

ÖSSZEVONT ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlanok címe:	8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4
Helyrajzi számok:	külterület: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4
Ingatlanok típusa:	udvar, rét, csárda, lakóház, gazdasági épület
Az értékelés időpontja:	2020. március 20.

Megrendelő neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
------------------	---



Szakvéleményt készítette 2020. március 20 napján:

Dancs Attila
Okleveles közgazdász
Ingatlanvagyon értékelő
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63
www.ertekbecslesingatlan.hu

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP

Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros Tér 9.
Az értékbecslés határnapja:	2020. március 20.
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap
Értékbecslés célja:	Ingatlan piaci forgalmi érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)

Értékelt ingatlanok címe:	8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4
Értékelt ingatlanok helyrajzi száma:	külterület: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4
Értékelt ingatlanok típusa:	udvar, rét, csárda, lakóház, gazdasági épület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütség:	100%
Telek területe:	86+440+390+389+3598+325= 5.228 m ²
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	124 m ² Jogi rendezettséggel
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	107 m ² Jogi rendezettség nélkül
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	alkalmaztuk
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan forgalmi értéke jogi rendezés nélkül:	25.000.000 Ft
Értékelt ingatlan értéke jogi rendezéssel:	28.000.000 Ft

Az értékelt ingatlanok piaci forgalmi értéke összesen:

Jogi rendezés nélkül: 25.000.000 Forint, azaz huszonötmillió forint + áfa
Jogi rendezéssel: 28.000.000 Forint azaz huszonnyolcmillió forint + áfa

„A piaci forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”
A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Gyenesdiás, 2020. március 20.

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

JOGI HELYZET:

Előzmény:

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (Stratégiai Iroda – Projekt Koordinációs Csoport) 8200 Veszprém, Óváros Tér 9. megbízta Dancs-Sáfrán Ivett egyéni vállalkozót (8315 Gyenesdiás, Pince utca 9., Közreműködő tag: Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)) a 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4 helyrajzi számok alatti ingatlanok **együttes** értékelésével.

Értékelés helyszíni szemle időpontja: 2020. március 20.

Helyszíni szemlén részt vett:

- Dr. Somlai Mária és
- Dancs Attila ingatlanvagyon értékelő

Értékelendő ingatlanok címe: 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelendő ingatlanok helyrajzi száma: külterület: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelendő ingatlanok tulajdoni lap szerinti megnevezése:

Helyrajzi szám, Veszprém külterület	Megnevezés	Terület m2	Tulajdonos	bejegyzett jog/jogosult
0270/1	Udvar	86	Simon István 1/1	Tartási jog: Simon Károlyné Vezetékg: E.ON Zrt.
0270/2	Udvar	440	Simon István 1/1	Tartási jog: Simon Károlyné Vezetékg: E.ON Zrt.
0270/3	Csárda, lakóház, udvar, gazdasági épület	390	Simon István 1/1	Vezetékg: E.ON Zrt.
0274/1	Rét	389	Hosoff Józsefné 5/8 Hosoff Marianna 1/8 Hosoff Mihály 1/8 Simon Károlyné 1/8	Özvegyi jog: Hosoff Józsefné Védőterület: KDK-TVF Vezeték jog: 2db E.ON Zrt.
0274/3	Rét	3598	Simon István 1/1	Tartási jog: Simon Károlyné Védőterület: KDK-TVF Vezeték jog: 2db E.ON Zrt.
0274/4	Rét	325	Iffsits Jánosné 1/2 Simon István 1/2	Tartási jog: Simon Károlyné Védőterület: KDK-TVF
	összes m2:	5228		

Tulajdoni lap dátuma és kiállítója: Veszprém Megyei kormányhivatal 2020.03.05.

Értékelendő ingatlan jogi helyzete: épület átlógást leszámítva - Rendezett

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

Az ingatlanok egyértelműen beazonosíthatóak:	igen
A felépítmények megegyeznek a térkép másolatán lévővel:	igen
Az ingatlanok önállóan forgalomképesek:	igen
Az ingatlanok osztatlan közös tulajdon:	nem
Az ingatlan közterületről korlátozások nélkül megközelíthetőek:	a 0270/2 és 0274/4 helyrajzi számú ingatlanok nem megközelíthetőek meg A többi helyrajzi számú ingatlan igen
Jogi rendezetlenség:	A pince rész átlóg a szomszédos telek alá, ennek rendezettségéről nem láttunk dokumentumot.

Az ingatlanok beazonosítása tulajdoni lap, térképmásolat, rendezési terv alapján történt.

A 0270/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett cím: 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 65. A térképmásolatán Veszprémvölgyi utca 67. szám szerepel.
A helyrajzi szám (térképmásolat, rendezési terv, telek mérete) alapján egyértelműen azonosítható az ingatlan.

Az 0270/3 helyrajzi számú ingatlan (csárda, lakóház, udvar, gazd.ép) pince része átlóg a szomszédos 0270/7 helyrajzi számú ingatlan alá.

Az ügyfél tájékoztatás szerint van jogerős dokumentum, mely bizonyítja, hogy a pincerész jogszerű. Ezt a dokumentumot nem tudta bemutatni.

