

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

a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti ingatlanon található, a
jövőben 1695/11/B szám alatt szereplő raktárépületről



Készítette:

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

Csopak
2019. október 19.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely, műhely, beépített terület Cím: Veszprém, Házgyári út 1. Irányítószám: 8200 Hrsz.: 1965/11
Várható hrsz.: 1965/11/B

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.1/1 Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2.1380	m ²
Az értékelendő raktárépület nettó területe: 2759	m ²
Az értékelendő raktárépület redukált területe: 2759	m ²
Közmű-ellátottság: összközműves	
Jelenlegi funkció: raktárépület	

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozam- és költségszámításon alapuló megközelítés Értékelés fordulónapja: 2019. 09.30. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap) Megrendelő megnevezése: VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	118 000 000 Ft , azaz száztizennyolcmillió forint
---------------------------	---

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

A megbízás tárgya a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatti telephelyen található, az irodaépülettől északra fekvő raktárépület. A Megbízó tájékoztatása alapján az épületet a jövőben kiemelés után, földhasználati joggal, önállóan kívánják hasznosítani, a tervezett változás vázrajz a mellékletek részét képezi. A megállapított érték az önálló hasznosítást biztosító földhasználati jog bejegyzése mellett érvényes.

Csopak, 2019. 10. 19.

Készítette:

Ellenőrizte:

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

Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 54 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	13
4. ÉRTÉKELÉS.....	14
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	14
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	15
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	15
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	15
4.5 Érték meghatározás	15
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	17
5. ÖSSZEFOGLALÁS	17
6. MELLÉKLETEK.....	18

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2019. szeptember 16-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt található telephelyen fekvő raktárépület értékelésével.

Az értékelés célja aktuális érték megállapítása, az értékelés tárgya kizárólag az épület. Megbízó tájékoztatása alapján az épületet a jövőben kiemelés után, földhasználati joggal, önállóan kívánják hasznosítani. A megállapított érték az önálló hasznosítást biztosító földhasználati jog bejegyzése mellett érvényes.

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

Alapelvként 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 2019. szeptember 30-án a tulajdonos képviselőjének jelenlétében és 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 (2019.10.19.)
- Nem hiteles térképmásolat (2019.10.19.)
- Alaprajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2019. 10. 1921.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely, műhely, beépített terület
Telek területe:	20.1380 m ²
I/4.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/27 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/5.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/40 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/6.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/41 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/7.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz-t illető földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 573 m ² -t területre.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/6.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. VGY-0045/95. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kámán utca 11-13.

III/7.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.
III/9.	Vezetékjog. A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m ² területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/10.	Vezetékjog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/13.	Használati jog. A 8-1259-2014 számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m ² nagyságú terület vonatkozásában. Jogosult: E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.
III/14.	Jelzálogjog 400 000 000 Ft, azaz négyszázmillió Ft és járulékai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/15.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/14. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/16.	Jelzálogjog 200 000 000 Ft, azaz kétszázmillió Ft összeg és járulékai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/17.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/16. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.

Megjegyzések:

A tulajdoni lapon szereplő szolgalmi jog, vezetékjog és földhasználati jog bejegyzések az értékelt épületet nem érintik, a forgalomképességét nem befolyásolják. E-közmű vázrajz:



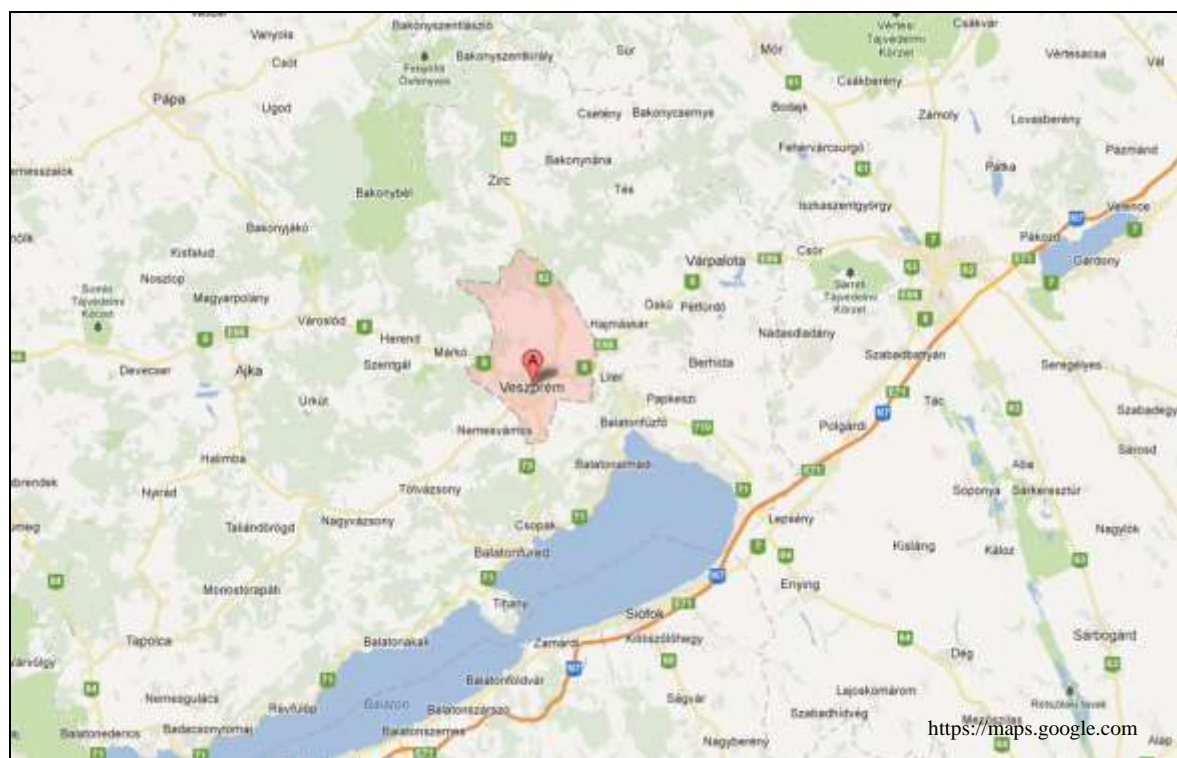
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém 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:

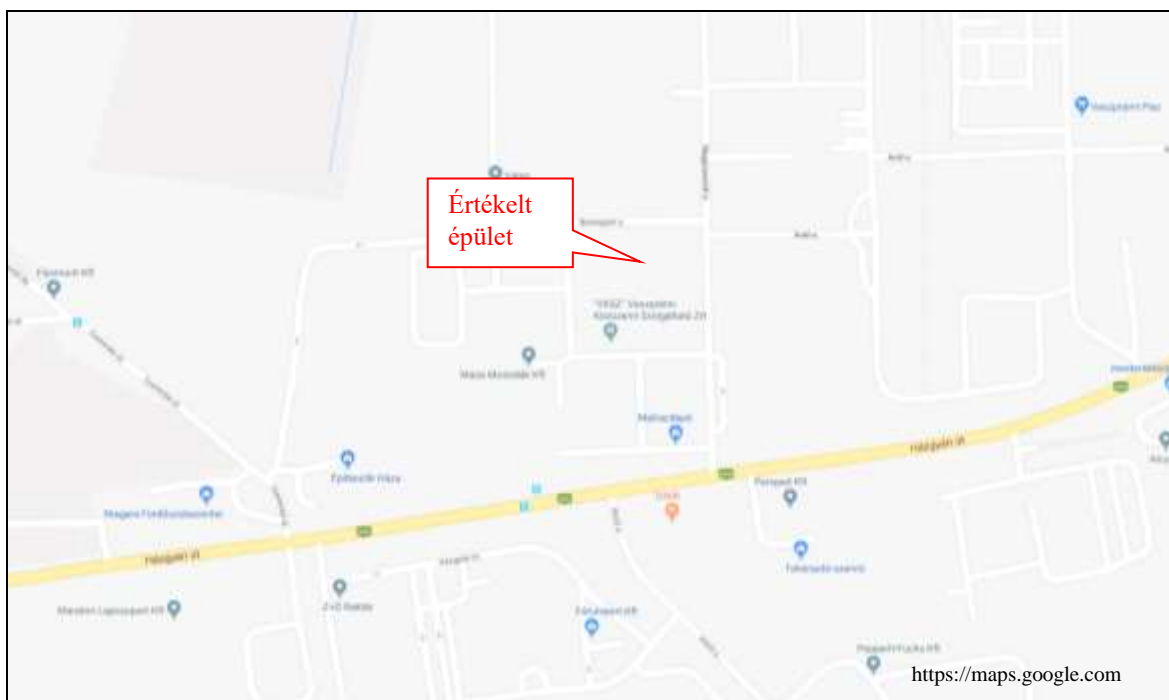


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a város északi, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a település központjától mintegy 5 km-re, északra, a 8-as számú főút várost elkerülő északi szakasza (830-as út), a forgalmas, ipari és kereskedelmi szempontból frekventált elhelyezkedésű Házgyári útról leágazó Nagycsarnok utcáról leágazó 1965/11 helyrajzi számú telephely területén található. Környezetében telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató egységek (telephelyek, műhelyek, lakberendezési üzletek, építőipari kereskedelmi üzletek, stb.) vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az épület elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az épület szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

A 59 919 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2017. 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 668 fő, a munkanélküliségi ráta 1,78 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2019. 07. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez

kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Makrogazdasági környezet, előrejelzés

A magyar gazdaság a második negyedévben 4,9%-kal, a vártnál is sebesebben, az EU-ban a leggyorsabb ütemben bővült. A lassulás azonban, ha csak nagyon kis mértékben is, de elkezdődött (az első negyedévben még 5,3%-os volt a dinamika). Az első félévi adatok alapján a magyar gazdaságot a beruházási és fogyasztói kereslet hajtja, a belföldi kereslet 5,5%-kal, a GDP-nél (5,1%) gyorsabban bővült. A második negyedévben tovább csökkent a külkereskedelmi aktívum, a szolgáltatások kissé növekvő többlete nem tudta ellensúlyozni az áruforgalom jelentősen romló egyenlegét. A GKI 2019-ben éves átlagban 4,3% körüli GDP-növekedésre számít, ami megegyezik a kormány és az MNB friss várakozásával. A második félévben várható markáns (3,5% körülire történő) lassulásban egyaránt szerepe lesz a külső környezet romlásának, az EU-támogatások csökkenő beruházás-serkentő hatásának és a hazai üzleti várakozások romló trendjének. E folyamatok, mindenekelőtt az EU-támogatások kifutása és a romló európai konjunktúra miatt 2020-ban csak 3% alatti, 2,7% körüli GDP-növekedés várható. Az államháztartási hiány idén a tervezett 1,8%-ra, jövőre az előirányzott 1%-nál kisebb mértékben, 1,3%-ra csökkenhet, ha a „gazdaságvédelmet” nem élénkítéssel képzei el a gazdaságpolitika. Az infláció az idei tavaszi csúcshoz képest mérséklődik (idén éves átlagban 3,5; jövőre 3,3%-ra, ami európai összehasonlításban még így is nagyon magas), a forint viszont folyamatosan gyengül (a 2018. évi 320 forintos átlagos euró-árfolyam 2019-ben 325-re (az év végén 330 körülire), 2020-ban pedig 335-re emelkedik, a külső egyensúly érezhetően romlik, a folyó fizetési mérleg már idén deficitessé lehet.

