

Forgalmi érték meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a Veszprém 0270/7 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 63. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanról



Készítette:

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

Csopak
2021. március 1.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Cím: 8200 Veszprém, külterület
Hrsz.: 0270/7

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Lajos Sándor 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 1200 m²
A felépítmény nettó területe: 86 m²
A felépítmény redukált területe: 80 m²
Közmű-ellátottság: összközmű
Jelenlegi funkció: nem áll hasznosítás alatt

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költség alapú számításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2021. 02. 22. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke,
kerekítve:

37 000 000 Ft, azaz
harminchétmillió forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 37 000 000 HUF.

Csopak, 2021. március 1.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszzs.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:

Ellenőrizte:



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

Epinger-Galajda Edit Sarolta
vagyonértékelő (OKJ 52 3410300015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
3.3 Az épületek műszaki jellemzői	16
4. ÉRTÉKELÉS.....	18
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	18
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	18
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	19
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	19
4.5 Érték meghatározás	19
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	19
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	19
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	19
5. ÖSSZEFOGLALÁS	21
6. MELLÉKLETEK.....	22

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2021. február 16-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi utca 63. szám alatt található, 0270/7 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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 2021. február 22-én a tulajdonos kíséretében Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2021.01.22.)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.12.12.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 01. 22.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0270/7

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek területe:	1200 m ²
I/2.	Illetli a Veszprém Belterület 6508/2 hrsz-t terhelő Átjárási szolgalmi jog. A vázrajz szerinti 87 m ² területre.

Tulajdoni lap II. rész:

II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Lajos Sándor
Jogosult címe:	8441 Márkó, Petőfi utca 104.

Tulajdoni lap III. rész:

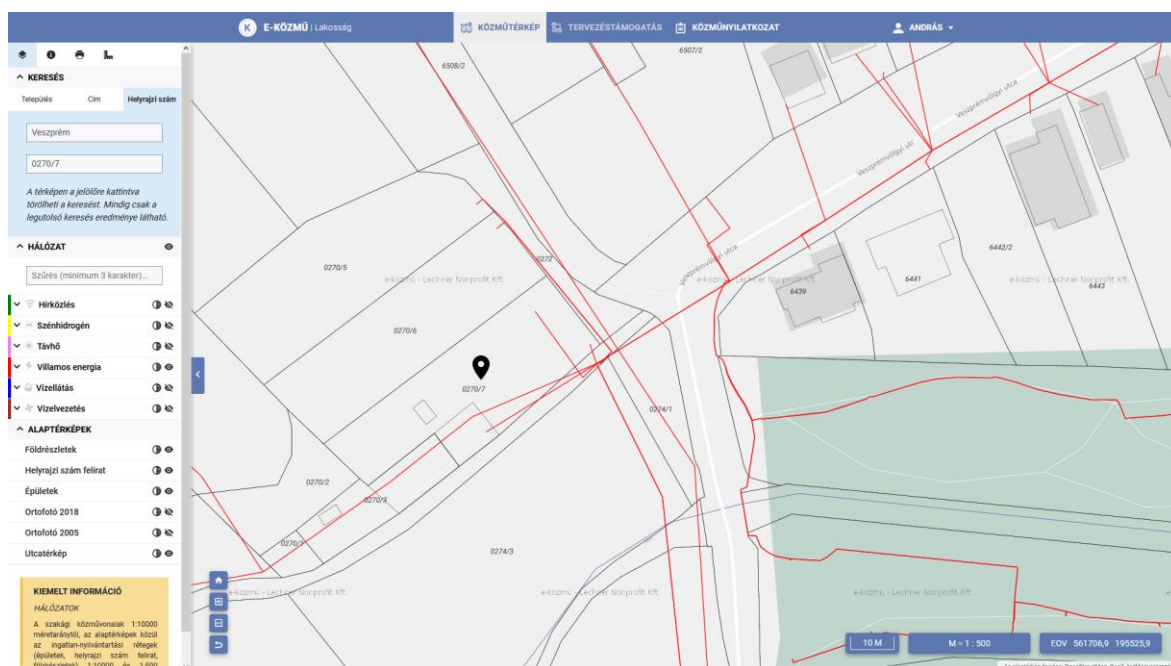
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0270/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során.
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 45 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III/3.	Vezetékjog. A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás, és a FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre, a vázrajz szerinti 42 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
--------	---

Megjegyzés:

A tulajdoni lap III/2. és III/3. szám alatti vezetékJog bejegyzésekkel kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az e-közmű kivonat alapján az elektromos vezetékek a terület délkeleti és északkeleti része mentén érintik az értékelt ingatlant. Az érintett terület mérete és elhelyezkedése miatt a bejegyzések az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolják.

E-közmű vázrajz kivonat:



Az értékelt ingatlan a Veszprémvölgyi utcán, majd a füves 0272 helyrajzi számú kivett közút területén keresztül érhető el.

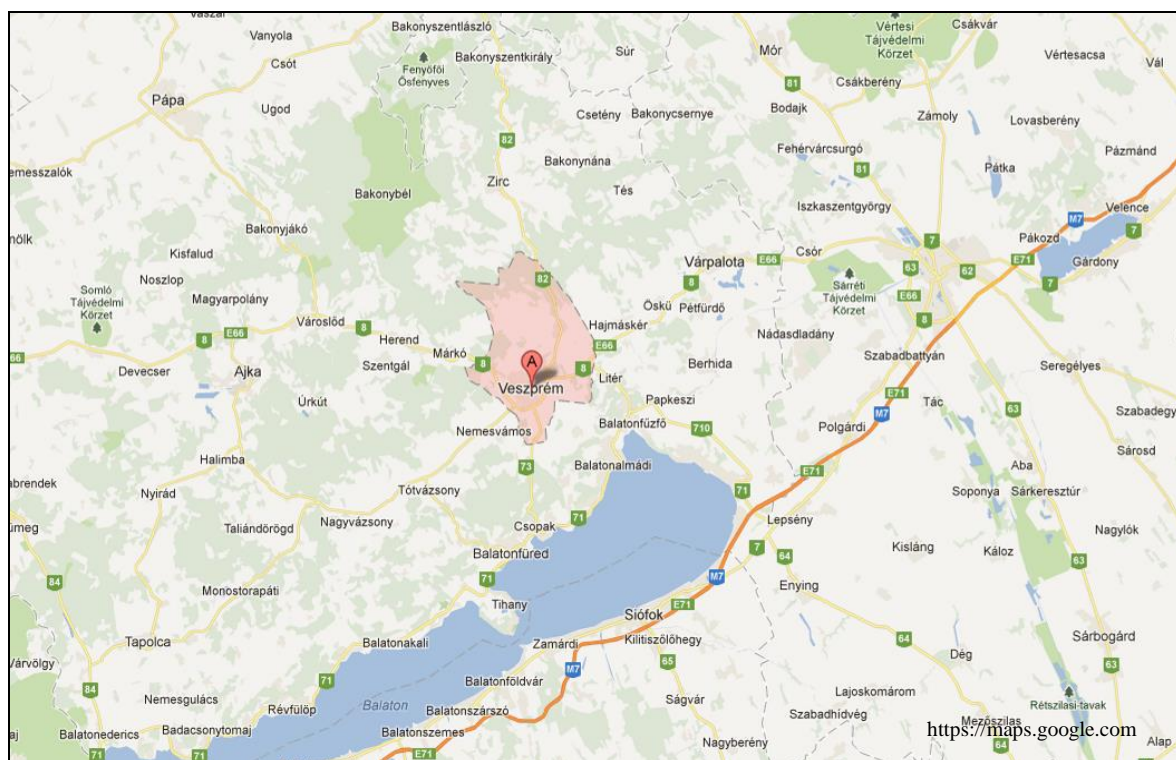
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