A 0274/1; 0274/3; 0274/4 helyrajzi számokat terhelő „vízbázis védterület elrendelő határozat” használati, fejlesztési korlátozást jelent a területek vonatkozásában.

Értékelt területen veszélyes anyag, vagy ismeretlen anyagról jelenlétéről, korábbi elhelyezéséről, elásásáról, sem a megrendelőtől sem az ingatlan tulajdonosától nem kapunk tájékoztatást. Szemrevételezés alapján nem látható ilyen anyag.

A lakóház helyiségeinek alapterülete helyszíni méretellenőrzés és felmérés alapján került megállapításra

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, rendezési terv) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan – az épület átlógást kivéve – jogilag rendezettnek tekinthető.

AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETE:

Értékelendő ingatlanok típusa: tulajdoni lap szerint: Csárda, lakóház, udvar, gazdasági épület, rét. A Szemle időpontjában a használata: használaton kívüli ingatlan, és földterület, közepes állapotban.

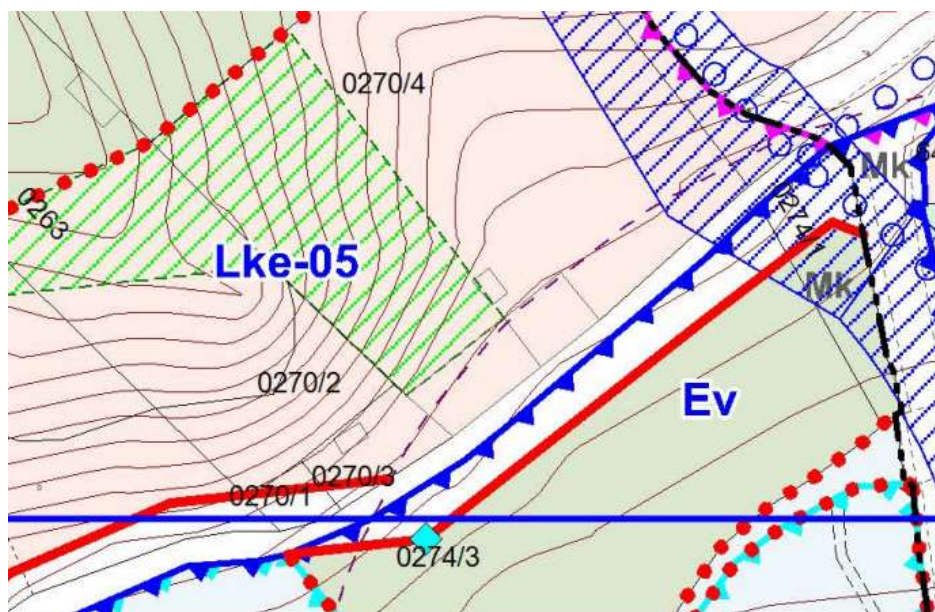
Az értékelendő ingatlanok telek mérete: $86+440+390+389+3598+325= 5.228 \text{ m}^2$

Értékelendő ingatlanok települése: Veszprém megyei jogú város, régió és térségi központ, jelentős infrastruktúrával és kereskedelemmel.

Értékelendő ingatlanok településen belüli elhelyezkedése: Az értékelt ingatlanok külterületen helyezkednek el a Város nyugati felében, az elkerülő körgyűrűn belül, belterülethez közel.

Övezeti besorolások:

Helyrajzi szám, Veszprém külterület	Megnevezés	Terület m2	Övezeti besorolás
0270/1	Udvar	86	Lke-05 Kertvárosias lakóterület
0270/2	Udvar	440	Lke-05 Kertvárosias lakóterület
0270/3	Csárda, lakóház, udvar, gazdasági épület	390	Lke-05 Kertvárosias lakóterület
0274/1	Rét	389	EV: jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezete,
0274/3	Rét	3598	EV: jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezete,
0274/4	Rét	325	EV: jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezete,
	összes m2:	5228	



Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
	Lke-05	SZ	1200	15	6,0	60	-	-

23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Ev	-	0	0	-	0	-	-

Értékelendő ingatlanok megközelíthetősége, környezete: Az ingatlanok aszfaltos (és egy rövid szakaszon szórt) úton megközelíthetőek, legegyszerűbben a Veszprémvölgyi utca felől. Forgalom enyhe. Közvetlen környezetében természeti környezet, a Séd patak és védterülete, parkos, fás, nádasos területek találhatóak. Ideális kiránduló, és kutyasétáltató helyek. Keleti irányba (Veszprémvölgyi utcában) jó állapotú, rendezett telkes családi házak.

Telkek bemutatás:

0274/1; 0274/3; 0274/4 helyrajzi számú, közvetlen Séd patak partján lévő területek, sík, teljesen növényzettel borított, ősfás terület. Gondozottsága közepes, körbekerített.

0270/1; terület sík, növényzete minimálisan füves. 2 darab felépítmény található rajta. Csárda és gazdasági épület (wc). Továbbá egy kisméretű pince.

0270/2; terület sík, füves terület. Régebbi épület maradvány látható rajta.