Felhasznált források: GKI Gazdaságkutató Zrt. (2019): Előrejelzés 2019-2020-ra. Elérhető: <https://www.gki.hu/language/hu/2019/09/23/elorejelzes-2019-2020-ra/> (2019.10.08)

SWOT-analízis

Az értékelt ingatlanrész erősségeit, gyengeségeit, az ingatlant érintő lehetőségeket és veszélyeket az alábbi táblázat összegzi.

	BELSŐ	KÜLSŐ
P O Z I T Í V	Erősségek <ul style="list-style-type: none"> ● forgalmas út mellett, jól megközelíthető helyen fekszik ● kialakítás, belmagasság 	Lehetőségek <ul style="list-style-type: none"> ● a Házgyári út jövőbeni tehermentesítése
N E G A T Í V	Gyengeségek <ul style="list-style-type: none"> ● földhasználati joggal hasznosítható 	Veszélyek <ul style="list-style-type: none"> ● a településen, illetve regionálisan is nagy számban található hasonló jellegű, kihasználatlan ingatlanok

Erősségek: Forgalmas, ipari-kereskedelmi szempontból frekventált, jól megközelíthető helyen fekszik. Nagy belmagassága miatt raktározási és gyártási funkcióra egyaránt alkalmas.

Gyengeségek: Az épület önálló helyrajzi számon történő peresítése után földhasználati joggal hasznosítható.

Lehetőségek: Jutasi út és a Dózsaváros közt tervezett összekötő út fejlesztésével a Házgyári út személygépkocsi forgalma vélhetően jelentősen csökken, megkönnyítve a tehergépjármű forgalmat.

Veszélyek: A hasonló ingatlanokra regionális viszonylatban a kínálati piac jellemző.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



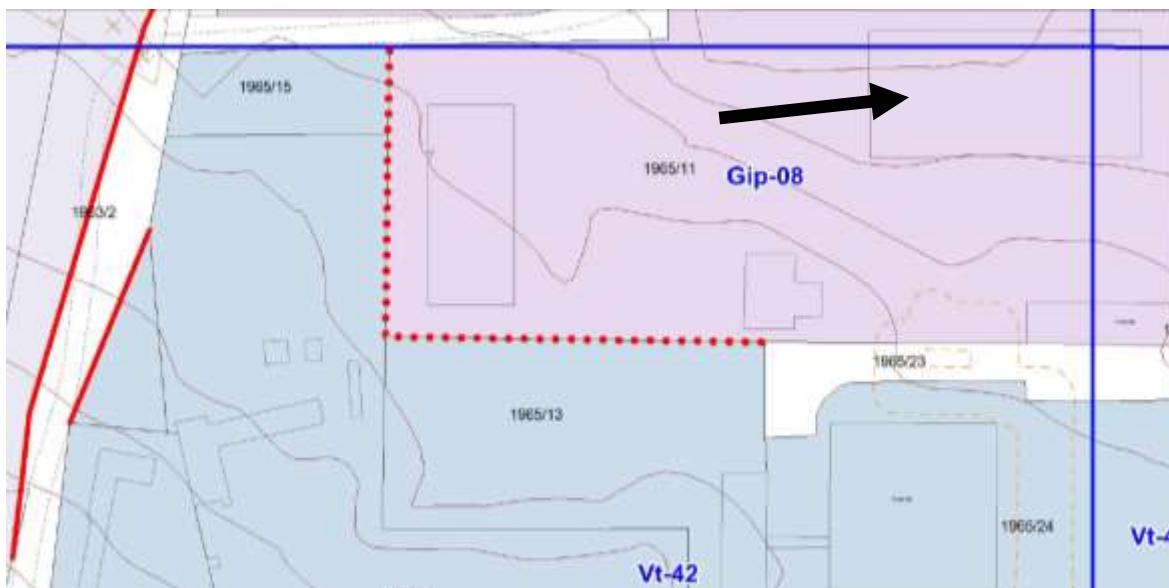
A telek szabálytalan alakú sokszög alakú, észak felé lejtős terepfelszínű, kerített.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező épület összközműves, önálló gázórával és villany almérőkkel rendelkezik, önálló vízfogyasztásmérése nincs.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Gip-08 jelű ipari terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

