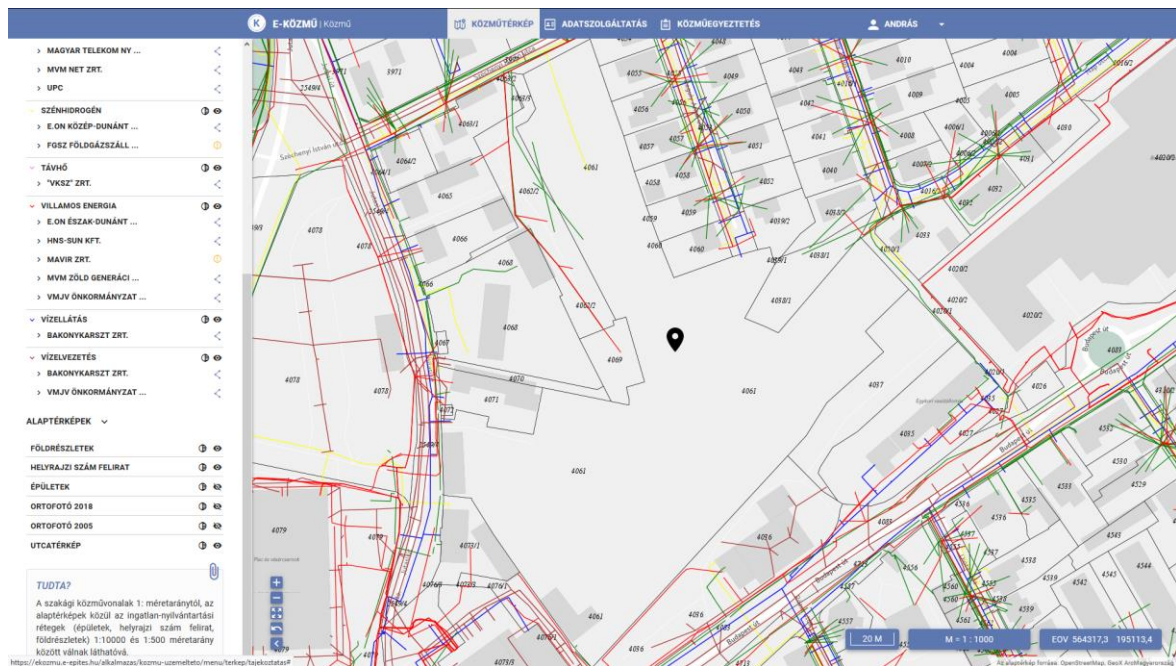


A 4061 és 4038/1 helyrajzi számú ingatlanok által alkotott ingatlanegyüttes szabálytalan sokszög alakú, közel délnyugat-északkelet hossz tengelyű, egyenetlen, de jellemzően délnyugat felé lejtős terepfeszínű. Délnyugati (Jutasi út), északnyugati (Széchenyi utca) és északkeleti (Arany János utca) oldalon egyaránt közterülettel érintkezik, de természetbeni útkapcsolata jelenleg csak a Jutasi út felé van. Területe délnyugati részén betonos, máshol füves. Délnyugaton épített kerítéssel, fém kapuval és épülettel határolt, máshol beton, illetve épített kökerítéssel kerített.

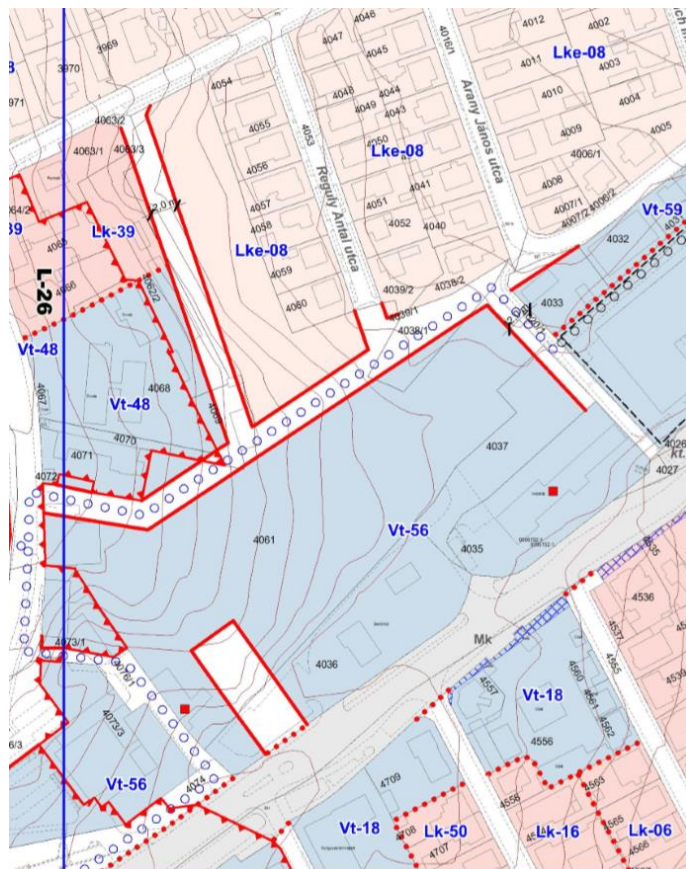
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanegyüttes összközműves: a lenti e-közmű vázrajz alapján elektromos bekötés, víz bekötés és kommunális csatorna csatlakozás a délnyugati oldalon, a Jutasi út irányából került bevezetésre, gáz bekötés a Széchenyi utca felől került kialakításra; utóbbi kapcsán gázóra vagy gáz felállás nem látható.

E-közmű vázrajz:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások



Az ingatlanegyüttes nagyobb része Vt-56 jelű településközponti övezetben (cca. 14.428 m²), kisebb része Lke-08 jelű kertvárosias lakóövezetben (cca. 4000 m²), illetve Köu jelű közút övezetben található. Az különböző övezetekbe tartozó területrészek pontos méretével kapcsolatban a Megbízó semmilyen vázrajzot, területkimutatást vagy egyéb dokumentumot nem tudott rendelkezésünkre bocsátani, az érintett területek méretét Veszprém Város Térinformatikai rendszerében végzett mérések alapján határoztuk meg.

Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

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 tetőkeret 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, zajvédelmi 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.

5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i 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)
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	5,4	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	-

XIII. FEJEZET KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

- a. melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

26.§ (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhíd megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépít ési mód	Kialakí tható legkise bb telek terület (m ²)	A beépít ettsé g megen gedett legnag yobb mérték e (%)	Az épület magas ság megen gedett legnag yobb mérték e (m)	Zöldfel ület legkise bb mérték e (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							széless ége (m)	mély sége (m)
3.	Lke-01	SZ	900	15	4,5	50	18	40
4.	Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30
5.	Lke-03	SZ	600	20	4,5	50	16	35
6.	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16	-
7.	Lke-05	SZ	2000	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	-	-