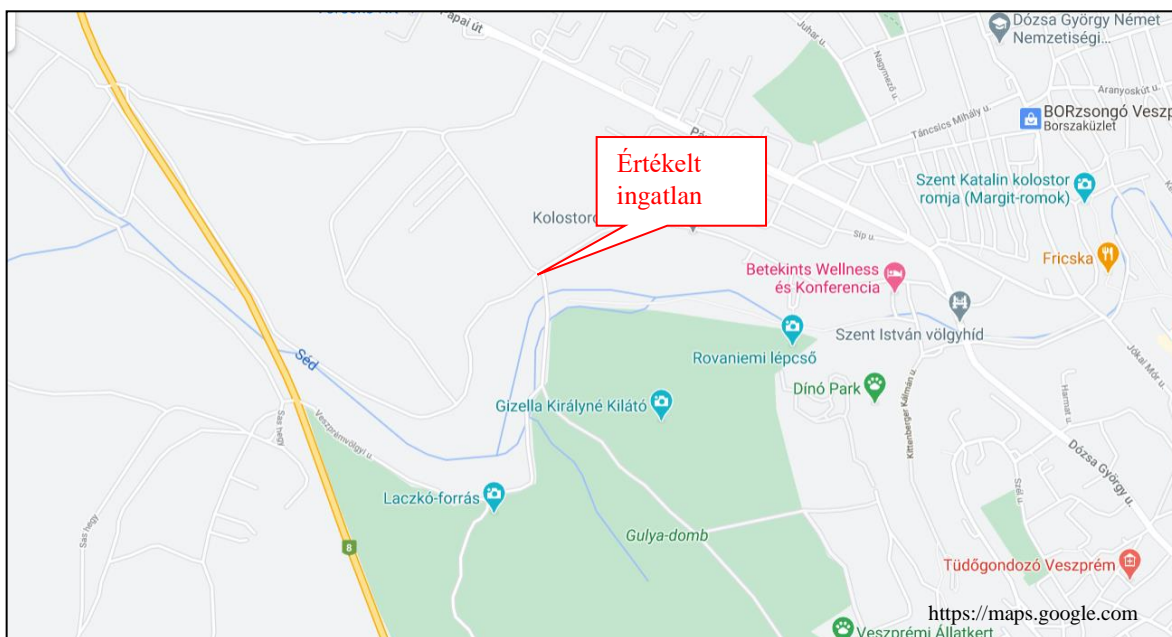


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 2,2 km-re, északnyugatra, a Séd völgyében, a Veszprémvölgyi utca végén található. A szilárd burkolatú, aszfaltos Veszprémvölgyi utcán, majd a füves-földes 0272 helyrajzi számú kivett közút területén keresztül érhető el. Környezetében az 1980-as, illetve a 2000-es években épült lakóházak, hobbikertek és egyéb beépítetlen területek, nem messze folyik a Séd-patak folyik. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 891 fő, a munkanélküliségi ráta 2,27 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 12. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Ingyatlanpiaci környezet

2020 első félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében romlottak a lakáspiaci keresletet meghatározó fundamentumok. A foglalkoztatottság mérséklődött, a vállalatok ugyanakkor elsősorban a részmunkaidőben foglalkoztatottak számának emelésével és a munkaidő csökkentésével alkalmazkodtak. A bérdinamika enyhén lassult, és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme is. A bizonytalan gazdasági kilátások az óvatossági motívum erősödését eredményezték a háztartások körében, így megtakarításaik jelentősen bővültek. A bankok szigorítottak a lakáscélú hitelek feltételein, ugyanakkor az intézmények egy része 2020 második felére már keresletélénkülést vár a lakáshitelek iránt.

2020 során a koronavírus-járvány következtében a hazai lakáspiacon a fővárosban az ország többi részétől eltérő folyamatok alakultak ki. 2020 második negyedévében Budapesten érdemben korrigáltak a lakásárak: negyedéves alapon 5,6 százalékos mérséklődés volt megfigyelhető az MNB lakásárindex legfrissebb értéke szerint. Ennek hatására, hosszú idő után, 2013 óta idén 2020 júniusában először fordult elő, hogy a fővárosi lakásárak éves összevetésben csökkentek, aminek mértéke 2,5 százalékot tett ki. Előzetes adatok a harmadik negyedévben a fővárosi árak további mérséklődésére utalnak. Országos átlagban a hazai lakásárak éves alapon még emelkedtek, azonban a második negyedévben az éves dinamika a 2019. év végi 17,9 százalékról 7,5 százalékra csökkent.

2020 második negyedévében a koronavírus-járvány következtében érdemben, 34 százalékkal visszaesett a lakáspiaci tranzakciók száma 2019 második negyedévéhez viszonyítva, amíg Budapesten ennél is nagyobb, 49 százalékos visszaesés volt tapasztalható. A kínálathoz képest alacsonyabb keresletre utal, hogy a lakáspiacon megfigyelhető alku mértéke emelkedett az elmúlt évekhez képest. A tavaszi hónapok alacsony tranzakciószáma után, júniustól az adásvételek száma már meghaladta az előző év azonos időszakában mért szintet, amiben egyrészt az elhalasztott lakásvásárlások, másrészt a MÁP+ 2019 nyarán történő bevezetésének keresletcsökkentő hatása miatt fellépő alacsonyabb bázis is közrejátszott.