XVIII. FEJEZET IPARI TERÜLET (Gip)

34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

34.§ (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

35. Ipari területekre vonatkozó egyedi előírások

35.§ A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén:

- az előkert mérete min. 5,0 m, az Lk-14 övezettel határos telekhatár mentén az oldalkert mérete 8,0 m,
- melléképítmények közül csak hulladéktartály-tároló helyezhető el és csak építési helyen belül,
- épület legmagasabb pontja 12,5 m lehet,
- az üzemeltető befogadói nyilatkozatában szereplő csapadékvíz mennyiségen felül elvezetni kívánt vizeket telken belül kell tartani. A telken belül tározott víz késleltetett módon, a nyilatkozatban szereplő mértékben a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.


8. Ipari terület (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Gip-01	SZ	2000	15	7,5	40	30	50
4.	Gip-02	SZ	2000	20	5	40	30	50
5.	Gip-03	SZ	2000	25	7,5	40	30	50
6.	Gip-04	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
7.	Gip-05	SZ	1500	35	7,5	30	30	50
8.	Gip-06	SZ	2000	30	10,5	30	30	50
9.	Gip-07	SZ	4000	35	12,5	30	45	50
10.	Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
11.	Gip-09	SZ	5000	35	12,5	30	45	50

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jelek az értékelt ingatlan területén nem észlelhetők, az ingatlan nagyrészt raktározási funkciót lát el.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Raktárépület jellemzői:		
Építés éve:	1970-es évek	
Értékelt nettó alapterület:	2759 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	2759 m ²	
Tagolódás:	földszintes	
Funkció:	raktárépület	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Vasbeton kehely és gerendarács alap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vasbeton vázszerkezet téglá kitöltő falazattal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Födém nincs, nagyrészt acél tartószerkezetre szerelt álmennyezet látható	
Belső válaszfalak:	Tégla és gipszkarton	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Acél tartószerkezeten trapézlemez héjalás	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Felújítandó, acél szerkezetű ablakok, illetve kopolit üveg	
Külső ajtó:	Felújítandó, fém szerkezetű ipari kapuk és ajtók	
Belső ajtó:	Fa szerkezetű beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Simított, festett	
Belső falfelület:	Festett, vizes helyiségekben csempével burkolt	
Belső padlóburkolat:	Beton, aszfalt, kerámia, laminált padló, pvc	
Épületgépészet:		
Fűtés:	A raktárterek fűtését korábban biztosító infrasugárzókat üzemen kívül helyezték, a fűtés az irodahelyiségekben és a szociális helyiségekben gázkazánról üzemeltetett radiátoros központi fűtéssel biztosított	
Melegvízellátás:	Egyedi villany vízmelegítőkkal	
Kommunikáció:	Vezetékes telefon, internet	
Egyéb:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva, nincs önálló vízóra	
Csatornázás:	település csatornahálózatára csatlakoztatva	
Gázellátás:	vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva, saját gázórával	
Elektromos áramellátás:	szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva, villany almérővel	
Igényszint:		
Állapot:	közepes	

Felújítás éve:	2005-2010; 2019
Felújítás tartalma:	2015 és 2019 közt a vizesblokkok és szociális helységek, illetve a keleti iroda-és szociális blokk felújítása, 2019-ben részleges festés történt.
Az épület leírása:	
Az épület az ingatlan északkeleti részén, nyugat-kelet hossz tengellyel épült, acél vázszerkezettel, téglakitöltő falazattal, egyszintes kialakítással. Délkeleti részén iroda-és szociális blokk, másol raktárak kerültek kialakításra. Állapota összességében közepes.	