0270/3: A terület első része sík, majd jelentősen emelkedik, lépcsőzetes. Növényzete füves, gazos.

Értékelendő ingatlanok közművekkel való ellátottsága:

A közművek (víz, csatorna, gáz, áram) elérhetők a területeken vagy a területek előtti közterületen.



Közmű térkép a környékről

Értékelendő ingatlan felépítményének elhelyezkedése, formája, általános bemutatása: A területen egy pince) és földszintes, magastető, palafedéses épület található. A ház keleti oldalról ikresen csatlakozik a szomszédos ingatlanhoz.

A pince rész északi irányba átlóg a szomszédos terület alá.

A földszinti rész északkeleti részében két nagyobb alapterületű, cserépkályhás szoba kapott helyet. A ház nyugati részében éttermi konyha előkészítővel és söntéspult található, továbbá innét lehet átmenni a pincébe. A ház déli oldalán egy fedett terasz és egy külön bejáratú rendelkező kis alapterületű, cserépkályha fűtéses helyiség található, mely étteremként funkcionált.

Fürdőszoba nincs benne. Évek óta fűtetlenség és a rossz szigetelés miatt vizesedés látható a szobákban. Az épület közepes alatti, ~65% körüli fizikai állapotú ingatlan.

Felépítmény/főépület jellemzői:

Nettó alapterület	166 m ²
Hasznos alapterület	166 m ²
Redukált, egyenértékesített m²	124 m ² (jogi rendezéssel)
Szintek száma:	pince + földszint
Épület funkciója:	lakóház
Építés éve:	nem ismert. Első ismert említés 1831-ből ismert
Bővítés éve:	-
Felújítások:	Az ingatlan részlegesen karbantartott. Jelentős felújítása 25 éven túl történt teljeskörűen. Azóta a konyharész lett felújítva, előírásoknak megfelelőre, továbbá pár nyílászáró cserélve lett.
Alapozás:	nem ismert, feltehetőleg kő alap
Teherhordó szerkezet:	vegyes falazatú (kő, téglá)
Födém szerkezet:	Fa szerkezet
Tető szerkezet:	Fa szerkezet, pala fedéssel
Homlokzat:	festett
Külső nyílászárók:	fa szerkezet és részben műanyag nyílászárók
Belső burkolat:	festett, vizes helyiségekben csempe burkolatok
Padozat:	Mázás kerámia és parketta
Belső nyílászárók	fa szerkezet
Fűtés:	cserépkályhák
Melegvíz:	Villanybojler
Világítás:	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal
Lépcsőszerkezet	-
Szellőzés, klíma:	természetes szellőzés
Egyéb berendezések:	-
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel kevésbé, szellőzéssel megfelelően ellátottak
Műszaki állapot/felújítás:	közepes műszaki és esztétikai állapot, a lakórész belső része korszerűsítést igényel a lakhatósághoz.

Teherhordó szerkezeti hibák:	szemrevételezéssel nem látható
Tetőszerkezeti, tetőhéjazati hibák:	szemrevételezéssel nem látható
Vízszigetelési problémára utaló jel	Vizesedés látható a lakórész belső részén több falon (tartó és válaszfalon is). A helyiségek évek óta használaton kívül vannak, nincsenek fűtve, ez is hatással van.
Hőszigetelési problémára utaló jel:	szemrevételezéssel nem látható
Gépészeti hibára utaló jel:	szemrevételezéssel nem látható
Statikai állékonyság biztosított:	igen
Az ingatlan komfortfokozata:	komfort nélküli. Fürdőszoba nincs az ingatlanban.

Felépítmény/főépület készütsége: 100%

Felépítmény/épület helyiséglistája, alapterülete:

Helyiség neve	Nettó m2	Ebből hasznos m2	Szint	egyenértékesítési Korrekció %	Redukált, egyenértékesített m2	Megjegyzés
Szoba	19,10	19,10	földszint	100%	19,10	vizesedés látható
Szoba	25,17	25,17	földszint	100%	25,17	vizesedés látható
Konyha	19,37	19,37	földszint	100%	19,37	éttermi felszerelés
Söntés	12,61	12,61	földszint	100%	12,61	
Fedett tornác	23,51	23,51	földszint	20%	4,70	
Vendégtér	26,27	26,27	földszint	100%	26,27	
Pince előtér	12,57	12,57	pincszint	40%	5,03	átlóg a szomszédos telek alá
Pince	27,40	27,40	pincszint	40%	10,96	átlóg a szomszédos telek alá
Összesen:	166,00	166,00			123,21	

ÉRTÉKELÉSEK:

Az ingatlanok hasznosítási lehetősége: Az értékelés során az ingatlanok egyben történő hasznosítását vettük figyelembe. Az övezeti besorolás, a védőterületi korlátozások figyelembevételével az ingatlanok legjobb együttes hasznosítása: közepes alatti állapotú családi ház, természeti környezetben, kismértékű további beépítési lehetőséggel. Korábbi funkciójából adódóan lehetőség van vendéglátó egységként is üzemeltetni, de a beltéri szűkös helykínálat (max 20 fő leültetés egyidőben) miatt elsősorban csak idényjellegű hasznosításra (kültéri leültetés) érdemes.