Az átadott új építésű lakások száma 2020 első három negyedévében 25 százalékkal nőtt éves összevetésben, ami azonban főként a korábban 2019 végére tervezett, nagy volumenű átadások egy részének 2020-ra történő csúszásából adódott. A kiadott lakásépítési engedélyek száma mintegy 37 százalékkal csökkent éves alapon, és előretekintve a lakásépítési aktivitás mérséklődését mutatja, hogy a társasházi lakásfejlesztők 2020 harmadik negyedévében Budapesten csupán mintegy 290 fejlesztés alatt álló új lakás értékesítését kezdték meg, ami csaknem tizede a korábbi években tapasztalt negyedéves átlagnak. A lakásfejlesztési aktivitás csökkenése három okra vezethető vissza: a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs, a koronavírus-járvány keresletcsökkentő hatása, valamint a rozsdáövezeti program szabályozása miatti bizonytalanság és kivárás.

A meglévő támogatási konstrukciók, a CSOK és a lakossági hitelállomány 11 százalékát kitevő babaváró hitelek a járvány alatt is jelentősen hozzájárulnak a lakáspiaci kereslet fenntartásához. Az MNB kérdőíves felmérése alapján a babaváró hiteladósok háromnegyede valamilyen lakáscél megvalósítását finanszírozza a kölcsönből, amíg a második negyedévben a lakáshitelek ötöde kötődött a CSOK-hoz. A Kormány által bejelentett, 2021. január 1-től induló új otthonteremtési kedvezmények a következő év elejétől további érdemi támaszt adhatnak a lakáspiaci keresletnek, addig azonban kivárás jellemezheti a piacot. A Kormány által az új otthonteremtési kedvezmények részeként bejelentett, várhatóan a 2022. december 31-ig végleges építési engedéllyel rendelkező új építésű lakásokra vonatkozó és 2026. december 31-ig alkalmazható kedvezményes 5 százalékos lakásáfa a jövő év elejétől érdemben élénkítheti a lakásfejlesztési aktivitást is. A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület véleménye szerint a kedvezményes lakásáfa tartósabb bevezetése ugyanakkor a hosszú távon kiszámítható piaci környezet megteremtésével támogatná új építőipari kapacitások kiépítését. A lakásállomány megújulását Budapesten és a nagyobb vidéki városokban hosszú távon a rozsdáövezeti kedvezményes áfa segítheti.

Felhasznált források: MNB (2020): *Lakáspiaci jelentés, 2020. november*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-november> (2021.02.28.)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

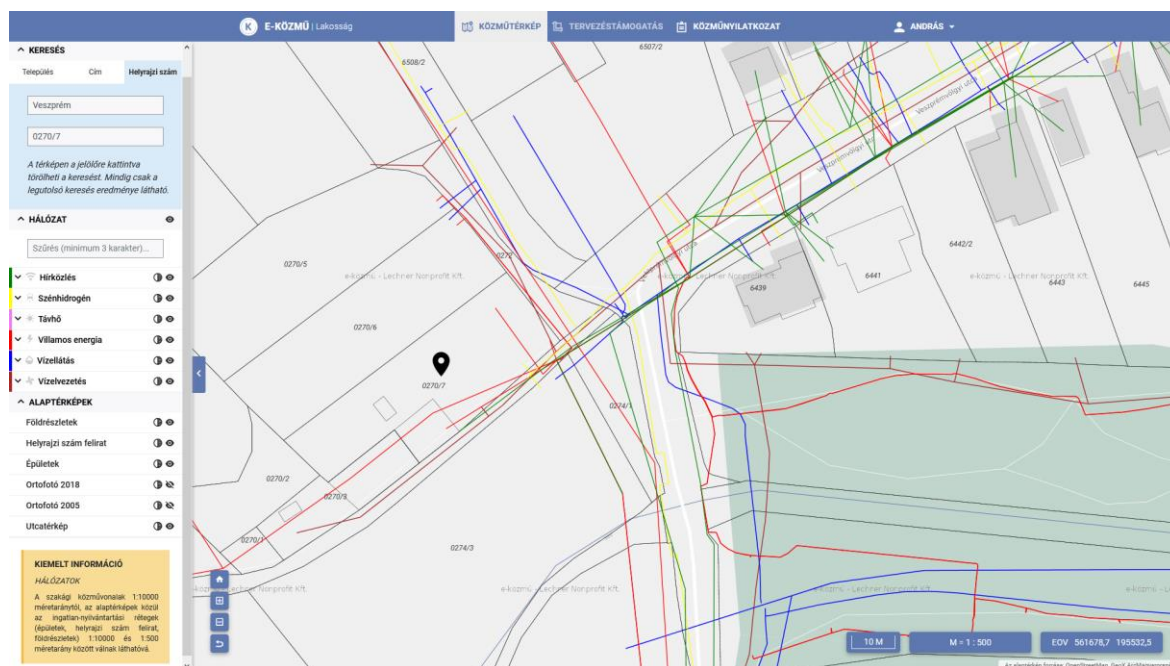


A telek szabálytalan sokszög alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, északkeleti utcafrontra nyitott. Terepfelszíne enyhén lejtős, az ingatlan a 0270/5-6 helyrajzi számú ingatlanokkal beton lábazaton idomacél, drótfonatos és épített kerítéssel egybekerített.