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon, illetve költségszámításon alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén és a hozamszámításon alapuló módszer során kapott értékeket 50-50%-al vettük figyelembe, a költségszámítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

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, készültségre 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 ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, 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 2019. október 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

127 000 000,- Ft-ban, azaz százhuszonhétmillió forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számításokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

DCF alapadatok

Ingatlan alapadatai			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbe adható terület [m²]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejárata	Kihasználtság [%]	2019	
			Bérleti szerződés szerint [Ft/m²/hó]	Piaci adatok szerint [Ft/m²/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
raktárépület	2759	2759	-	970	-	70%	1 873 117 Ft	22 477 399 Ft
Összesen:	2 759	2 759					1 873 117 Ft	22 477 399 Ft
Input adatok II.							Kiadások	
MNB aktuális deviza árfolyama		330,95	HUF / EUR (2019.10.18-i MNB árfolyam)				2019	
Vizsgált periódus hossza		5	év					
Éves növekedési ütem		0,10%						
Diszkont tényező		13,00%						
Exit kamatláb		12,00%						
KEZDETI BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK (Egyszeri ráfordítás ktg. - a bérbe adhatósághoz szükséges beruházás költsége)								
RENDSZERES KIADÁSOK							Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Menedzselési költségek		2,00%					37 462 Ft	449 548 Ft
Fenntartási költség		2,00%					37 462 Ft	449 548 Ft
Egyéb költségek, biztosítási díj		5,00%					93 656 Ft	1 123 870 Ft
Felújítási költség alap		1100	Ft/m²/év				252 875 Ft	3 034 504 Ft
Építményadó		1100	Ft/m²				252 875 Ft	3 034 504 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							674 331 Ft	8 091 974 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE							Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Átmeneti periodikus üresedés		1	havi bérleti díj		5	évente	1 873 117 Ft	289 049 Ft
Beruházások		800	Ft/m²		5	évente	2 206 912 Ft	340 559 Ft
Ingatlanügynöki díjak		1	havi bérleti díj		5	évente	1 873 117 Ft	289 049 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								918 657 Ft
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								9 010 631 Ft
CASH-FLOW								
		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év		
		2019	2020	2021	2022	2023		
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN								
raktárépület		22 477 399 Ft	22 499 876 Ft	22 522 376 Ft	22 544 898 Ft	22 567 443 Ft		
ÖSSZES BEVÉTEL		22 477 399 Ft	22 499 876 Ft	22 522 376 Ft	22 544 898 Ft	22 567 443 Ft		
RENDSZERES KIADÁSOK								
Menedzselési költségek		449 548 Ft	449 998 Ft	450 448 Ft	450 898 Ft	451 349 Ft		
Fenntartási költség		449 548 Ft	449 998 Ft	450 448 Ft	450 898 Ft	451 349 Ft		
Egyéb költségek, biztosítási díj		1 123 870 Ft	1 124 994 Ft	1 126 119 Ft	1 127 245 Ft	1 128 372 Ft		
Felújítási költség alap		3 034 504 Ft	3 037 539 Ft	3 040 576 Ft	3 043 617 Ft	3 046 660 Ft		
Építményadó		3 034 504 Ft	3 037 539 Ft	3 040 576 Ft	3 043 617 Ft	3 046 660 Ft		
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS		8 091 974 Ft	8 100 066 Ft	8 108 166 Ft	8 116 274 Ft	8 124 390 Ft		
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL		14 385 425 Ft	14 399 810 Ft	14 414 210 Ft	14 428 624 Ft	14 443 053 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE								
Átmeneti periodikus üresedés		289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft		
Beruházások		340 559 Ft	340 559 Ft	340 559 Ft	340 559 Ft	340 559 Ft		
Ingatlanügynöki díjak		289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft	289 049 Ft		
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN		918 657 Ft	918 657 Ft	918 657 Ft	918 657 Ft	918 657 Ft		
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT		13 466 768 Ft	13 481 153 Ft	13 495 553 Ft	13 509 967 Ft	13 524 396 Ft		
CASH FLOW ADÓZÁS UTÁN		13 466 768	13 481 153	13 495 553	13 509 967	13 524 396		
		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00		
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS		0,88496	0,78315	0,69305	0,61332	0,54276		
						8,333		
		11 917 494 Ft	10 557 721 Ft	9 353 095 Ft	8 285 916 Ft	7 340 500 Ft		
					maradvány:	61 170 836 Ft		
Hozamszámításon alapuló érték:				109 000 000 Ft				