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 Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légi közlekedési 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 szervízútról 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 zóldsáv 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 szervíz 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 autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervízút 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 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 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. Kötőtpályás 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 elvezető 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 környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az értékelt utcafronti épület jellemzői:		
Építés éve:	1970-es évek	
Értékelt nettó alapterület:	614 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	614 m ²	
Tagolódás:	földszint+ emelet+ padlástér	
Funkció:	üzlet, dohánybolt	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően vasbeton gerendarács alap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazattal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födémszerkezet	
Belső válaszfalak:	Tégla és gipszkarton	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Fa fedélszerkezeten betoncserep héjalás	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Jó állapotú, műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok és portálok	
Külső ajtó:	Műanyag és acél szerkezetű, hagyományos és fotocellás ajtó	
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Simított, festett	
Belső falfelület:	Festett csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia	
Épületgépészet:		
Fűtés:	Az épület fűtése vegyes tüzelésű kazánnal, illetve két földszinti üzletben elhelyezett villanykazánokkal biztosított	
Melegvízellátás:	Melegvítároló	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	Biztonsági kamera, riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A városi hálózatra csatlakoztatott, 2 db almérővel	
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott	
Gázellátás:	Gáz a területen, gázóra vagy felállás nincs	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, villany almérőkkel	
Igényszint:		
Állapot:	Közepes	
Felújítás éve:	2017	

Felújítás tartalma:	Homlokzati nyílászárók cseréje
Az épület leírása:	
<p>A Jutasi út felől elhelyezkedő épület vasbeton vázszerkezettel és téglá kitöltő falattal, földszint, emelet és padlástér tagolódással épült. Földszintjén jelenleg három önálló bejáratral rendelkező üzlet található (élelmiszerbolt, dohánybolt és üzlet), emelete használaton kívüli, üzletként vagy irodaként egyaránt hasznosítható. Állapota összességében közepes.</p> <p>A 4061 helyrajzi számú ingatlanon található kétszintes épületbe történő bejutás kontaktszemély hiányában nem volt biztosított. Külső szemrevételezés alapján az ingatlan állapotában számottevő változás nem történt, a földszinti, déli üzlethelyiség is hasznosítás alá került. Az értékelés során a 2019. 12. 18. dátumú értékelésben rögzítetteket vettük alapul.</p>	

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége 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 ingatlanokra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlanokat 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 ingatlanok 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 ingatlanok 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 értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2020. 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 ingatlanok 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 ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanokból 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.

Az értékelt ingatlan délnyugati határán fekvő, hasznosítás alatt álló, önállóan hasznosítható épület esetében a szakmai normáknak megfelelően az értékelés során az épület és a funkcionálisan hozzátartozó telekterület (cca. 800 m²) esetében, valamint a fennmaradó fejleszthető terület (cca. 22.794 m²) esetében önálló értéket határoztunk meg, az ingatlan teljes forgalmi értéke a két érték összege.

A 4061 helyrajzi számú ingatlan délnyugati részén található, nagyrészt leégett, de homlokzataiban nagyrészt ép, utólagosan védőtetővel ellátott épület a 23/2017. (IX.28.) számú önkormányzati rendelet alapján 2025 nyilvántartási szám alatt helyi védelem alatt áll. A helyi védelem a homlokzati elemeket, vakolatdíszeket - architektúrát, (eredeti) nyílászárókat, tetőidom héjazatot, boltozatot, belső elrendezést, belső díszítést (kifestés), padlóburkolat érinti. A fenti rendelet kimondja, hogy „(3) A város épített értékei (a továbbiakban: érték) - tulajdonformára való tekintet nélkül - a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek. (4) Helyi védelem akkor szüntethető meg, ha a védetté nyilvánításkor fennálló értékek elpusztultak, vagy helyre nem állíthatóan károsodtak és ezt értékvizsgálat alátámasztja. (5) A helyi védelem módosítását bármely természetes, vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a városi főépítésznél. (6) A kezdeményezőnek a módosítási kérelméhez a műemlékvédelmi érték dokumentálása szakterületen jogosult szakértő által készített értékvédelmi dokumentációt kell csatolnia...(7) A hiánytalan módosítási kérelemről Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése előzetes döntést hoz. A Közgyűlés támogató döntése esetén szüntethető meg a helyi védelem.” Az előbbieken rögzítettek alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, mivel a bontás lehetővé tétele kapcsán védettség megszüntetéséről szóló közgyűlési határozat nem áll rendelkezésünkre, illetve mert az épület jelenlegi formában való meghagyása az ingatlan hasznosítása esetén sem esztétikai, sem biztonsági szempontból nem életszerű, az épület esetében felújítást feltételeztünk, ennek költségét az értékképzés során figyelembe vettük.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az értékelt ingatlan esetében külön piaci összehasonlító módszert alkalmaztunk a nyugati utcafronti, részben hasznosítás alatt álló épület és hozzá funkcionálisan tartozó telekterület (800 Az épület forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanrészt 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 ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

673 000 EUR-ban, azaz hatszázhetvenháromezer euroban

határoztuk meg.

A maradék telekterület forgalmi értékének meghatározása során hasonló elhelyezkedésű, övezeti besorolású és hasznosíthatóságú beépítetlen területek kínálati árait használtuk fel. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza. A csatolt számítás alapján az ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

4 179 000 000 EUR-ban, azaz négy milliárd-százhetvenkilencmillió euroban

határoztuk meg.

A fentiek alapján az ingatlan teljes piaci adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

4 852 000 EUR-ban,

azaz négy millió-nyolcszázötvenkétezer euroban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével. Ezért a maradványérték számítás során meghatározzuk a fejlesztés eredményeként létrehozott beruházás értékét, a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket, majd a következő lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amely a kiadások és a bevételek különbözeti értéke, egyben a fejlesztésnek helyt adó telek értéke.

A nyugati utcafronti, részben hasznosítás alatt álló épület és hozzá funkcionálisan tartozó telekterület esetében a jelenlegi hasznosítást tekintettük a legjobb és leggazdaságosabb hasznosításnak, így maradványértékelést nem alkalmaztunk.

A fennmaradó telekrész esetében kétféle potenciális fejlesztési irányt vizsgáltunk: az ingatlanrészt lakópark építésére szolgáló fejlesztési területként vizsgáltuk, illetve a településrendezési terv alapján történő telekmegosztást és értékesítést feltételeztünk.

A hatályos szabályozási terv alapján az ingatlanegyüttes nagyobb része Vt-56 jelű településközponti övezetben (cca. 14.428 m²), kisebb része Lke-08 jelű kertvárosias lakóövezetben (cca. 4000 m²), illetve Köu jelű közút övezetben található. Az különböző övezetekbe tartozó területrészek pontos méretével kapcsolatban a Megbízó semmilyen vázrajzot, területkimutatást vagy egyéb dokumentumot nem tudott rendelkezésünkre bocsátani, az érintett területek méretét Veszprém Város Térinformatikai rendszerében végzett mérések alapján határoztuk meg. A Köu övezetbe tartozó részeket belső utaknak, parkolóhelyeknek tekintettük.

