

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8411 Veszprém, Győri utca 51. (Kádárta)
Helyrajzi száma:	2849
Ingatlan típusa:	orvosi rendelő, udvar
Az értékelés időpontja:	2020. június 30.

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



Szakvéleményt készítette 2020. június 30. napján:

Dancs Attila  
Okleveles közgazdász  
Ingatlanvagyon értékelő  
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.  
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63  
[www.ertekbecslesingatlan.hu](http://www.ertekbecslesingatlan.hu)

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP

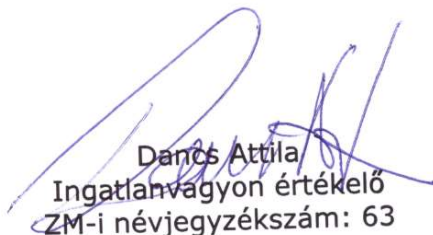
Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
A szemle dátuma:	2020. június 30.
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap
Az értékmeghatározás célja:	Ingatlan piaci forgalmi érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)

<b>Értékelt ingatlan címe:</b>	8411 Veszprém, Győri utca 51. (Kádárta)
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	2849
Értékelt ingatlan típusa:	orvosi rendelő, udvar
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Felépítmény jelenlegi készütség:	100%
Telek területe:	252 m2
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	86 m2
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	80 m2
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	13.700.000 Forint
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
<b>Értékelt ingatlan forgalmi értéke:</b>	13.700.000 Forint

**Az értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke: 13.700.000 Forint,  
azaz tizenhárommillió-hétszázezer forint**

„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 ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

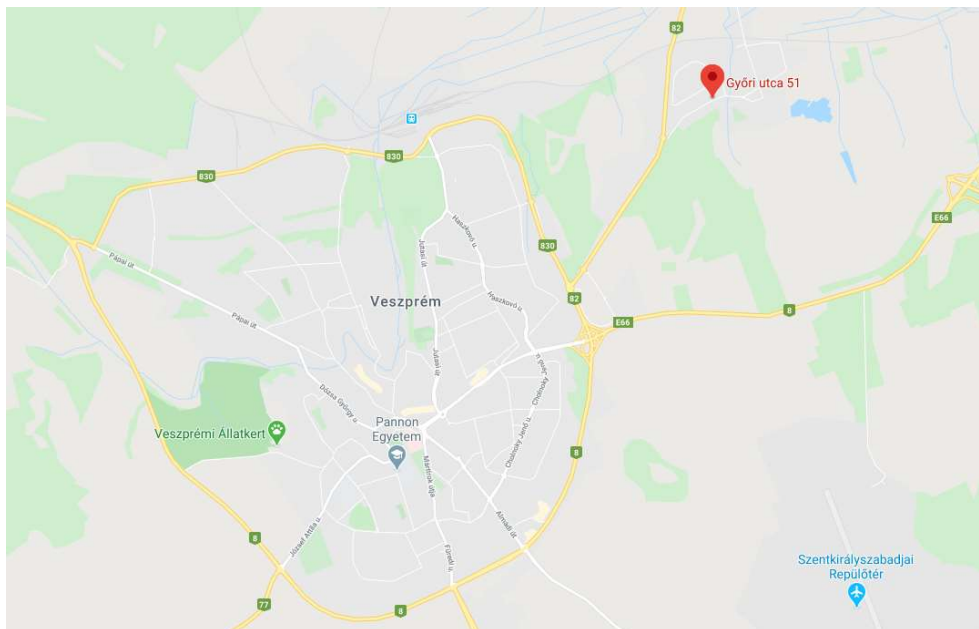
Gyenesdiás, 2020. június 30.