Piacelemzés, jövőbeni lehetőségek:

Természeti környezetben lévő, parkosított terület. A közelben családi házas lakóövezet.

Az értékelés során vizsgáltuk a közeli, jól megközelíthető települések családi házas kínálatát is (Márkó, Nemesvámos, Szentkirályszabadja). Az ingatlankínálat vegyes, régiebbi rossz állapotú, a 90-es évek végén épült többszintes családi ház, és az új építésű családi házakig. Jelentős darabszámú a kínálat a szűk térségben.

A hasonló, régebbi építésű ingatlanok kínálata is jelentős. Kínálati m² ára az elhelyezkedéstől, alapterülettől, állapottól függően 160.000 – 270.000 Ft/m² között mozog. Érzékelhető kereslet van az olcsóbb árfekvésű ingatlanokra a térségben, mely elsősorban a megyeszékhely gazdasági potenciáljának köszönhető.

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:	170 darab
Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:	21 darab

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	Gyenge	<u>Közepes</u>	Erős	Speciális
Értékelt ingatlan típusának kereslete:	Gyenge	<u>Közepes</u>	Erős	Speciális
Az ingatlan környezete:	Romlik	Stagnál	<u>Fejlődik</u>	Speciális
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:	Romlik	<u>Stagnál</u>	Fejlődik	
Értékesíthetősége megállapított értéken:	180 napon belül	180-365 nap között	<u>365 napon túl</u>	

Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszer adja, az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	Veszprém, Veszprémvölgyi út	Veszprém, Zirci út	Veszprém, belváros közeli	Veszprém, Kádárta	Veszprém, Gyulaírástó	Veszprém, Dózsa város
Leírás	jelen értékelésben részletezve	Gyulaírástó részen, vegyes falazatú, központi gázfűtéses, műanyag nyílászáró, déli tájolás, melléképületek is	Belvárosközeli, pincés, konvektoros, bővíthető (LK-16), megfelelő állapotú	Felújítást igénylő, konvektoros fűtésű, melléképületekkel, teljes közműves családi ház	Gyulaírástó központi részen felújítandó, 3 szoba + nappalis, családi ház. teherhordó falai kőből, a válaszfalak téglából épültek. A fűtés cserépkályhával megoldott. A villanyvezetékek cserélve	Dózsa városban egy régi, felújítandó, két szobás családi ház pincével, garázzsal, kerttel és melléképülettel.
Redukált alapterület	124	80	80	106	75	96
Telekméret	5228	2858	379	999	550	275
Ár / Kínálati ár		22 500 000 Ft	29 900 000 Ft	19 900 000 Ft	16 000 000 Ft	27 000 000 Ft
Fajlagos érték		281 250 Ft	373 750 Ft	187 736 Ft	213 333 Ft	281 250 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		253 125	336 375	168 962	192 000	253 125
Adat forrása		online adatbázisból lekérés	online adatbázisból lekérés	online adatbázisból lekérés	online adatbázisból lekérés	online adatbázisból lekérés

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Telekméret	nagy, parkos	15%	30%	25%	30%	30%
Panoráma						
Elhelyezkedés	külterület, de jól megközelíthető		-20%	15%		-25%
Környezet	természeti					
Alapterület		-5%	-5%		-5%	-5%
Fejlesztési lehetőség	nincs	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Gépészet	többségében elavult					
Felszereltség miatt			-5%			
Komfortfokozat	nincs fürdőszoba	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Építés éve						
Műszaki állapot/színvonal	felázások	-5%	-10%			
Jogi jelleg						
Összes módosítás		-10%	-25%	25%	10%	-15%
Módosított alapár	223 531 Ft	227 813 Ft	252 281 Ft	211 203 Ft	211 200 Ft	215 156 Ft
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Súlyozott alapár	223 531 Ft					
Súlyozott alapár kerekítés után	223 500 Ft					

Jogi rendezettség:

		m ² ×						Ft/m ² =		Ft
Redukált terület	124	m ² ×	100	% =	124	m ²				Ft
Összesen:	124	m ²			124	m ² ×	223 500	Ft/m ² =	27 714 000	Ft
Egyedileg értékelendő elem									0	Ft
Építményérték mindösszesen									28 000 000	Ft

A korrekció tényezőknél figyelembe vettük a nagy parkos földterületet, az elhelyezkedést, a fürdőszoba hiányát, illetve az ingatlan műszaki állapotát, és hogy a terület mérete ellenére nem lehet további jelentős fejlesztést végrehajtani rajta.

Értékelt ingatlan címe:

8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület

helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:

2020. március 20.

Jogi rendezettség nélkül:

		m ² ×						Ft/m ² =		Ft
Redukált terület	107	m ² ×	100	% =	107	m ²				Ft
Összesen:	107	m ²			107	m ² ×	233 900	Ft/m ² =	25 027 300	Ft
Egyedileg értékelendő elem									0	Ft
Építményérték mindösszesen									25 000 000	Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan forgalmi érték megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végeztük.