1. Az első esetben helyi építési szabályzat előírásaihoz igazodva a Vt-56 jelű övezeti besorolású terület esetében zárt sorú, az Lke-08 övezeti besorolású terület rész esetében szabadonálló, több-, illetve kétlakásos épületek építését feltételeztük. A beruházás során létrejövő lakások várható négyzetméterárát a mellékletek közt található piaci összehasonlító adatokon alapuló számítással

határoztuk meg, majd a potenciális bevételt csökkentettük a területfejlesztési, kivitelezési, tervezési és finanszírozási költségekkel, 5%-os céltartalékot képezve. A számítások során a védett épület felújításával és hasznosításával számoltunk. A számítások következőképpen alakulnak:

Maradványérték-számítás lakópark építését feltételezve						
Alapadatok						
Teljes telekméret:		22 543 m ² + 1051 m ²				
Építési övezet:		Vt-56		Beépített bruttó terület:		
Becsült telekméret az övezetben:		14 428 m ²		Beépíthető bruttó terület:		
Maximális beépíthetőség:		60 %		Beépíthető nettó terület:		
Maximális építménymagasság:		10,5 m (3 szint)		Értékesíthető terület:		
Építési övezet:		Lke-08		Beépíthető bruttó terület:		
Becsült telekméret az övezetben:		4 000 m ²		Beépíthető nettó terület:		
Maximális beépíthetőség:		30%		Értékesíthető terület:		
Maximális építménymagasság:		4,5 m (2 szint)				
Bevételek		Mértékegység (m², db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m²]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 5,0%
1. Értékesítés						11 947 000 000 Ft
1.1	értékesíthető alapterület	m ²	539 000	22 165,10	11 378 095 238 Ft	11 947 000 000 Ft
Költségek		Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m²]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]
2. Területelőkészítés költségei						241 313 600 Ft
2.1	Telekalakítás	m ²	250 000	6		1 500 000 Ft
2.2	Védett épület felújítási költsége	m ²	150 000	520		78 000 000 Ft
2.3	Külső és belső utak, járdák, parkolók	m ²	15 000	4 400		66 000 000 Ft
2.4	Kerítés és kapuk	m	15 000	1 500		22 500 000 Ft
2.5	Fűvesítés, parkosítás	m ²	12 000	3 443		41 313 600 Ft
2.6	Külső közmű és közműfejlesztés					32 000 000 Ft
	- Víz, -szennyvízközmű	db	20 000	400		8 000 000 Ft
	- Gázközmű	db	15 000	800		12 000 000 Ft
	- Elektromos áram	db	15 000	800		12 000 000 Ft
2.7	Egyéb					0 Ft
3. Kivitelezési költségek ***						7 139 494 080 Ft
3.1	nettó alapterület	m ²	306 000	23 332		7 139 494 080 Ft
4. Tervezés és szoft költségek						535 567 056 Ft
4.1	Tervezési költségek összesen	0,5%	0.5% - 1.5%			35 697 470 Ft
4.2	Engedélyek, költségei összesen	1,0%	0.5% - 1.0%			71 409 941 Ft
4.3	Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%	2.0% - 3.0%			142 819 882 Ft
4.4	Beruházói díj	4,0%	3.0% - 5.0%			285 639 763 Ft
5. Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve		5,0%	5.0-10.0%			395 818 737 Ft
6. Finanszírozás költségei		3,5%	3.5% - 8.0%			203 648 740 Ft
6.1	Saját erő (2.+3.+4.+5.) * "n" %	30,0%	10.0% - 30.0%			2 343 697 166 Ft
6.2	Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			5 818 535 431 Ft
7. Befektető haszna		10,0%	10.0% - 15.0%			851 584 221 Ft
8. Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)						2 011 000 000 Ft
Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)						5 686 000 EUR

* Becsült adat, 1,2-es szorzóval számítva, téglá falazatú épületet feltételezve.

** Közlekedők, folyosók, közös helyiségek arányát 5%-al feltételezve, védett épülettel együtt

*** Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020 című kiadvány alapján.

HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB):

353,65

A kapott értéket megnöveljük az önállóan vizsgált felépítményes telekrész értékével, azaz az ingatlan forgalmi értékét lakópark építését feltételező maradványértékeléssel, az épület forgalmi értékével megnövelve

6 359 000 EUR-ban, azaz hatmillió-háromszázötvenkilencezer euroban

határoztuk meg.

2. A terület telekalakítást követő értékesítése esetén a potenciális telekértékesítési négyzetméterár szintén piaci összehasonlító módszerrel, övezeti besorolásonként önállóan lett megállapítva, a számítások a mellékletek részét képezik. A Köu övezeti besorolású területeket útként, parkolóként kezeltük, ezek elsősorban a telkek megközelítését szolgálják, releváns értéket nem képviselnek, ezért a bevételi oldalon ezeket nem vettük figyelembe. A leégett védett épület jelen konstrukcióban gazdaságosan nem fejleszthető, ezért annak változatlanul hagyásával számoltunk. A számítások a következőképpen alakulnak:

A Veszprém 4061 és 408/1 hrsz.-ú ingatlanok maradványértékelése - telekalakítást feltételezve			
Összes terület	22 794	m ²	
Értékesíthető terület Vt-56 övezetben	14 428	m ²	
Értékesíthető terület Lke-08 övezetben	4 000	m ²	
A rendezési terv alapján a fenti területből:			
utak, parkolók	4 400	m ²	19%
értékesíthető terület	18 428	m ²	81%
ebből: lakóövezetű terület	18 428	m ²	100%
tereprendezés fajlagos költsége	1 000	Ft/m ²	
aszfaltozás fajlagos költsége (vízelvezető árokkal és járdával)	15 000	Ft/m ²	
Kiadások			
a telekalakítás költségei	500 000	Ft	
tereprendezés	18 428 000	Ft	
aszfaltozás, járda, vízelvezető árok	66 000 000	Ft	
közművesítés (1800 Ft/m ² az értékesíthető területre vetítve)	33 170 400	Ft	
földvédelmi járulék (247,38 AK)		eFt	
Fűzes patak útátvezetés és műtárgyai (HÉSZ 37.§ (4) e)		eFt	
Fásítás kertészeti terv alapján	-	Ft	
Finanszírozás költségei (20 % önrész, 80 % hitel)	94 078 720	Ft	
Marketing költségek	120 000	Ft	
Kiadás összesen	212 297 120	Ft	
Várható fajlagos értékesítési ár - Vt-56 övezet	56 300	Ft/m ²	
Várható fajlagos értékesítési ár - Lk-08 övezet	54 100	Ft/m ²	
Várható összbevétel	1 028 696 400	Ft	
Tervezett értékesítési periódus	4	év	
Egyenletes értékesítési bevétel	257 174 100	Ft/év	
Befektetés elvárt hozama	10%		
Várható bevétel	815 207 293	Ft	
Profit a költségek levonása után	602 910 173	Ft	
fajlagos érték a teljes területre vetítve	41 794	Ft/m ²	
fajlagos érték az értékesíthető területre vetítve	32 722	Ft/m ²	
Forgaémi érték kerekítve	603 000 000	Ft	
Forgalmi érték kerekítve	1 705 000	EUR	

HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB):

353,65

A kapott értéket jelen esetben is megnöveljük az önállóan vizsgált felépítményes telekrész értékével, azaz az ingatlan forgalmi értékét telekalakítást feltételező maradványértékeléssel, az épület forgalmi értékével megnövelve

2 378 000 EUR-ban, azaz kétfélmillió-háromszázhetvennyolcezer euroban határoztuk meg.

A két fejlesztési koncepció közül, tekintettel az új lakások értékesítésének ismételt 5%-os áfatartalmára, illetve az alacsonyabb induló költségekre, az 1. eset tekinthető jobb és gazdaságosabb hasznosítási formának, azért a maradványértékelés eredményeképpen ezt fogadtuk el, azaz **az ingatlan forgalmi értékét maradványértékeléssel**

6 359 000 EUR-ban,

azaz hatmillió-háromszázötvenkilencezer euroban határoztuk meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú 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 telekérték, illetve az értékelt felépítmények értékének számítását a mellékletek közt található számítási táblázatok tartalmazzák.