  
Dancs Attila  
Ingatlanvagyon értékelő  
ZM-i névjegyzékszám: 63

## ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

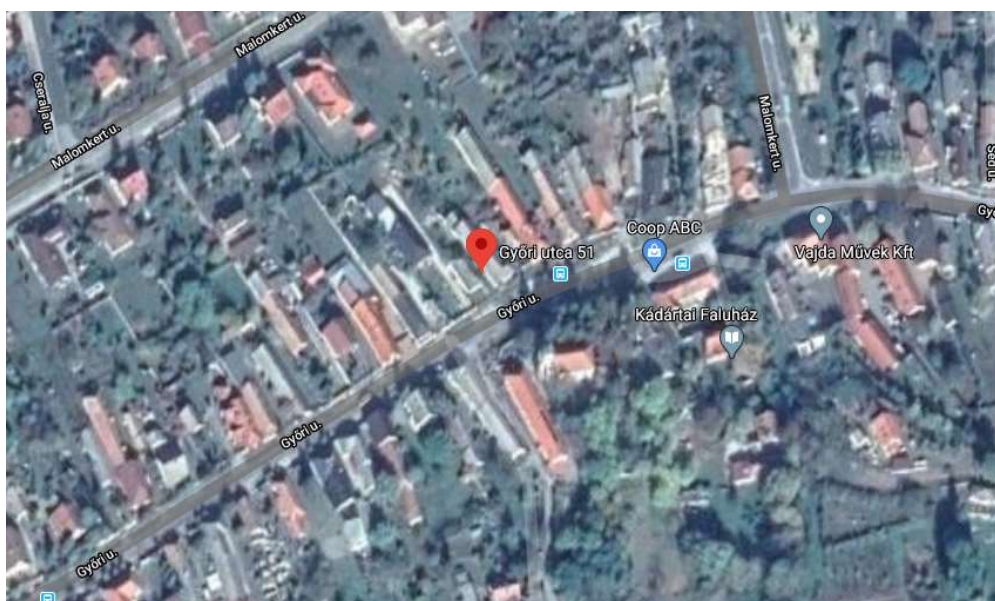
A megrendelő megbízást adott a 8411 Veszprém, Győri utca 51. (Kádárta)alatti ingatlan értékbecslésére.

Az értékelt ingatlan Veszprém megyében, Veszprém településen, Kádárta településrészen található, mely településrész a városközponttól távolabb, észak keleti irányba helyezkedik el.



Településrész elhelyezkedése

Az ingatlan a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta városrész központjában helyezkedik el, a településrészen átvezető főút mellett. Környezetében többségében falusias / kertvárosias jellegű családi házak találhatóak. Az ingatlan közelében posta, templom, faluház, bolt, buszmegálló található.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése, környék, műholdkép



**Tulajdoni lap szerinti megnevezése:** orvosi rendelő, udvar

**Telek mérete:** 252 m<sup>2</sup>

**Esetleges korlátozások:** nem ismert

**Jogi rendezettsége:** jogilag rendezettnek tekinthető

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43852/2020

2020.05.25

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 2849 helyrajzi szám

8411 VESZPRÉM Győri utca 51.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m<sup>2</sup>

k.fill

. Kivett orvosi rendelő, udvar

0

252

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42/2020/2019.10.01

Önálló szöveges bejegyzés felmérési hiba javítása során térképi ábrázolása a 8/39/2020 számon záradékolt vázrajz szerint változott.

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

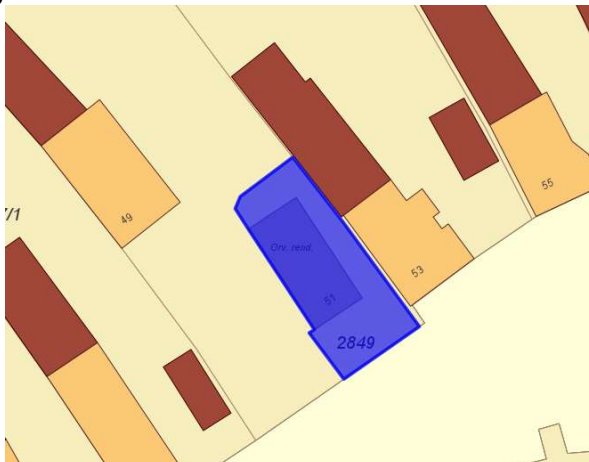
TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap

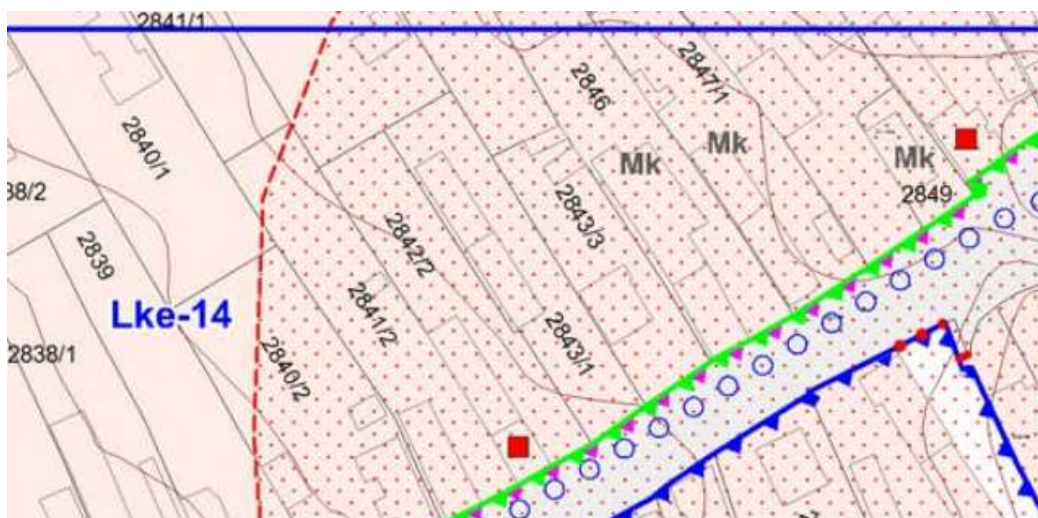
**Telek formája:** közel szabályos téglalap

**Közművek:** teljes közmű

**Általános állapota:** megfelelő



forrás: <http://terkep.veszprem.hu/mapguide/veszprem/internet.php>



Helyi rendezési, szabályzási terv részlet



Közmű térkép

**Felépítmény formája, szintjei, műszaki állapota, alapterülete:**

A teljes közműves, kisméretű, beékelődött, közbenső telken 1 darab földszintes, téglafalazatú, magastető, palafedéses, „kádárkocka” jellegű családi ház áll, mely szemrevételezéssel statikailag állékony, megfelelő állapotú. A homlokzati lábazati részen vizesedés nyomok láthatóak, belső részen nem tapasztaltunk ilyet.

A belső részen korábban orvosi rendelő működött, így az elrendezés is ennek megfelelő, 2 darab orvosi rendelő, váró, mosdó. Fűtése gázkonvektorral megoldott, használati melegvíz villanybojlerről. Burkolatok mázas kerámia, csempe és festés. A nyílászárók fa szerkezetűek. Műszaki állapota jó/közepes (75%), kisebb javító, korszerűsítő beavatkozásokat igénylő, azonban műszakilag még elfogadható állapotú ingatlan (avult gépészet, korszerűtlen nyílászárók).

Helyiség neve	Nettó m2	Ebből hasznos m2	Szint	egyenértékesítési Korrekció %	Redukált, egyenértékesített m2
Tanácsadó szoba	16,64	16,64	földszint	100%	16,64
Váró	17,49	17,49	földszint	100%	17,49
Rendelő	26,10	26,10	földszint	100%	26,10
Mosdó	9,33	9,33	földszint	100%	9,33
Fedett terasz-belépő	9,74	9,74	földszint	80%	7,79
Tároló	1,85	1,85	földszint	100%	1,85
Külső tároló	5,00	5,00	földszint	20%	1,00
<b>Összesen:</b>	<b>86,15</b>	<b>86,15</b>			<b>80,20</b>

## ÉRTÉKELÉSEK:

**Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége:** Jelen formájában üzlethelyiség használatra legmegfelelőbb az ingatlan, mivel a lakhatás igényeket nem elégíti ki. Az értékképzésnél figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, a használati lehetőségeket, a fejlesztési lehetőségeket, az ingatlan legjobb értékmeghatározása: korszerűsítendő családi házas ingatlan.

### Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

Falusias jellegű – kertvárosias környék. Az értékelt településrészen nincs túl sok kínálat, ezért az összehasonlító adat ki lett terjesztve a Veszprém várost körül lévő településekre. Az elmúlt időszakban jellemző inflációs mértékű meghaladó értéknövekedés lassult, jelenleg stagnál. Az értékelt ingatlantípus értékesítési ciklusa 12-24 hónapra tehető.

<b>Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:</b>	100+ darab
<b>Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:</b>	16 darab

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

A Veszprém környéki településeket vizsgálva jelentős családi házas kínálat érhető el 6.000.000 Ft és 80.000.000 Ft közötti kínálati áron. A kínálati ár 150.000 Ft/ m<sup>2</sup> és 600.000 Ft/m<sup>2</sup> közötti kínálati áron.

Szűkítve a kört, az értékelthez hasonló, statikailag megfelelő állapotú, de felújítás igénylő családi házra továbbra is van elérhető kínálat a piacon. A kínálati ár 6.800.000 Ft és 23.000.000 Ft között van, míg a kínálati m<sup>2</sup> ár: 120.000 Ft/m<sup>2</sup> és 250.000 Ft/m<sup>2</sup> között van.