Végző érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	28.000.000 Ft	x	súly:	100%	=	28.000.000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke jogi rendezettséggel: 28.000.000 Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke jogi rendezettség nélkül: 25.000.000 Ft

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

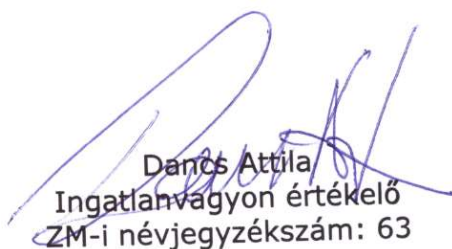
Értékelt ingatlanok címe:	8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4
Értékelt ingatlanok helyrajzi száma:	külterület: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Alatt nyilvántartott ingatlanok tehermentes **összesített** piaci értékét:

jogi rendezés nélkül: 25.000.000 Forint, azaz huszonötmillió forint + áfa
jogi rendezéssel: 28.000.000 Forint azaz huszonnyolcmillió forint + áfa

határoztuk meg.
(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2020. március 20.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

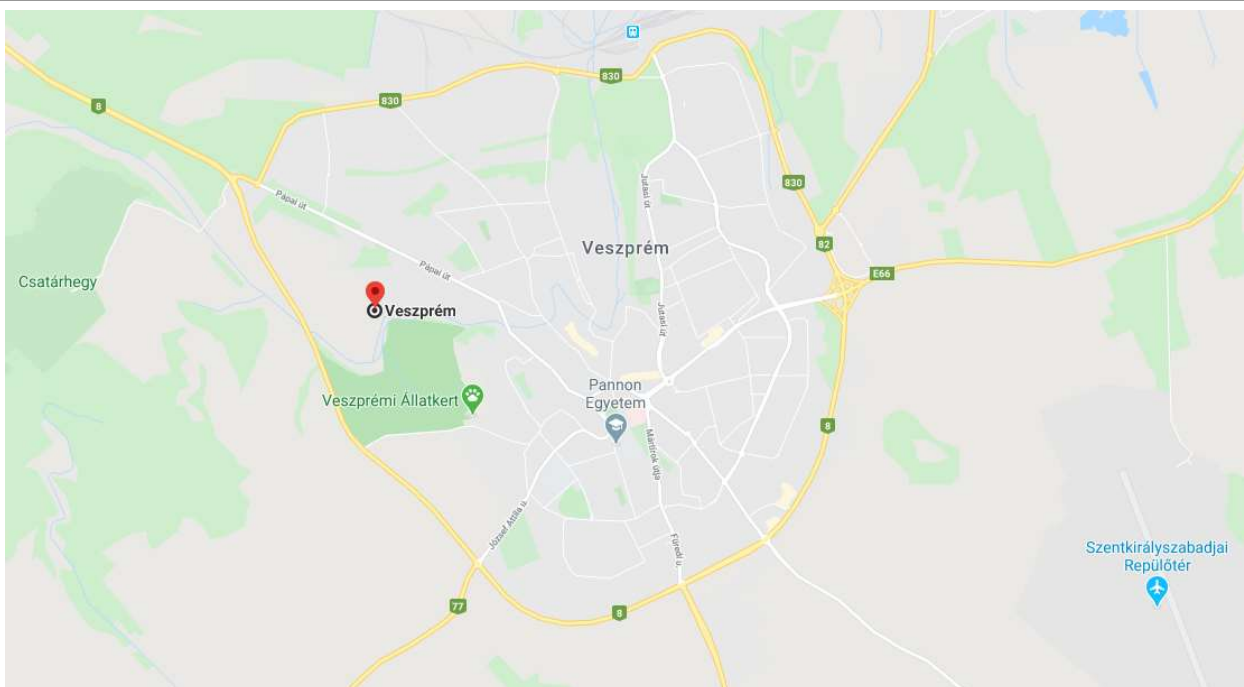
- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó vagy Megbízó képviselője szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek**, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

MELLÉKLETEK:

- *Tulajdoni lapok*
- *Térképek, térkép másolat*
- *Fényképek*



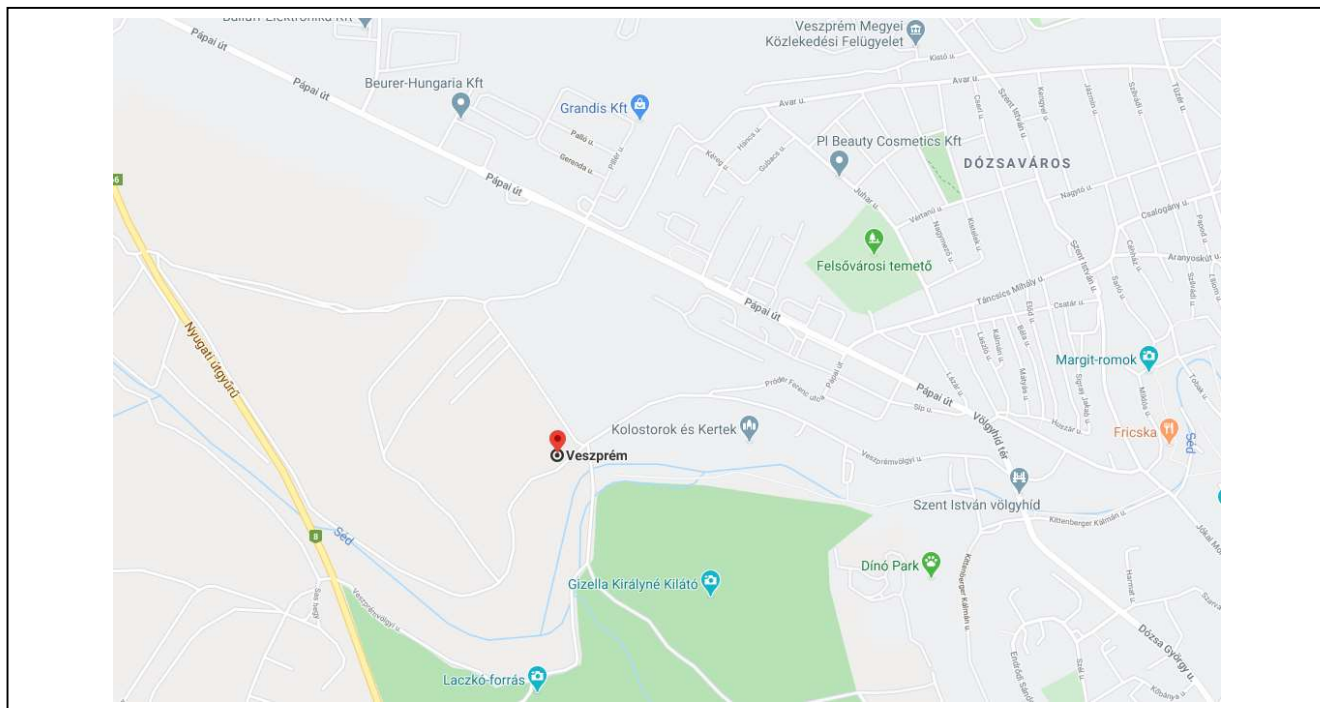
VESZPRÉM VÁROS ELHELYEZKEDÉSE



ÉRT.ING TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.



ÉRT.ING KÖRNYÉKE



MŰHOLDKÉP A KÖRNYÉKRŐL

Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

TULAJDONI LAPOK 1 RÉSZE

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0270/1 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
. Kivett udvar		0	86	0.00	
		II. RÉSZ			

0270/1 HRSZ

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0270/2 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 67. "felülvizsgálat alatt"					
		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
. Kivett udvar		0	440	0.00	
		II. RÉSZ			

0270/2 HRSZ

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0270/3 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Veszprémvölgyi utca 65.					
		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
. Kivett csárda és lakóház, udvar, gazdasági épület		0	390	0.00	
		II. RÉSZ			

0270/3 HRSZ

Értékelt ingatlan címe:

8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület

helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:

2020. március 20.

VESZPRÉM	Szektor : 61
Külterület 0274/1 helyrajzi szám	
<hr/>	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. rét -	3 389 1.42
<hr/>	
II. RÉSZ	
0274/1 HRSZ	

VESZPRÉM	Szektor : 61
Külterület 0274/3 helyrajzi szám	
<hr/>	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. rét -	3 3598 13.13
<hr/>	
II. RÉSZ	
0274/3 HRSZ	

VESZPRÉM	Szektor : 61
Külterület 0274/4 helyrajzi szám	
<hr/>	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. rét -	3 325 1.19
<hr/>	
II. RÉSZ	
0274/4 HRSZ	