	1	2	3	
Épületrész megnevezése	Földszint	Emelet	Műemlék épület	
Újraelőállítási költség:	340 000 Ft/m ²	340 000 Ft/m ²	600 000 Ft/m ²	
nettó alapterület:	310,32 m ²	303,91 m ²	520 m ²	
fizikai avultság:	15%	20%	65%	
funkcionális avultság:	0%	0%	0%	
környezeti avultság:	0%	0%	0%	
Felépítmény pótlási értéke:	89 682 480 Ft	82 663 520 Ft	109 200 000 Ft	
piaci helyzet miatti módosító tényező:	25%	25%	25%	
Felépítmény korrigált értéke:	112 000 000 Ft	103 000 000 Ft	136 500 000 Ft	
A felépítmény forgalmi értéke összesen:			352 000 000 Ft	
Az ingatlanok telekértéke:			1 530 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			1 882 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			5 322 000 EUR	

HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB):

353,65

Ezek alapján az ingatlan forgalmi értékét költség alapú értékelési módszerrel

5 322 000 EUR-ban,

azaz ötmillió-háromszázhuszonkétezer euroban határoztuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	4 852 000 EUR	70%
Maradványérték számítás on alapuló érték:	6 359 000 EUR	30%
Költség alapú érték:	5 322 000 EUR	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	5 300 000 EUR	

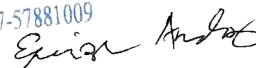
A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan értékét, tekintettel elhelyezkedésére, funkciójára és hasznosíthatóságára, a piaci összehasonlító módszer és a maradványértékelés során kapott forgalmi érték súlyozásával határoztuk meg.

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

Veszprém, 2020. december 3.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 4061 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: 30005/100367/2020

2020.11.17

Szektor : 33

VESZPRÉM

Belterület 4061 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Jutasi út 3.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett börtorgyár

0

2.2543

0.00

3. bejegyző határozat: 35346/1992.05.19

Illetli a VESZPRÉM Belterület 4036 HRSZ-t terhelő Átjárási és útszolgalmi jog

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52023/2007.11.12

jogcím: átalakulás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kiválás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: "SZÉKHELY 2007" INGATLANFORGALMAZÓ KFT

cím: 1126 BUDAPEST Nagy Jenő út 12.

törzsszám: 14011821

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40601/5/2001./VI.21./

Önálló szöveges bejegyzés megosztás során terület nem változott.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 31099/2011.01.18

Önálló szöveges bejegyzés épületbontás a nyilvántartási térkép tartalmát érintően.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került
kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító elővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP – 4038/1 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: 30005/100368/2020

2020.11.17

Szektor : 33

VESZPRÉM

Belterület 4038/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Arany János utca 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1051

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53992/6/2019.11.20

jogcím: adásvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: "SZÉKHELY 2007" INGATLANFORGALMAZÓ KFT

cím: 1126 BUDAPEST Nagy Jenő út 12.

törzsszám: 14011821

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40601/5/2001./VI.21./

Önálló szöveges bejegyzés a 4038 helyrajzi száma ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 123/2008.07.14

Önálló szöveges bejegyzés művelési ága lakóház, udvar 2 gazdasági épületről beépítetlen területre változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40662/2/2010.05.03

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás keretében az ingatlan területéből 141 m2 beolvadt a veszprémi 4038/2 hrsz-ú ingatlan területébe. Az ingatlan területe 1192 m2-ről 1051 m2-re változott.

Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

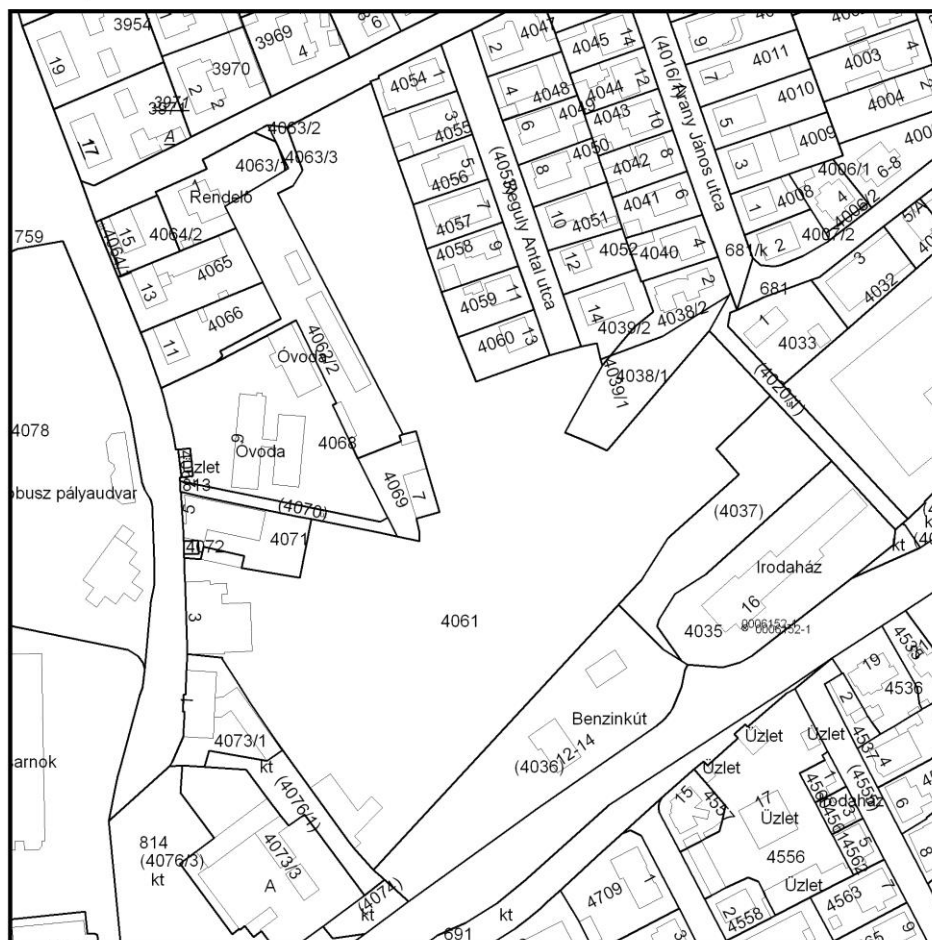
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.12.02 12:30:25