A kínálati piac a jellemző, átlagos, 5-10% közötti alkupozícióval.

A kínálati adatokról szerzett információk az ingatlan.com, jofogas.hu, ingatlantajolo.hu, dunahouse.hu, oc.hu internetes oldalokról származnak.

Az elmúlt időszakban történt adásvételi árak és most elérhető kínálati árak összhangban vannak.



## Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

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

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	8411 Veszprém, Győri utca 51. (Kádárta)	Veszprém, Gyulaírástól	Veszprém, Kádárta	Veszprém, Gyulaírástól Posta utca és a Kolostor utca	Öskü	Nemesvámos
Leírás	földszintes, volt orvosi rendelő, de családi házzá alakítható	, Gyulaírástól központi részén egy felújítandó, 75 m <sup>2</sup> -es, 3 szoba + nappali, családi ház 550 m <sup>2</sup> -es telekkel. Az épület teherhordó falai kőből, a válaszfalak téglából épültek. A fűtés jelenleg cserépkályhával megoldott. A villanyvezetékek cserélve lettek	az ingatlant 1950-es években építették, egyes falazattal, felújítást igényel, földszintes, összkonfortos	teljes köz műves, földszintes A felépítmény rakott kő vastag falakkal épült, fafödémes. Felújítandó	Tornács két bejárattal rendelkező ház, konvektoros fűtéssel, felújítást igényel	A ház statikailag jó állapotú, belülről azonban felújítást igényel. Vagy estétől kazán biztosítja, radiátor hőleadókkal, kiegészítő fűtőként egy cserépkályha, egyes falazat
Redukált alapterület	80	75	107	111	80	81
Telekméret	252	550	999	1161	-	776
Ár / Kínálati ár		16 000 000 Ft	16 900 000 Ft	18 900 000 Ft	19 800 000 Ft	20 890 000 Ft
Fajlagos érték		213 333 Ft	157 944 Ft	170 270 Ft	247 500 Ft	257 901 Ft
Kínálati ár / eltel idő miatti korrekció	átlagos alkúpozíció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		192 000	142 150	153 243	222 750	232 111
Adat forrása		online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve	online adatbázisból lekérve

### Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Telekméret		-5%	-10%	-10%		-5%
Panoráma						
Elhelyezkedés						-10%
Környezet						
Alapterület			5%	5%		
Alaprajzi elrendezés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Gépészet						
Felszereltség miatt						
Komfortfokozat						
Építés éve		5%	5%	5%	5%	5%
Műszaki állapot/színvonal			15%	15%	-10%	
Jogi jelleg						
<b>Összes módosítás</b>		<b>-10%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-20%</b>
<b>Módosított alapár</b>	<b>171 598 Ft</b>	172 800 Ft	149 257 Ft	160 905 Ft	189 338 Ft	185 689 Ft
<b>Súlyozás</b>		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>171 598 Ft</b>					
<b>Súlyozott alapár kerekítés után</b>	<b>171 600 Ft</b>					

		m <sup>2</sup> ×						Ft/m <sup>2</sup> =		Ft
Redukált terület	80	m <sup>2</sup> ×	100	% =	80	m <sup>2</sup>				Ft
Összesen:	80	m <sup>2</sup>			80	m <sup>2</sup> ×	171 600	Ft/m <sup>2</sup> =	13 728 000	Ft
Egyedileg értékelendő elem									0	Ft
Építményérték mindösszesen									13 700 000	Ft



### Az ingatlan értékelésének összesítése:

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

### Végső érték meghatározása:

<b>Piaci összehasonlító alapú érték:</b>	13.700.000 Ft	x	súly:	100%	=	13.700.000 Ft
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft
<b>Költség alapú érték:</b>	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **13.700.000 Ft**

### Jelen szakértői jelentésben szereplő:

<b>Értékelt ingatlan címe:</b>	8411 Veszprém, Győri utca 51. (Kádárta)
<b>Értékelt ingatlan helyrajzi száma:</b>	2849


Alatt nyilvántartott ingatlan tehermentes piaci értékét összesen:

**13.700.000.- Ft-ban, azaz**

**Tizenhárommillió-hétszázezer** forintban határoztuk meg.

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2020. június 30.

  
Dancs Attila  
Ingatlanvagyon értékelő  
ZM-i névjegyzékszám: 63

### **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 találhatóak 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 érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől 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.