TÉRKÉP MÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

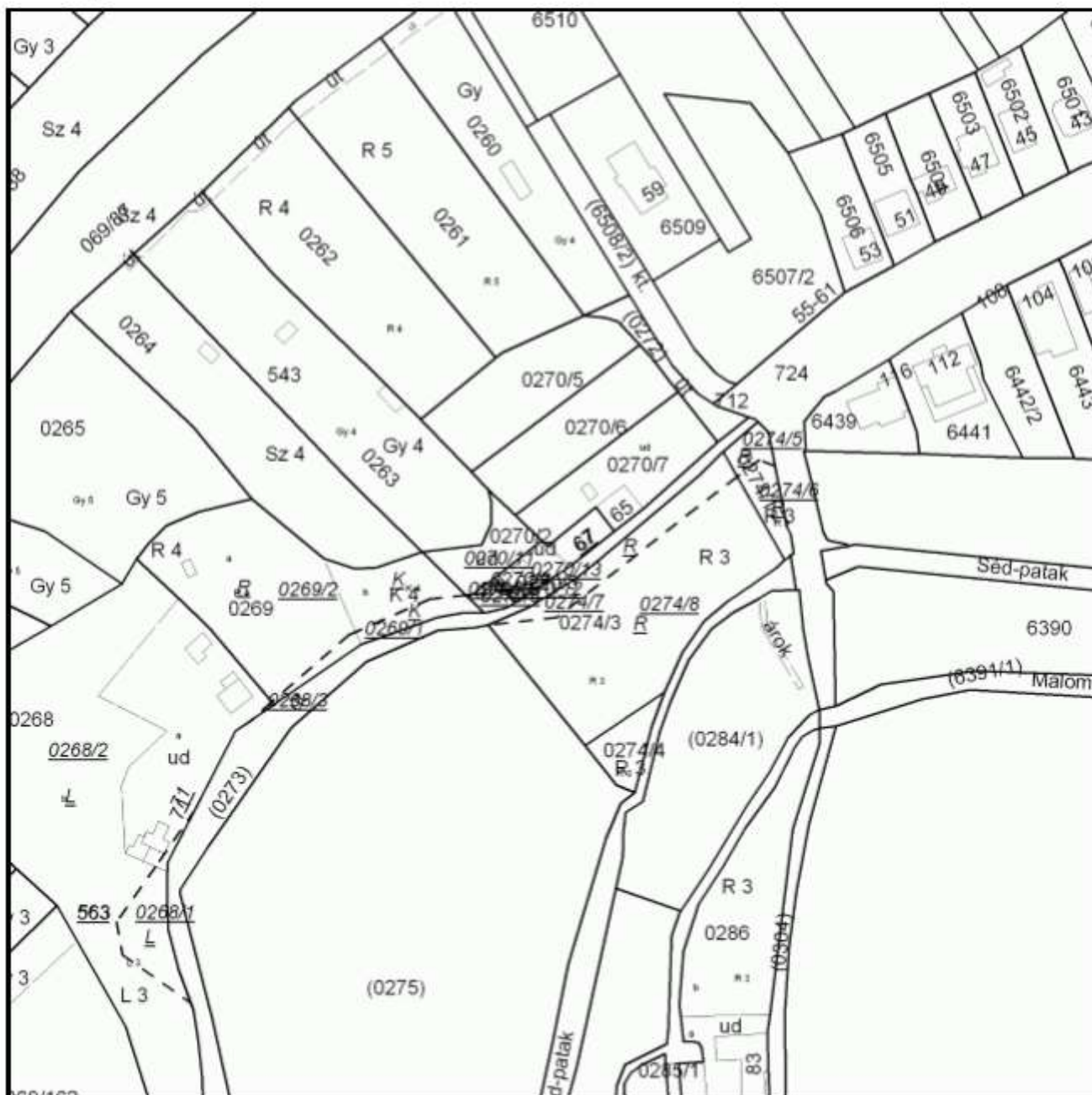
Nem hiteles térképmásolat – Teljes másolat

2020.03.30 12:33:25

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 270/3

Megrendelés szám: 428010/4/2020

Méretarány: 1 : 2000



Értékelt ingatlan címe:
8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca külterület
helyrajzi szám: 0270/1; 0270/2; 0270/3; 0274/1; 0274/3; 0274/4

Értékelés dátuma:
2020. március 20.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Értékelt felépítmény



Felépítmény és út



Értékelt felépítmény (sárga)



Szomszédos felépítmény



fedett tornác

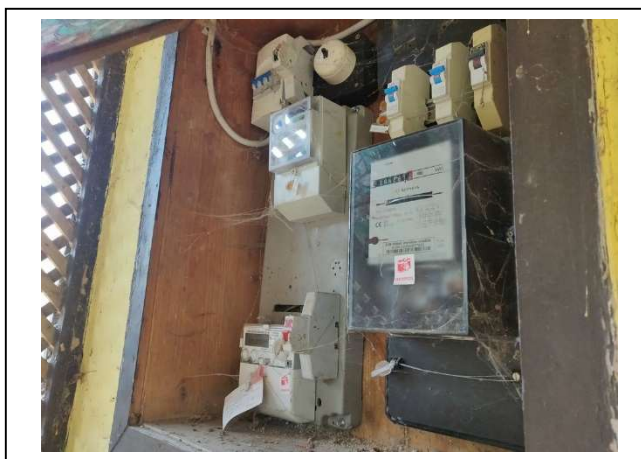


Homlokzat

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Gázóra



Villanyóra



Közművesített csatona



Vízóra akna (lefedve)