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4061

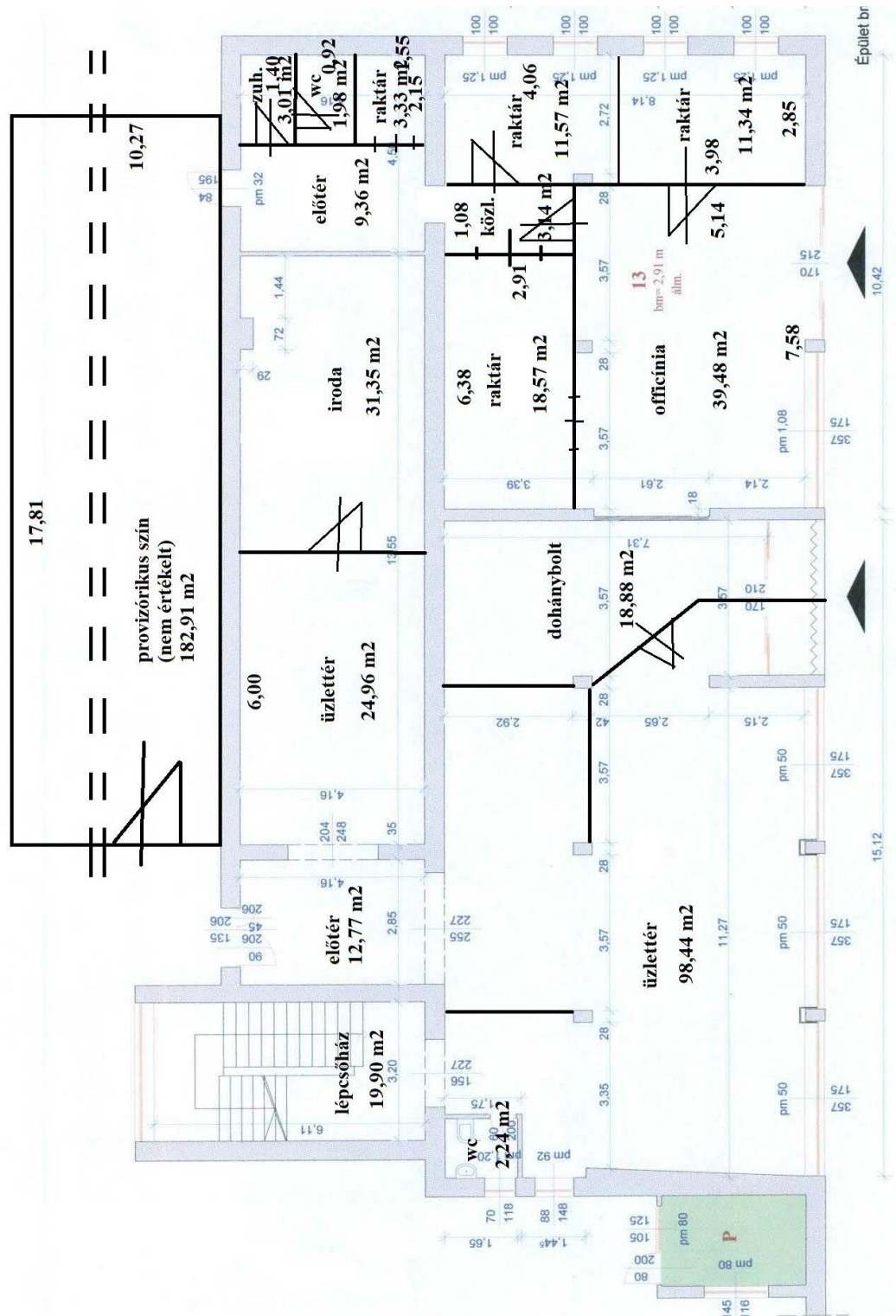
Megrendelés szám: 1679605/6/2020

Méretarány: 1 : 2000

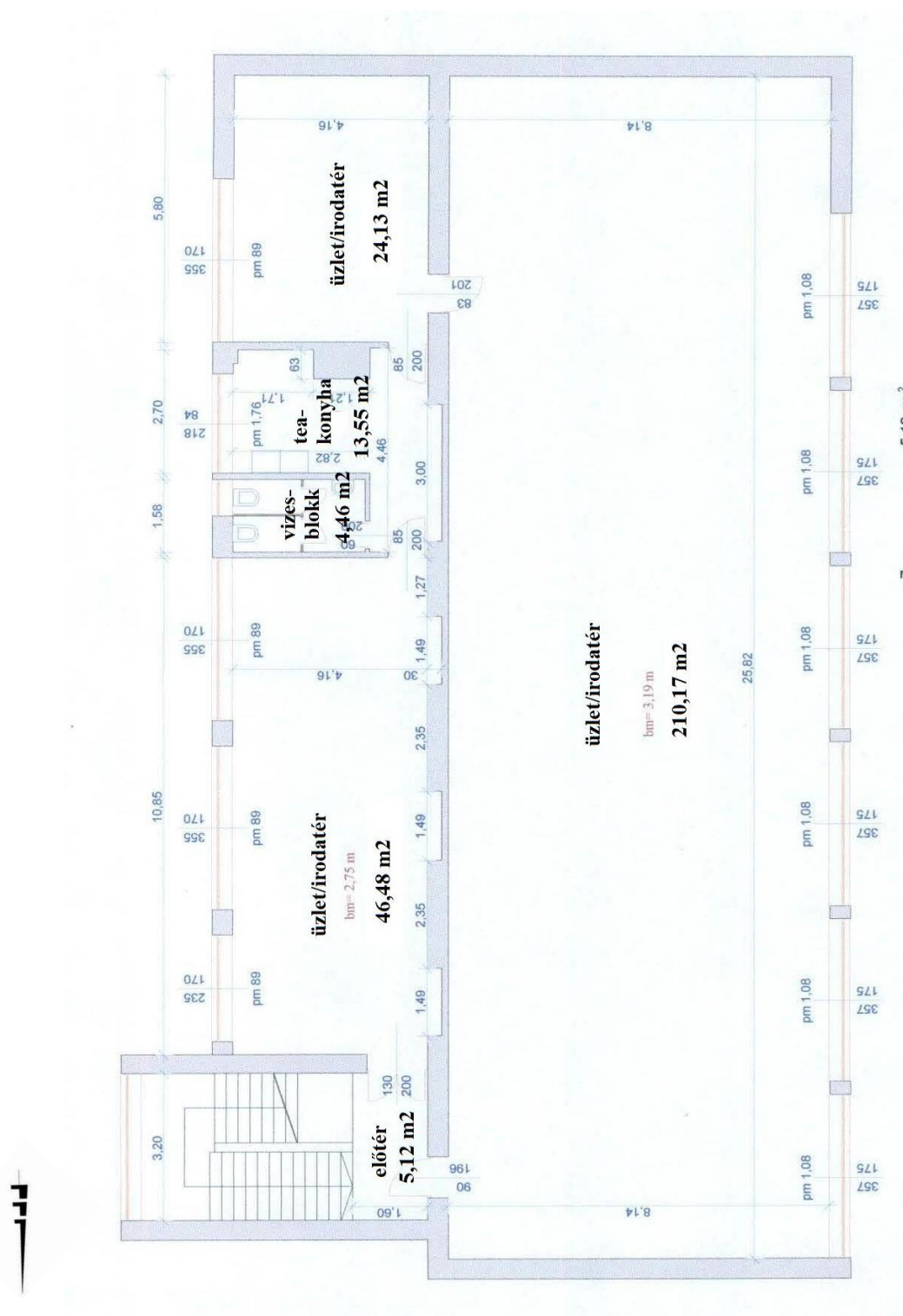


A térképmásolat méretek levételére nem használható!

UTCAFRONTI ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZA



UTCAFRONTI ÉPÜLET EMELETI ALAPRAJZA



HELYISÉGGKÖNYV

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
üzlettér	földszint	98,44 m ²	kerámia	festett	100%	98,44 m ²
wc	földszint	2,24 m ²	kerámia	csempézett	100%	2,24 m ²
lépcsőház	földszint	19,9 m ²	kerámia	festett	100%	19,90 m ²
előtér	földszint	12,77 m ²	kerámia	festett	100%	12,77 m ²
üzlettér	földszint	24,96 m ²	kerámia	festett	100%	24,96 m ²
iroda	földszint	31,35 m ²	kerámia	festett	100%	31,35 m ²
dohánybolt	földszint	18,88 m ²	kerámia	festett	100%	18,88 m ²
officína	földszint	39,48 m ²	kerámia	festett	100%	39,48 m ²
raktár	földszint	11,34 m ²	kerámia	festett	100%	11,34 m ²
raktár	földszint	11,57 m ²	kerámia	festett	100%	11,57 m ²
raktár	földszint	18,57 m ²	kerámia	csempézett	100%	18,57 m ²
közeledő	földszint	3,14 m ²	kerámia	festett	100%	3,14 m ²
raktár	földszint	3,33 m ²	kerámia	festett	100%	3,33 m ²
előtér	földszint	9,36 m ²	kerámia	festett	100%	9,36 m ²
zuhanyzó	földszint	3,01 m ²	kerámia	csempézett	100%	3,01 m ²
wc	földszint	1,98 m ²	kerámia	csempézett	100%	1,98 m ²
előtér	emelet	5,12 m ²	kerámia	festett	100%	5,12 m ²
üzlet/irodatér	emelet	210,17 m ²	kerámia	festett	100%	210,17 m ²
üzlet/irodatér	emelet	24,13 m ²	kerámia	festett	100%	24,13 m ²
üzlet/irodatér	emelet	46,48 m ²	kerámia	festett	100%	46,48 m ²
teakonyha	emelet	13,55 m ²	kerámia	csempézett	100%	13,55 m ²
vizesblokk	emelet	4,46 m ²	kerámia	csempézett	100%	4,46 m ²
Összesen:		614,23 m²				614,23 m²