Közműellátottság

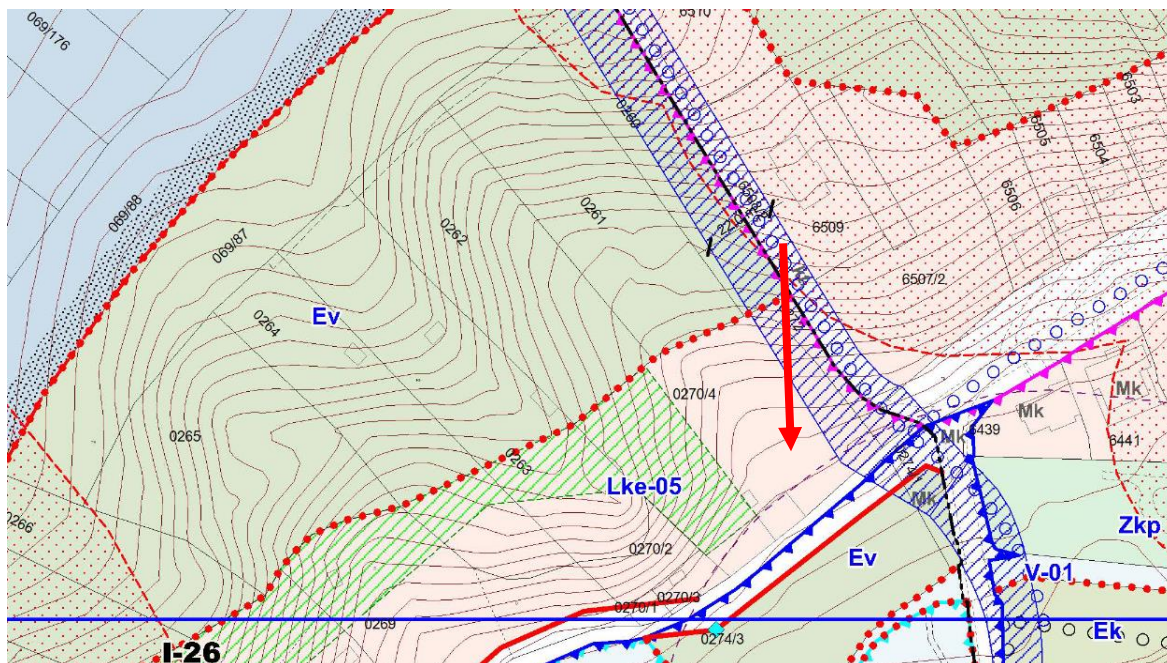
A telek összközműves, az ingatlan önálló vízórával és villanyórával felszerelt, a keletkező szennyvíz közsatornában kerül elvezetésre, a területen gázcsanak van. Saroktelek.

E-közmű vázrajz kivonat:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Lke-05 jelű kertvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Beépítésre szánt területek**Lakóterületek****7.§**

- (1) A lakóterületi terület-felhasználási egységek és építési övezetek az alábbiak:
 - a) Ln nagyvárosias lakóterületek: Ln-01 – Ln-09
 - b) ²⁸Lk kisvárosias lakóterületek: Lk-01 – Lk-55
 - c) Lke kertvárosias lakóterületek: Lke-01 – Lke-23
 - d) Lf falusias lakóterületek: Lf-01 – Lf-02
- (2) A nagyvárosias lakóterületen
 - a) elhelyezhető:
 1. lakóépület
 2. közösségi célú (a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi, szociális és oktatási, sport) építmények, (legfeljebb FIT szint),
 3. többszintes parkolóház,

de az építési övezet területének (az építési övezetben fekvő telkek összterületének) beépítettsége nem haladhatja meg a 30%-ot.
 - b) nem helyezhető el:
 1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 2. önálló *kiegészítő épületek* – kivéve: támfalgarázs
 3. üzemanyagtöltő.
 - c) A korábbi jogszabályok alapján kialakított úszótelkes lakótelepen az épületek telkei közötti területet közterületi kapcsolatként kell figyelembe venni. Ilyen területen – a szabályozási terv módosítása nélkül – csak az a) és b) pont szerinti építményeket szabad elhelyezni.
- (3) A kisvárosias lakóterületen
 - a) elhelyezhető:

1. ²⁹egy lakóépület, legfeljebb nyolc lakással,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. sportépítmény
 5. *kereskedelmi szállásépület*, szolgáltató és igazgatási épület
- b) nem helyezhető el:
1. a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
 2. üzemanyagtöltő.
- c) ³⁰Telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.
- d) Kisvárosias lakóterületen a „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrész nem számítható be sem a telek beépítettségének, sem a telek legkisebb zöldfelületének számítása során.
- e) ³¹³²Az Lk-02, Lk-05, Lk-37, Lk-38, Lk-43, Lk-55 jelű övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) A kertvárosias lakóterületen
- a) elhelyezhető:
1. ³³egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a helyi lakosság ellátását, helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 5. sportépítmény,
 6. a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági építmény,
 7. gépjárműtároló.
- b) nem helyezhető el:
1. *kereskedelmi szállásépület* szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb *kereskedelmi szállásépület* kivételével,
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 4. üzemanyagtöltő.
- c) ³⁴Telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.
- d) ³⁵Telkenként legfeljebb 3 rendeltetési egység alakítható ki.
- (5) A falusias lakóterületen
- a) elhelyezhető:
1. ³⁶egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a helyi lakosság ellátását, helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 5. sportépítmény,
 6. a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari, gazdasági és kiegészítő építmény,
- b) nem helyezhető el:

1. kereskedelmi szállásépület, szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú kereskedelmi szállásépület kivételével,
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 4. üzemanyagtöltő.
- (6) A lakóterületek közmű ellátottsága:
- a) Az Ln és új beépítéseknél az Lk, az Lke és az Lf jelű lakóövezetek területét teljes közművesítéssel (a termikus energiaellátás villamos-energiával is kiváltható) kell ellátni.
 - b) A keletkező szennyvíz elhelyezése ideiglenes jelleggel – a közcsontra megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával és a szolgáltatóval kötött szennyvízszállítási szerződéssel igazoltan kizárólag részleges közművesítéssel ellátott vagy közművesítetlen területen fekvő foghíjak esetében megengedett.
- (7) ³⁷³⁸ Az Lk-, Lke-, Lf lakóövezetek területén az épületek meghatározó tetőhéjazata pikkelyszerű lehet. Táblás jellegű fedés – korcolt, sík fémlemez fedés kivételével – nem alkalmazható. Gyulafirátót, Kádárta és Szabadságpuszta városrészek esetében - védett területeken és bevezető utak mentén elhelyezkedő területek, telkek kivételével a lakó- és melléképületek fedéseként kivételesen táblás fedés is alkalmazható, abban az esetben, ha az épületre, épületegyüttesre kerülő, összefüggő tetőidom tényleges felülete nem haladja meg a 100 m²-t. A táblás fedés színe a településrészen alkalmazott természetes cserép- és palafedés színeivel harmonizáló legyen.
- (8) Az Lk-, Lke-, Lf lakóövezetek területén a tetőfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.
- (9) Egyedi előírások:
- a) ³⁹ Az Almádi út melletti új beépítésű területen az Ln-07 és Lk-47 övezetek területén:
 1. A kerítés a telekhatárokon lakóterületen, egységesen, maximum 1,60 m magasságú lehet. Természetes alapanyagokból (fa, kő, tégl) készüljön.
 2. Lakótelek oldalhatárán az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású, épített jellegű kerítés legalább az építési vonalig, az előkert teljes mélységében létesüljön.
 3. ⁴⁰ Az előkert mélysége 2,0 méter. Az előkertben kerítés nem építhető, csak alacsony, maximum 0,5 méter magas fal, vagy virágágy szegély. A gépkocsi tárolók előtt 5,0 méter mélységű beállási lehetőség biztosítandó.
 4. Az Lk-47 övezet területén a saroktelek beépíthetősége 60 %.
 - b) Takácskert területén a tömbök közötti 5 m szabályozási szélességű gyalogos átjárókkal szomszédos telkek esetében az átjáró felől 3,00 m előkertet kell biztosítani.
 - c) Takácskert és az Lke 22 övezet területén:
 1. A kerítés a telekhatárokon, egységesen, maximum 1,60 m magasságú lehet.
 2. Az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású, épített jellegű kerítés legalább az építési vonalig, az előkert teljes mélységében létesüljön.
 3. Tömör kerítés szabályozási vonalon csak ott építhető, ahol a telek szabályozási vonala (utcai telekhatára) előtt gépjárműközlekedésre alkalmas út van. Ennek hiányában a kerítés tömör része legfeljebb 0,6 m lehet.
 4. Telken belül az országos rendelkezésnek megfelelően csak nem tömör kerítés építhető, és maximum 1,5 m magasan.
 5. ⁴¹ A Gulyadombi sétány - Kard köz –Takácskert u. - Jogar köz által határolt tömbben a telkenként megengedett maximális lakásszám 4 db.