Környék



Környék

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Lakórész szoba



Lakórész szoba



Lakórész szoba



Lakórész fűtés



Lakórész szoba

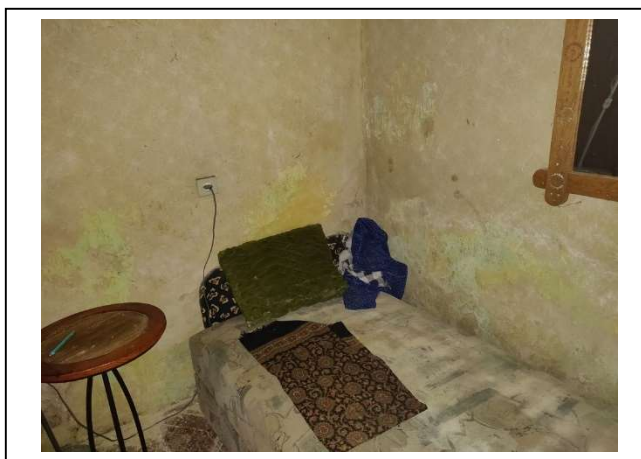


Lakórész szoba

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Lakórész felázás



Lakórész felázás



Lakórész



Lakórész felázás



Lakórész nyílászáró



Lakórész beázás

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Konyha rész



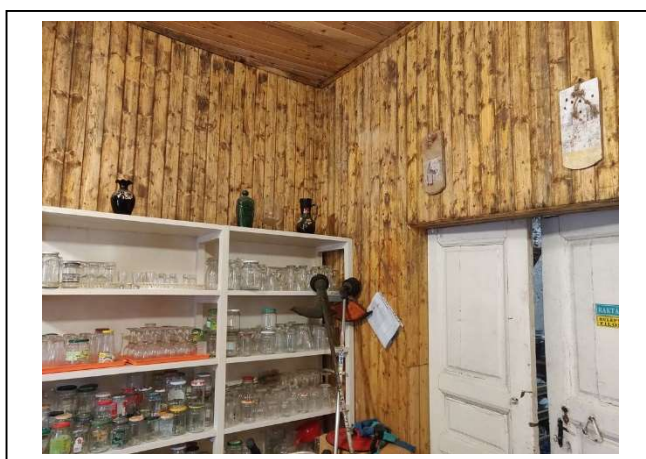
Konyha rész, nyílászáró



Konyha rész



Konyha rész



Söntés rész



Söntés rész

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Pince, átlóg a szomszédos telek alá



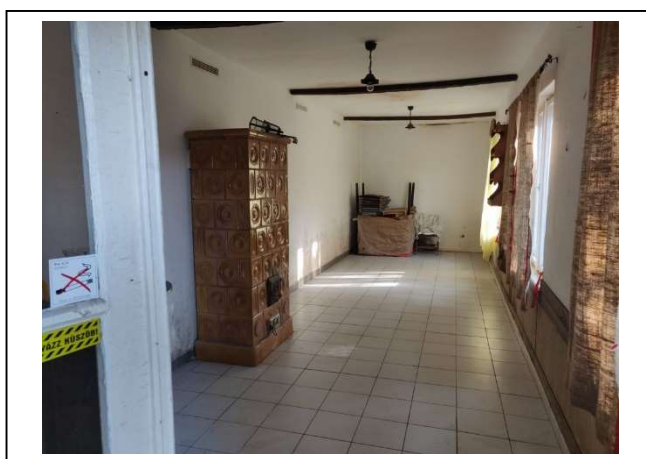
Pince előtér



Pince, átlóg a szomszédos telek alá



fedett tornác



Csárda vendég tér



Csárda vendég tér

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Csárda vendég tér



Csárda tető beázás



Séd patak



0274/3 hrsz



0274/3 hrsz



0274/3 hrsz

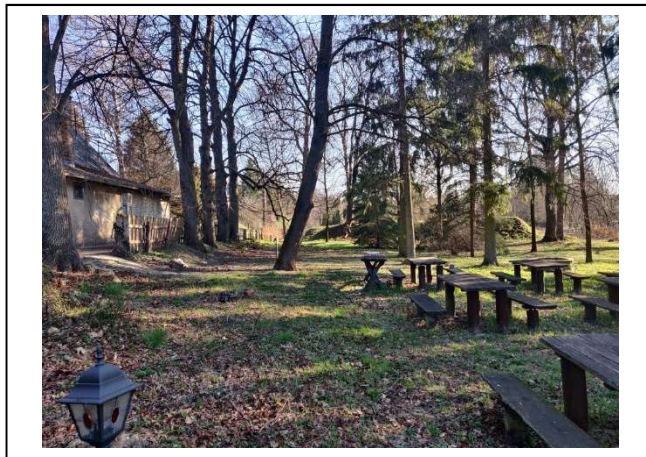
FÉNYKÉP MELLÉKLET



0274/3 hrsz



0274/3 hrsz-on lévő forrás



0274/3 hrsz



0274/3 hrsz



0274/1 hrsz



0274/3 hrsz

FÉNYKÉP MELLÉKLET



0270/2 hrsz területe



0270/3 hrsz, wc-k



Pince lejáró



Kívülről megközelíthető pince



0270/1 hrsz



0270/3 hrsz

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Környék



Környék



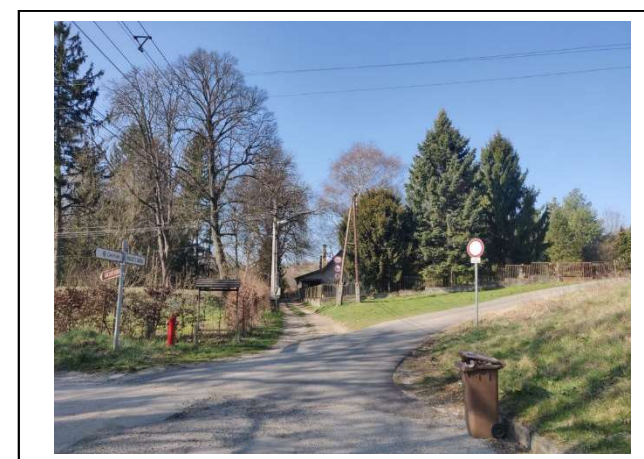
Környék



Környék



Környék



Környék