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Az utcafronti épület értékelése
piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		eladás	eladás	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Óváros tér	Kórház utca	Jutasi út	Cserhát ltp.	Egyetemváros
Építés éve	1970-es évek	1900	~1970	~1960	1980 / 2000	~1970
Eladás/kínálat ideje		2018	2019	2020	2020	2020
Telekméret (m ²)	800	316	570	-	787	2 359
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítés, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Bútorgyár telephelyének területén található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal	a történelmi belvárosban található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az ingatlan előtt korlátozott számban, fizetős parkolóvezetben lehetséges	a település belvárosának szélén, a kórház mellett, kevésbé forgalmas egyirányú utcában található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az ingatlan előtt 2 db parkolóhelyen, illetve korlátozott számban, fizetős parkolóvezetben lehetséges	a település belvárosának szélén, a forgalmas Jutasi út mellett fekvő, zárt udvaros társasház földszintjén található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás a társasház területén kialakított 11 db parkolóhelyen lehetséges	a település központi részén, belvárosban, a sétálóutcával párhuzamos utcában található, parkolás az épület mögötti, korlátozott számú, fizetős parkolóhelyeken lehetséges	a település délnyugati részén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás
Ingatlan leírása	vasbeton vázas, téglakitöltő falazatú, összességében közepes állapotú, vegyes tüzelésű kazinnal és villanykazinnal fűtött, földszint és emelet tagolódású épület	jó állapotú, pince, földszint, emelet és tetőtér tagolódású, helyi védelem alatt álló irodaház, helyi védelem	közepes állapotú, pince, földszint és emelet tagolódású, gázközponti fűtéses irodaház	17 albetétes társasház földszintjén és pincésztíjén (irattár) található, központi fűtéses, 2011-ben felújított iroda	az 1980-as években épített, 2000-ben átépített, pince, földszint és tetőtér tagolódású bankfiók	felújított, téglafalazatú, földszint és emelet tagolódású, gázkazán fűtéses irodaház
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/26674839	ingatlan.com/31711453	ingatlan.com/29504222
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	614		731		467	
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		170 000 000 Ft	94 500 000 Ft	205 000 000 Ft	300 000 000 Ft	150 000 000 Ft
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		480 701 EUR	267 213 EUR	579 669 EUR	848 296 EUR	424 148 EUR
Fajlagos alapterületi ár		232 558 Ft/m ²	286 364 Ft/m ²	438 972 Ft/m ²	381 194 Ft/m ²	423 729 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		20%	15%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		279 070 Ft/m ²	329 318 Ft/m ²	395 075 Ft/m ²	343 075 Ft/m ²	381 356 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%	0%	30%
Alapterület		0%	-5%	0%	0%	-5%
Telekméret		10%	5%	0%	0%	-15%
Műszaki állapot		-10%	0%	-5%	-5%	0%
Parkolási lehetőség		10%	10%	0%	10%	0%
Építés éve		5%	0%	0%	0%	0%
Műemléki védettség		10%	0%	0%	0%	0%
Jogi jelleg		0%	0%	5%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		25%	25%	0%	5%	10%
Számított fajlagos érték	387 056 Ft/m²	348 837 Ft/m ²	411 648 Ft/m ²	395 075 Ft/m ²	360 229 Ft/m ²	419 492 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.

Értékmeghatározás:

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

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	387 000 Ft/m ²		
A forgalmi érték összesen:	614 m ²	X	387 056 Ft/m ²
			238 000 000 Ft
			673 000 EUR

HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB): 353,65

**Telekérték meghatározása - az épülethez funkcionálisan tartozó telekrész nélkül
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)**

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Jutasi út	Sorompó utca	Jutasi út	Egry József lakótelep	Bem utca
Övezeti besorolás	Vt-56 / Lke-08 / Köu	Vt-31 / 50%	Vt-46 / 40%	Vt-30 / 50%	Vt-07 / 30%	Lke-18 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Bútorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,3 km-re, délre, a Füredi domb városrészben, újabb építésű tömbházak mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település délnyugati részén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település belvárosának szélén, a központtól cca. 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik
Ingatlan leírása		maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m ² , épület zártosorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zártosorú beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/ 24403343	ingatlan.com/ 31880219	ingatlan.com/ 24403093	ingatlan.com/ 31798599	ingatlan.com/ 31773021
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	22 794	5 422	9 714	28 384	927	851
Eladási vagy kínálati ár		300 000 000 Ft	439 000 000 Ft	1 768 250 000 Ft	60 000 000 Ft	49 900 000 Ft
Eladási vagy kínálati ár		848 296 EUR	1 241 340 EUR	5 000 000 EUR	169 659 EUR	141 100 EUR
Fajlagos alapterületi ár		55 330 Ft/m ²	45 193 Ft/m ²	62 297 Ft/m ²	64 725 Ft/m ²	58 637 Ft/m ²
Árvaltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		49 797 Ft/m²	40 673 Ft/m²	56 068 Ft/m²	58 252 Ft/m²	52 773 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		30%	30%	30%	30%	25%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás / beépíthetőség		0%	10%	0%	10%	10%
Terület		-5%	-5%	0%	-10%	-10%
Épületek bontási költsége		0%	0%	0%	0%	5%
Védett épület felújítási költsége		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Korrekció összesen		20%	30%	25%	25%	30%
Számított fajlagos érték	64 827 Ft/m²	59 757 Ft/m ²	52 875 Ft/m ²	70 085 Ft/m ²	72 816 Ft/m ²	68 605 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.

Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 64 827 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:	22 794 m ²	x	64 827 Ft/m ²	1 478 000 000 Ft
				4 179 000 EUR

HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB): 353,65

MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A feltételezett beruházás során létrehozott lakások várható fajlagos értékének meghatározása
piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		realizált adat	realizált adat	realizált adat	realizált adat	realizált adat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Ibolya utca	Boglárka utca	Boglárka utca	Boglárka utca	Tátika utca
Építés éve	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Eladás/kínálat ideje		2020. július	2020. július	2020. június	2020. június	2020. június
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Bútorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település belvárosának szélén, a központtól cca. 400 m-re, történelmi városrészen, lakó- és kereskedelmi-szolgáltató környezetben található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település központjától 1,5 km-re, a Cholnokyváros városrészen, sorházas környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,5 km-re, a Cholnokyváros városrészen, sorházas környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,5 km-re, a Cholnokyváros városrészen, sorházas környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,7 km-re délnyugatra, Takácskert városrészen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	újépítésű, gázközponti fűtéses (feltételezett)	2020-ban épült, 79 lakásos, 4 épületről álló épületegyüttes földszint + 3 emelet tagolódású épületének 1. emeletén található, gázközponti fűtéses téglalakás	2020-ban épült, 8 lakásos, földszint + emelet tagolódású, téglalakázattal társasház földszinti, gázközponti fűtéses, kertkapcsolatos lakása	2020-ban épült, 8 lakásos, földszint + emelet tagolódású, téglalakázattal társasház 1. emeleti, gázközponti fűtéses lakása	2020-ban épült, 8 lakásos, földszint + emelet tagolódású, téglalakázattal társasház földszinti, gázközponti fűtéses, kertkapcsolatos lakása	új, jó állapotú, vasbeton vázkeretű+tégla kitöltő falazatú, pince, földszint, 4 emelet tagolódású, lapostetős épület földszinti lakása, házközponti fűtéses
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /		81	101	102	104	104
Realizált vagy kínálati ár (bruttó)		44 950 000 Ft	53 500 000 Ft	49 000 000 Ft	53 800 000 Ft	47 700 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		554 938 Ft/m ²	529 703 Ft/m ²	482 664 Ft/m ²	517 308 Ft/m ²	458 654 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		554 938 Ft/m²	529 703 Ft/m²	482 664 Ft/m²	517 308 Ft/m²	458 654 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%	10%	10%
Építés éve		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%	0%	0%
Lakásszám		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Korrekció összesen		5%	5%	5%	5%	10%
Számított fajlagos érték	538 672 Ft/m²	582 685 Ft/m ²	556 188 Ft/m ²	506 797 Ft/m ²	543 173 Ft/m ²	504 519 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.

Értékmeghatározás:

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

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	539 000 Ft/m ²
------------------------------------	---------------------------

Telekérték meghatározása - Vt-56 övezet
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Háncs utca	Egry József lakótelep	Bem utca	Dózsa utca	Harmat utca
Övezeti besorolás	Vt-56 / 60%	Lk-02 / 40%	Vt-07 / 30%	Lke-18 / 30%	Lke-19 / 30%	Lk-02 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Búrtorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 2,5 km-re, a Dózsavárosban, újabb kialakítású környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a település délnyugati részén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel	forgalmas belső út mellett található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, várpanorámás	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 60%, maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m ² , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/ 31881312	ingatlan.com/ 31798599	ingatlan.com/ 31773021	ingatlan.com/31695480	ingatlan.com/31524469
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /		551	927	851	597	245
Eladási vagy kínálati ár		29 900 000 Ft	60 000 000 Ft	49 900 000 Ft	29 900 000 Ft	19 500 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		54 265 Ft/m ²	64 725 Ft/m ²	58 637 Ft/m ²	50 084 Ft/m ²	79 592 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		48 838 Ft/m ²	58 252 Ft/m ²	52 773 Ft/m ²	45 075 Ft/m ²	71 633 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		25%	25%	25%	25%	25%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség mértéke		5%	5%	5%	5%	5%
Várpanoráma		0%	0%	0%	-5%	0%
Korrekció összesen		30%	30%	30%	25%	30%
Számított fajlagos érték	71 458 Ft/m ²	63 490 Ft/m ²	75 728 Ft/m ²	68 605 Ft/m ²	56 344 Ft/m ²	93 122 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

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

Bruttó fajlagos forgalmi érték: 71 458 Ft/m²

Nettó fajlagos forgalmi érték: 56 300 Ft/m²

Telekérték meghatározása - Lke-08 övezet
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálási ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Háncs utca	Egry József lakótelep	Bem utca	Dózsa utca	Harmat utca
Övezeti besorolás	Lke-08 / 30%	Lk-02 / 40%	Vt-07 / 30%	Lke-18 / 30%	Lke-19 / 30%	Lk-02 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítés, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Búrtorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 2,5 km-re, a Dózsavárosban, újabb kialakítású környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a település délnyugati részén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel	forgalmas belső út mellett található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves, várpanorámás	a belváros szélén, a központtól 400 m-re, történelmi városrészben, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, víz, villany, csatorna közművel
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zártorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/ 31881312	ingatlan.com/ 31798599	ingatlan.com/ 31773021	ingatlan.com/ 31695480	ingatlan.com/ 31524469
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /		551	927	851	597	245
Eladási vagy kínálási ár		29 900 000 Ft	60 000 000 Ft	49 900 000 Ft	29 900 000 Ft	19 500 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		54 265 Ft/m ²	64 725 Ft/m ²	58 637 Ft/m ²	50 084 Ft/m ²	79 592 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálási ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		48 838 Ft/m ²	58 252 Ft/m ²	52 773 Ft/m ²	45 075 Ft/m ²	71 633 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		25%	25%	25%	25%	25%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%	0%	0%
Várpanoráma		0%	0%	0%	-5%	0%
Korrekció összesen		25%	25%	25%	20%	25%
Számított fajlagos érték	68 692 Ft/m ²	61 048 Ft/m ²	72 816 Ft/m ²	65 967 Ft/m ²	54 090 Ft/m ²	89 541 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

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

Bruttó fajlagos forgalmi érték: 68 692 Ft/m²

Nettó fajlagos forgalmi érték: 54 100 Ft/m²

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS – TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁS**Telekérték meghatározása
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)**

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Jutasi út	Jutasi út	Sorompó utca	Jutasi út	Egry József lakótelep	Bem utca
Övezeti besorolás	Vt-56; Lk3-08; Köu	Vt-31 / 50%	Vt-46 / 40%	Vt-30 / 50%	Vt-07 / 30%	Lke-18 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2020	2020	2020	2020	2020
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	a település központjában, a korábbi Balaton Bútorgyár telephelyének területén található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,3 km-re, délre, a Füredi domb városrészen, újabb építési tömbházak mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel- és újabb téglá tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település délnyugati részén található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik	a település belvárosának szélén, a központtól cca. 400 m-re, történelmi városrészen, lakóházak környezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik
Ingatlan leírása		maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/ 24403343	ingatlan.com/ 31880219	ingatlan.com/ 24403093	ingatlan.com/ 31798599	ingatlan.com/ 31773021
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	23 594	5 422	9 714	28 384	927	851
Eladási vagy kínálati ár		300 000 000 Ft	439 000 000 Ft	1 768 250 000 Ft	60 000 000 Ft	49 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		55 330 Ft/m ²	45 193 Ft/m ²	62 297 Ft/m ²	64 725 Ft/m ²	58 637 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		49 797 Ft/m²	40 673 Ft/m²	56 068 Ft/m²	58 252 Ft/m²	52 773 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		30%	30%	30%	30%	25%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás / beépíthetőség		0%	10%	0%	10%	10%
Terület		-5%	-5%	0%	-10%	-10%
Épületek bontási költsége		0%	0%	0%	0%	5%
Védett épület felújítási költsége		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Korrekció összesen		20%	30%	25%	25%	30%
Számított fajlagos érték	64 827 Ft/m²	59 757 Ft/m ²	52 875 Ft/m ²	70 085 Ft/m ²	72 816 Ft/m ²	68 605 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

64 827 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:	23 594 m ²	x	64 827 Ft/m ²	1 530 000 000 Ft
HUF/EUR árfolyam 2020.III. negyedév (MNB):	353,65			4 326 000 EUR