6. ⁴²Takácskert II. ütem beépítésének feltétele a feltáráshoz tervezett - a Vt-46 övezeti jelű tömb nyugati oldalán húzódó - út megépítése.
- d) Az Lke-22 övezet területén:
1. Az épületeket magas, legalább 36° és legfeljebb 50°-os lejtésű tetővel kell fedni.
 2. A tető alapterületének 30%-a lehet lapos tető, ha azt teraszként vagy zöldtetőként alakítják ki.
 3. A 7 m-nél szélesebb oromfal minimum 50%-át be kell számítani az építménymagasságba (elkerülendő a túl terjedős oromfalas megoldásokat).
- e) ⁴³A Solyi úttal szomszédos Ln-03 övezet közpark felőli oldalán az előkert 3,00 m.
- f) ⁴⁴A Pajtakert területén az Lk-32 jelű övezetben a telkenként megengedett maximális lakásszám 12 db.
- g) A Fenyves utca 2299 hrsz. (egykori Vágóhíd) Lke-04 övezetű ingatlanon a meglévő épület kontúrján és építménymagasságán belül helyezhető el a műszakilag kialakítható maximális lakásszám.
- h) A Hajlat utca és a temető között az Lke-04 övezet területén az előkert 8,00 m.
- i) A nyugati záportározó mentén az 5249 és az 5248/2 hrsz. telket feltölteni, ezzel a tározó befolyási keresztmetszetét csökkenteni nem szabad, a záportározó működéséből származó káreseményt (a terület esetleges elöntése) a tulajdonos tűrni köteles, kárigénnyel nem él.
- j) ⁴⁵Aranyosvölgy területén
1. A területen telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.
 2. A közterületek felé eső homlokzati szakaszokon a párkánymagasság 5,0 m.
 3. Az épületeket magas, legalább 30° és legfeljebb 45°-os lejtésű tetővel kell fedni.
 4. A tető vízszintes vetületének 30%-a lehet lapos tető, ha azt teraszként vagy zöldtetőként alakítják ki.
 5. ⁴⁶Az egyes telkeket elválasztó kerítés, maximum 1,80 m magasságú lehet. A kerítés természetes alapanyagokból (fa, kő, tégl) készüljön.
 6. Lakótelek oldalhatárán az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású, épített jellegű kerítés legalább az építési vonalig, az előkert teljes mélységében létesüljön.
 7. Az előkertben kerítés nem építhető, csak alacsony, maximum 0,8 méter magas fal, vagy virágágy szegély. A gépkocsi tárolók előtt 5,0 méter mélységű beállási lehetőség biztosítandó.
- k) ⁴⁷A Galamb utca és Árva utca találkozásánál levő tömbben, az Lke-09 övezetben a Galamb utca felőli párkánymagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli párkánymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- l) ⁴⁸A Budapest u. – Diófa u. – Ady E. u. – Viola u. által határolt területen az Lk-16 övezetben a párkánymagasság legfeljebb 5,40 m lehet.
- m) ⁴⁹Veszprém Csererdő városrész területén az Lk-12 jelű építési övezetben a telkenként megengedett maximális lakásszám 2 db.
- n) ⁵⁰az 5733 hrsz.-ú telken lévő épület tetőterében- az épületben lévő jelenlegi lakásszámot meghaladóan- legfeljebb további két lakás alakítható ki.

- o) ⁵¹ a Csererdő Lk-14 jelű építési övezetben tömör kerítés nem létesíthető.
- p) ⁵² A Veszprémvölgyi út melletti Lke-14 jelű építési övezetben:
1. Kerti építmények az oldalkertben - a zöldfelületként fenntartandó telekrészen is elhelyezhetők
 2. Tömör kerítés nem létesíthető
 3. Épületek homlokzatain élénk színű vakolatok, nyílászárók, továbbá nem természetes hatású, élénk színű tetőhéjazatok nem alkalmazhatók
- r) ⁵³ A Fenyves utca mentén lévő Lke-02 és Lke-04 övezetekben, ahol 12 m-nél kisebb a telekszélesség, az oldalhatáron álló övezetekre vonatkozó előírások alkalmazhatók az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.


Kertvárosias lakó	Lke-01	SZ	900	15	4,5	50	18	40	
	Lke-02	SZ	700	15	5,5	50	18	30	
	Lke-03	SZ	600	20	4,5	50	16	35	K
	Lke-04	SZ	700	20	5	50	16		
	Lke-05	SZ	800	20	6	50	16	40	
	Lke-06	SZ	800	25	6,5	50			
	Lke-07	SZ	800	25	7,5	50			
	Lke-08	SZ	600	30	4,5	50	16	35	K
	Lke-09	SZ	600	30	5,4	50	16		
	Lke-10	SZ	800	30	6,5	50			
	Lke-11	SZ	1000	30	7,5	50	18	40	
	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40	
	Lke-13	O	600	30	4,5	50	18	30	K
	Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35	K
	Lke-15	O	550	30	5,4	50	14	35	
	Lke-16	O	550	30	6	50	16	35	K
	Lke-17	IK	300	30	4,5	50			
	Lke-18	Z	600	30	4,5	50	16		K
	Lke-19	Z	600	30	5,4	50	16		K
	Lke-20	IK	600	15	6,5	50			
	Lke-21	IK	300	30	4,5	50			
	Lke-22	O	800	30	5,5	50			K
	Lke-23	SZ	1200	25	5,5	50			
Falusias lakó	Lf-01	O	800	30	4,5	40	14	50	
	Lf-02	SZ	900	30	4,5	40	16	50	