### FÉNYKÉP MELLÉKLET



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan a szomszédos telek felől



környék



környék



környék



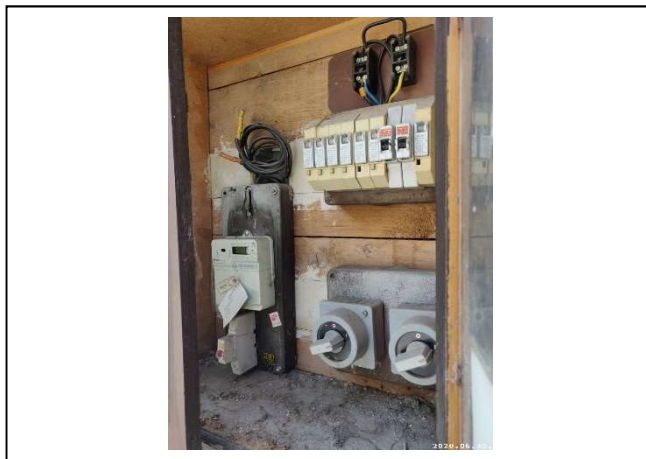
## **FÉNYKÉP MELLÉKLET**



környék



vízóra



villanyóra



gázóra



első kert



melléképület



### FÉNYKÉP MELLÉKLET



ügyfél mosdó



használati melegvíz



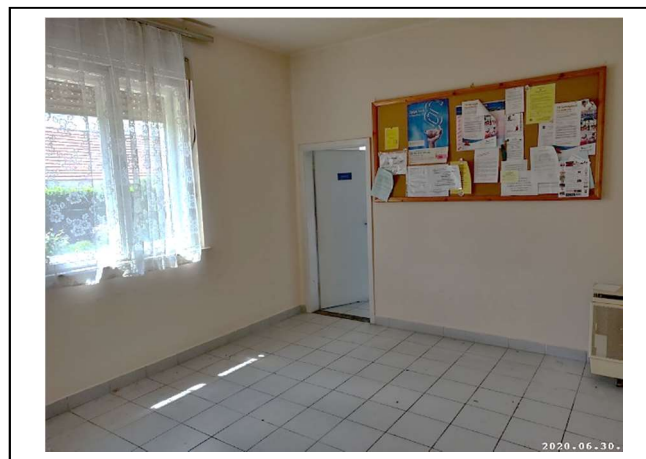
fűtés



belépő rész



váró



váró

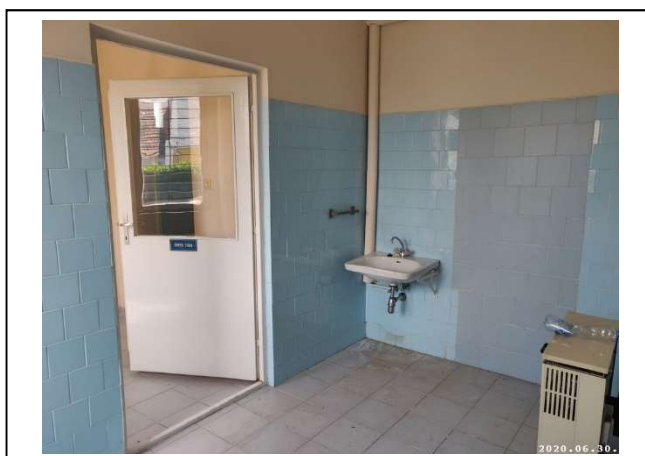
### **FÉNYKÉP MELLÉKLET**



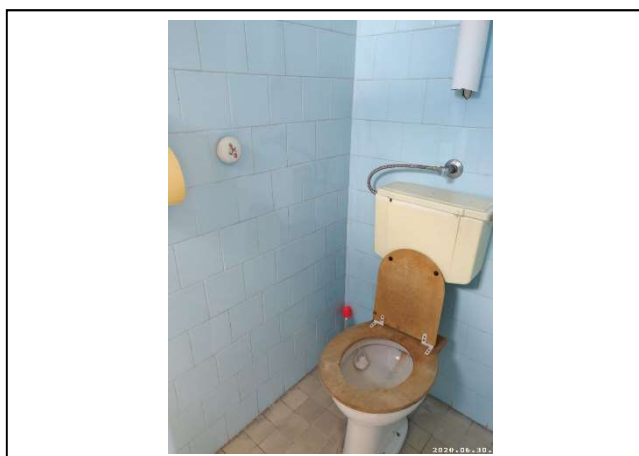
rendelő



fűtés



rendelő



orvosi wc



váró



Rendelő