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet az ingatlantól nyugatra



környezet, autóbusz pályaudvar



környezet, Jutasi út



környezet, piac

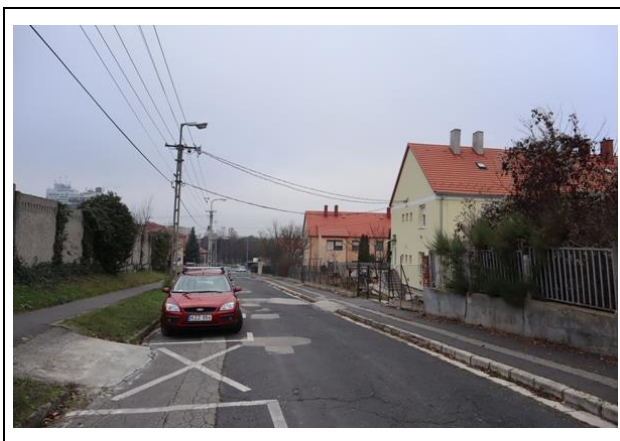


környezet, Budapest utca az ingatlantól délre



környezet, Budapest utca az ingatlantól délre

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



Széchenyi utca az ingatlantól északra



Széchenyi utca az ingatlantól északra



Arany János utca az ingatlantól keletre



gyalogos köz az ingatlantól keletre



parkoló és Balaton Plaza az ingatlantól délre és keletre



parkoló az ingatlantól délre

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



utcafronti épület, nyugati homlokzat



utcafronti épület, nyugati homlokzat



utcafronti épület, északi homlokzat



utcafronti épület, keleti homlokzat

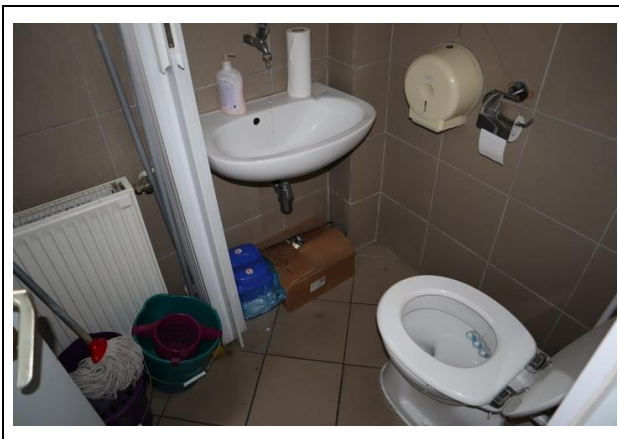


élelmiszerbolt, üzlettér – 2019.12.18. dátumú értékelésből



élelmiszerbolt, üzlettér – 2019.12.18. dátumú értékelésből

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



élelmiszerbolt, wc – 2019.12.18. dátumú értékelésből



élelmiszerbolt, klíma – 2019.12.18. dátumú értékelésből



élelmiszerbolt, villany almérő – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, officina – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, officina – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, officina, radiátor – 2019.12.18. dátumú értékelésből

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



gyógyszertár, zuhanyzó – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, wc – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, raktár – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, raktár – 2019.12.18. dátumú értékelésből



gyógyszertár, villanykazán – 2019.12.18. dátumú értékelésből



víz almérő – 2019.12.18. dátumú értékelésből

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



melegvíztároló – 2019.12.18. dátumú értékelésből



lépcsőház – 2019.12.18. dátumú értékelésből



emeleti üzlettér – 2019.12.18. dátumú értékelésből



emeleti üzlettér – 2019.12.18. dátumú értékelésből



emeleti vizesblokk – 2019.12.18. dátumú értékelésből

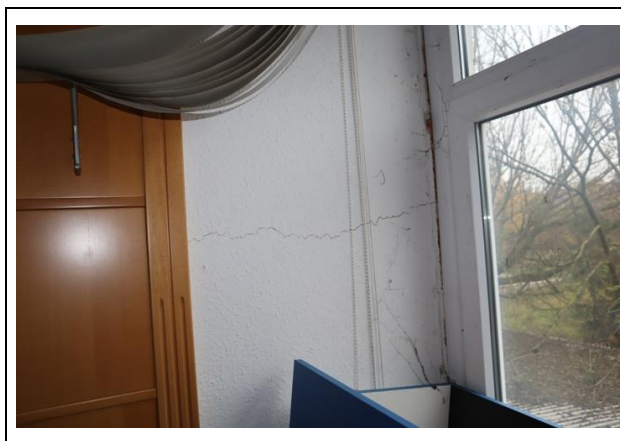


emeleti teakonyha – 2019.12.18. dátumú értékelésből

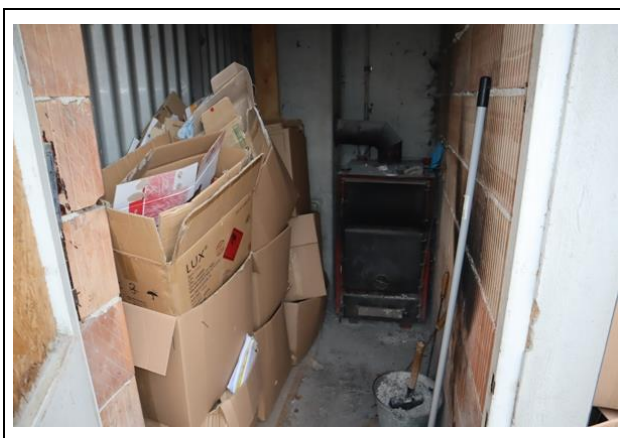
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



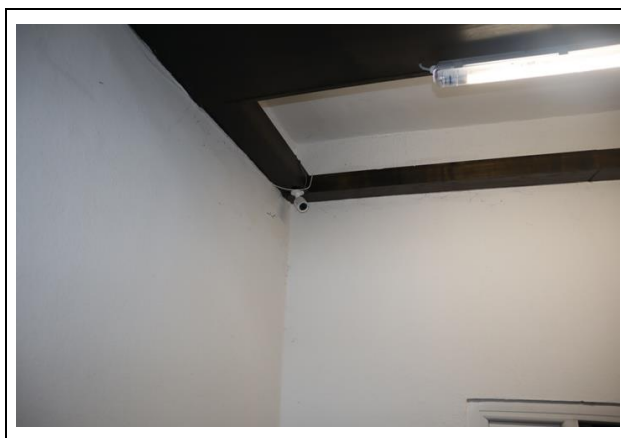
repedés – 2019.12.18. dátumú értékelésből



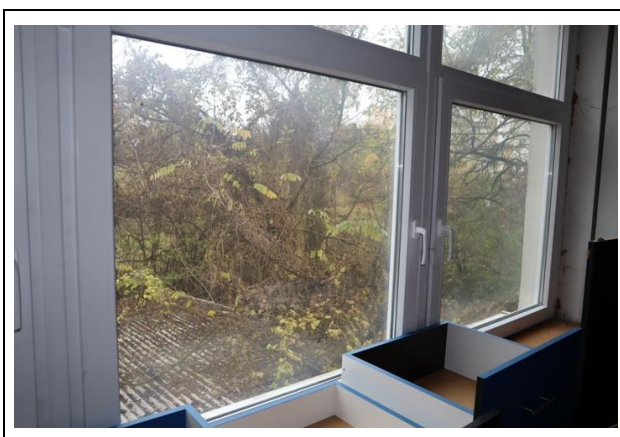
repedés – 2019.12.18. dátumú értékelésből



vegyes tüzelésű kazán – 2019.12.18. dátumú értékelésből



biztonsági kamera – 2019.12.18. dátumú értékelésből



homlokzati nyílászáró – 2019.12.18. dátumú értékelésből



homlokzati nyílászáró – 2019.12.18. dátumú értékelésből

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



leégett védett épület



leégett védett épület



az ingatlan területe, az utcafronti épülethez tartozó telekrész



vízóra



az ingatlan területe



az ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



az ingatlan területe



ingatlan területe



az ingatlan területe



az ingatlan területe