„K” – kialakult állapothoz igazodó


Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1907 / 1970	
Értékelt nettó alapterület:	76 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	76 m ²	
Tagolódás:	Földszint és padlástér	
Funkció:	Nem áll hasznosítás alatt	
<i>Teherhordó szerkezet:</i>		
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően kő vagy beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Bitumenes lemezszigetelés	

Függőleges teherhordó szerkezet:	Kő és téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa födém szerkezet
Belső válaszfalak:	Tégla
Tető szerkezet és tetőfedés:	Nyeregtető, síkpala héjalással
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Felújítandó, fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezésű ablakok, redőnyökkel
Külső ajtó:	Felújítandó, fa szerkezetű ajtó
Belső ajtó:	Felújítandó, fa szerkezetű ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Kőporos vakolat
Belső falfelület:	Festett, lambériázott, a vizes helyiségekben csempézett
Belső padlóburkolat:	Kerámia, parketta, beton
Épületgépészet:	
Fűtés:	Vegyes tüzelésű kazánnal, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	Villanybojlerekkel
Közművesítettség:	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Csatarnázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	Gáz a telken
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Igényszint:	
Állapot:	Gyenge
Felújítás ideje, tartalma:	-
Az épület leírása:	
<p>Az értékelt ingatlanon található lakóépület hagyományos építési móddal, terméskő falazattal az egykori Zsidócsárda, későbbi nevén Kiskuti Csárda néven ismert épület részeként épült, majd miután 1907-ben tető szerkezete és fogadótere teljesen leégett, teljesen újjáépítették, illetve szemrevételezés alapján az 1970-es években átépítették. Az épület ezt követően lakóépületként funkcionált, azonban az utóbbi 30 évben nem állt hasznosítás alatt, állapota folyamatosan romlott. Jelenleg gyenge állapotú, több helyen beázás, vizesedés nyomai láthatók, illetve födémje is sérült.</p>	

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1970	
Értékelt nettó alapterület:	9 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	4 m ²	
Tagolódás:	Földszint	
Funkció:	Nem áll hasznosítás alatt	
Felújítás ideje, tartalma:	-	

Az épület leírása:

A garázs a lakóépülettől északra található, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült, félnyeregterű, egylégterű. Állapota gyenge-felújítandó.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, 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.

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 ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek 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 2021. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

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

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási, illetve kínálati áraival vetettük össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza. A csatolt számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

37 000 000 Ft-ban, azaz harminchétmillió forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Az értékelt ingatlan jelenlegi állapotában jövedelemtermelésre nem alkalmas, komplett fejlesztési terv nem áll rendelkezésre, hiányában a jövedelmezőséget lehetővé tévő állapothoz szükséges költségek becslése számos bizonytalansági tényezőt tartalmaz, ezért a hozamelvű módszer alkalmazását elvetettük.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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

A földterület forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felkínált telkekkel, azok kínálati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletek közt szereplő számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

30 400 000 Ft-ban, azaz harmincmillió-négyszázezer forintban

határoztam meg.

Az ingatlanon található felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	Lakóház	Garázs		
Újraelőállítási költség:	220 000 Ft/m ²	120 000 Ft/m ²		
nettó alapterület:	76,42 m ²	9,36 m ²		
fizikai avultság:	40%	40%		
funkcionális avultság:	15%	0%		
környezeti avultság:	0%	0%		
Felépítmény pótlási értéke:	7 565 580 Ft	673 920 Ft		
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%		
Felépítmény korrigált értéke:	7 600 000 Ft	700 000 Ft		
A felépítmény forgalmi értéke összesen:			8 300 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			30 400 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			38 700 000 Ft	

A csatolt számítás alapján az ingatlan költségalapú forgalmi értékét

38 700 000 Ft-ban, azaz harmincnyolcmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	37 000 000 Ft	100%
Hozamszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Költség alapú érték:	38 700 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		37 000 000 Ft

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott érték reprezentálja a legmegfelelőbbben.

Veszprém, 2021. március 1.



Epinger András
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

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

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP- 1. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8035/2021

2021.01.22

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0270/7 helyrajzi szám

"címkézés 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 lakóház, udvar, gazdasági épület		0	1200	0.00	
2. bejegyző határozat: 45688/2/2018.07.23 Illetli a VESZPRÉM Belterület 6508/2 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgáltatási jog A vázrajz szerinti 87 m2 területre.					
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23 eredeti határozat: 30832/2001.01.16 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Lajos Sándor sz.név: Lajos Sándor szül. : 1960 a.név : Takács Erzsébet cím : 8441 MÁRKÓ Petőfi utca 104					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23 Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0270/4 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalkitása során.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23 eredeti határozat: 53251/3/2012.11.15 Vezetékjog A vázrajz szerinti 45 m2 területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYÖR, Kandó Kálmán utca 11-13.					

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP- 2. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8035/2021

2021.01.22

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0270/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45688/2/2018.07.23

eredeti határozat: 30048/3/2014.01.02

Vezeték jog

A 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás, és az FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre, A vázrajz szerinti 42 m2 területre.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VEGE

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 Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

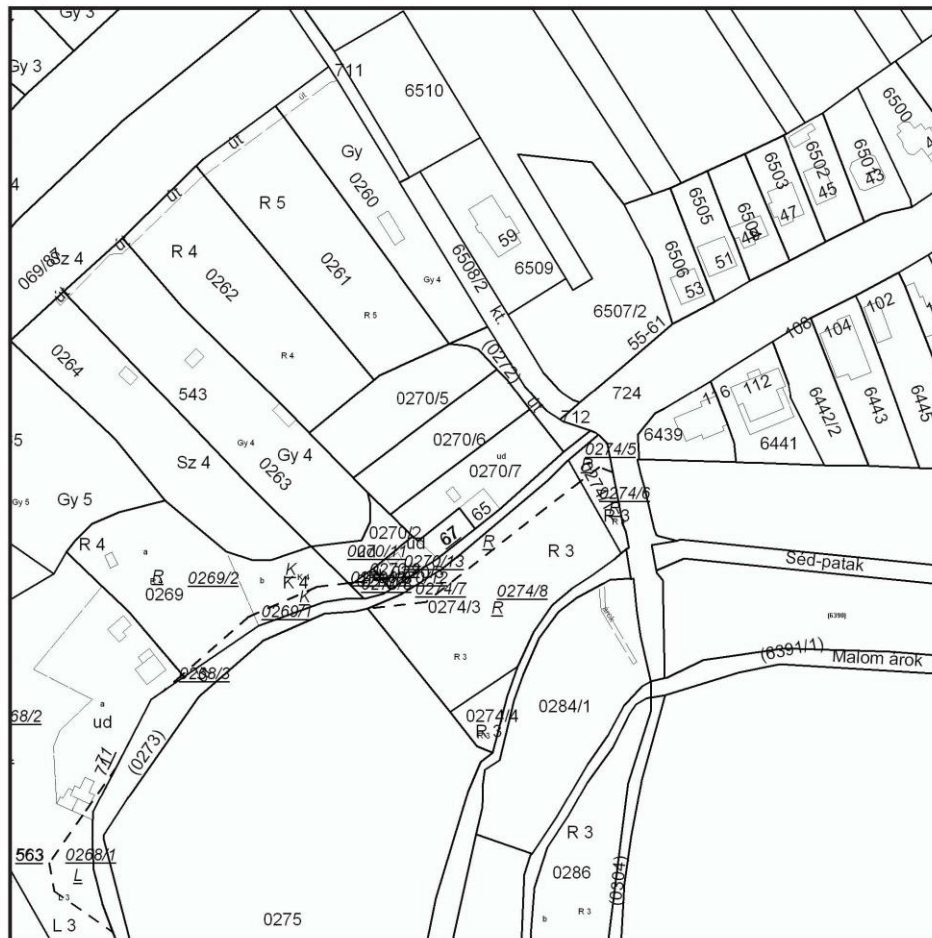
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.01.12 11:26:32

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 270/7

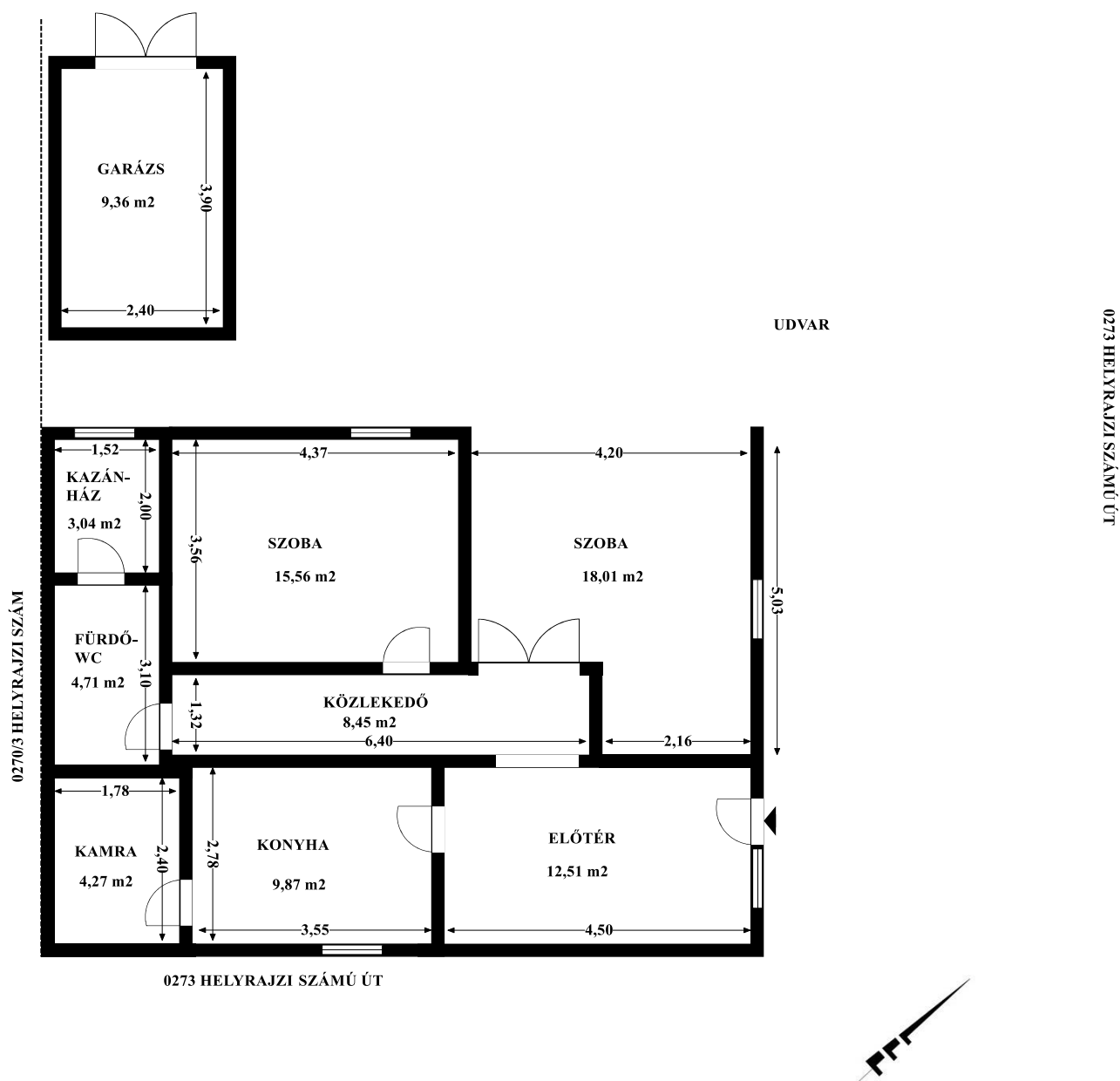
Megrendelés szám: 65466/4/2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ALAPRAJZ



HELYISÉ GKÖNYV

HELYISÉ GKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Előtér	földszint	12,51 m2	100%	12,51 m2
Konyha	földszint	9,87 m2	100%	9,87 m2
Kamra	földszint	4,27 m2	100%	4,27 m2
Közeledő	földszint	8,45 m2	100%	8,45 m2
Szoba	földszint	15,56 m2	100%	15,56 m2
Szoba	földszint	18,01 m2	100%	18,01 m2
Fürdő-wc	földszint	4,71 m2	100%	4,71 m2
Kazánház	földszint	3,04 m2	100%	3,04 m2
Garázs	földszint	9,36 m2	40%	3,74 m2
Összesen:		85,78 m2		80,16 m2

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.		Ingatlan 4.		Ingatlan 5.	
Realizált v. kínálati ár		realizált adásvétel		realizált adásvétel		realizált adásvétel		realizált adásvétel		kínálati ár	
Település neve	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	Veszprémvölgyi út	Bakony utca		Pajta utca		Akácfa utca		Festő utca		Huszár utca	
Építés éve	1907 / 1970	1932		1920		1953		1900		~1950	
Eladás/kínálat ideje		2020. november		2019. október		2019. április		2020. július		2021. február	
Telekméret (m2)	1 200	484		212		670		361		200	
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától cca. 2,2 km-re, északnyugatra, a Séd völgyében található, aszfaltúton elérhető, teljes közművel	a Dózsavárosban, a központtól cca. 2 km-re található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel, elektromos árammal, csatorna közművel		a központtól 1 km-re, a Pajtaker városrészben található, aszfaltúton elérhető, összközműves		a központtól 1,8 km-re, az Újtelep városrészben található, aszfaltúton elérhető, összközműves		a belváros szélén, történelmi környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves, várpanorámas		a központtól 1,6 km-re, északnyugatra, a Dózsaváros városrészben található, szilárd burkolatú, aszfaltos úton elérhető, gáz közmű az utcán	
Ingatlan leírása	kő és téglafalazatú, gyenge állapotú, vegyes tüzelésű kazán fűtéses, földszint és padlástér tagolódású ikerház	belső közepes, kívül felújítandó, elektromos fűtőpanel fűtéses, osztatlan közös, iker jellegű házrész		közepes állapotú, gázközponti fűtéses, 1996-ban tetőtérrel bővített, gázközponti fűtéses lakóház		belső felújított, kívül közepes, pince+földszint tagolódású, terméskő és téglafalazatú, gázkazán fűtéses lakóház		jó állapotú, 4 szobás, gázkazán fűtéses, vegyes falazatú lakóház		teljes felújítás, korszerűsített igénylő, kő és téglafalazatú, földszint és padlástér tagolódású lakóház	
	forrás:	saját adatbázis		saját adatbázis		saját adatbázis		saját adatbázis		ingatlan.com/31155313	
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	80		39		92		69		130		80
Realizált vagy kínálati ár		21 500 000 Ft		38 500 000 Ft		36 500 000 Ft		79 800 000 Ft		33 900 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		551 282 Ft/m ²		418 478 Ft/m ²		528 986 Ft/m ²		613 846 Ft/m ²		423 750 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		0%		5%		5%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		0%		0%		0%		0%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		551 282 Ft/m²		439 402 Ft/m²		555 435 Ft/m²		613 846 Ft/m²		381 375 Ft/m²	
Településen belüli elhelyezkedés		-5%		-5%		-10%		-15%		5%	
Műszaki / esztétikai állapot		-10%		-10%		-10%		-20%		0%	
Alapterület		-15%		5%		-5%		15%		0%	
Telekméret		15%		20%		10%		15%		20%	
Útviszonyok		0%		0%		0%		0%		0%	
Iker jelleg		0%		-10%		-10%		-10%		-10%	
Osztatlan közös jelleg		10%		0%		0%		0%		0%	
Várpanoráma		0%		0%		0%		-5%		0%	
Összehasonlító korrekció összesen		-5%		0%		-25%		-20%		15%	
Számított fajlagos érték	461 871 Ft/m ²	523 718 Ft/m ²		439 402 Ft/m ²		416 576 Ft/m ²		491 077 Ft/m ²		438 581 Ft/m ²	

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk. A helyenként 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan műemlék jellege, gyenge műszaki-esztétikai állapota

Értékmeghatározás:

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

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	462 000 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	80 m ²	X	461 871 Ft/m ²	37 000 000 Ft	

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS – TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár		kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat	
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	
Utca/út/tér	Veszprémvölgyi út	Veszprémvölgyi út	Veszprémvölgyi út	Bolgár Mihály utca	
Övezeti besorolás	Lke-05 / 15%	Lke-05 / 15%	Lke-05 / 15%	Lk-14 / 30%	
Eladás/kínálat ideje		2021. február	2021. február	2021. február	
Infrastrukturális adottságok (közmvégek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától cca. 2,2 km-re, északnyugatra, a Séd völgyében található, aszfaltos úton elérhető, teljes közművel	a település központjától cca. 2,2 km-re, északnyugatra, a Séd völgyében található, aszfaltos úton elérhető, víz, csatorna, villany bevezetve, gáz folyamatban	a település központjától cca. 2,2 km-re, északnyugatra, a Séd völgyében található, aszfaltos úton elérhető, víz, csatorna, villany bevezetve, gáz folyamatban	a település keleti szélén, a központtól 1,5 km-re, a 8-as számú főút forgalmas bevezető szakasza és a Bolgár Mihály utca közötti területen található, aszfaltos úton elérhető, víz, villany, csatorna a telken	
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 15%, maximális építménymagasság 6,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1200 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 15%, maximális építménymagasság 6,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1200 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 15%, maximális építménymagasság 6,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1200 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 6,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 700 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	
	forrás:	ingatlan.com/30735115	ingatlan.com/29039207	ingatlan.com/30642706	
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 200	1 240	1 427	1 179	
Eladási vagy kínálati ár		39 900 000 Ft	39 900 000 Ft	38 500 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		32 177 Ft/m ²	27 961 Ft/m ²	32 655 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%	
Korrigált fajlagos ár		27 351 Ft/m²	23 767 Ft/m²	27 757 Ft/m²	
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%	
Telekméret		0%	0%	0%	
Megközelítés / behajtás		0%	0%	0%	
Övezeti besorolás / beépíthetőség		0%	0%	-15%	
Közművek		0%	0%	0%	
Korrekció összesen		0%	0%	-10%	
Számított fajlagos érték	25 366 Ft/m²	27 351 Ft/m ²	23 767 Ft/m ²	24 981 Ft/m ²	

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

25 366 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

1 200 m²

x

25 366 Ft/m²**30 400 000 Ft**

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Veszprémvölgyi utca látképe



környezet, a 0273 helyrajzi számú út látképe



környezet, a 6508/2 helyrajzi számú út látképe



behajtás a 0272 helyrajzi számú úton keresztül



északkeleti homlokzat



délkeleti homlokzat

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a szomszédos ikerrész



északkeleti homlokzat



északkeleti és északnyugati homlokzat



házsza



villanyóra



vízóra

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



gáz közmű a telken



csatorna tisztítóidom



előtér



beázás, fűdémhiba



konyha



kamra

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



közlekedő



szoba



szoba



szoba



repedés a mennyezeten



ablakszerkezet

FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



radiátor



szoba



szoba



radiátor



fürdő-wc



garázs