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Az épület a jövőben földhasználati joggal lesz hasznosítva, hozzá földterület nem tartozik. A költség alapú számítás a következő táblázat szerint alakul:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	raktárpépület			
Újraelőállítási költség:	120 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	2759 m ²			
fizikai avultság:	30%			
funkcionális avultság:	30%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	132 414 720 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
Felépítmény korrigált értéke:	132 000 000 Ft			
A felépítmények költség alapú forgalmi értéke összesen:			132 000 000 Ft	
A telek értéke:			0	
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:			132 000 000 Ft	

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	127 000 000 Ft	50%
Nettó pótlási költség elvű érték:	132 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	109 000 000 Ft	50%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		118 000 000 Ft

Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén és a hozamszámításon alapuló módszer során kapott értékeket 50-50%-al vettük figyelembe, a költségszámítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon – a megfelelő állagmegóvást feltételezve – reálértéken értéktartás prognosztizálható.

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

Veszprém, 2019. október 19.

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 926041/4/2019

2019.10.19

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. "felülvizsgálat alatt"		I. RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:	21324 (m2) törölő határozat: 43014/2005.03.08		
Földrészlet területe változás előtt:	21380 (m2) törölő határozat: 45407/2006.09.11		
Földrészlet területe változás előtt:	21380 (m2) törölő határozat: 33591/2007.02.07		
Földrészlet területe változás előtt:	21380 (m2) törölő határozat: 37723/2/2016.03.31		

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	elosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.

Kivett telephely, műhely, beépített terület 0 2.1380 0.00

3. bejegyző határozat: 593/1988.01.22 törölő határozat: 40629/1996.07.10
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/1 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 593/1988.01.22 törölő határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/25 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 593/1988.01.22 törölő határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/27 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18 törölő határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/40 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog
593/1988.01.22., 593/1988.01.22.

6. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18 törölő határozat: 31581/2001.2000.01.18
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/41 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog

7. bejegyző határozat: 37723/2/2016.03.31 törölő határozat: 37723/2/2016.03.31
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
A vázrajz szerinti II. jelű 573 m² területre.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 46484/2005.08.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 41920/1994.11.08

törölő határozat: 46484/2005.08.26

jogcím: vagyonbevitel
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉMI KOMMUNÁLIS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1
törzsszám: 10591228

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
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 926041/4/2019
2019.10.19

Szektor : 34

VESZPRÉM
Belterület 1965/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46484/2005.08.26
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1.
törzsszám: 13519869

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43664/1994.12.14
törölő határozat: 31417/2003.01.27
Keretbiztosítéki jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: MAGYAR HITEL BANK RT VESZPRÉMI KÖRZETI FIÓK
cím : 8200 VESZPRÉM Budapest utca 4

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 539/1988.01.22
törölő határozat: 40629/1996.07.10
Közművezeték szolgalmi jog
az 1965/1 hrsz. ingatlan javára.
jogosult:
név: ÁLLAMI FEJLESZTÉSI INTÉZET
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Deák Ferenc utca 5

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35074/3/2002.2001.05.03
törölő határozat: 48187/2004.10.12
Keretbiztosítéki jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT erejéig.
Kereskedelmi és Hitelbank RT Veszprémi Vállalati Fiók Veszprém, Cserhát ltp. 8.
jogosult:
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42160/2001.07.17
Vezetékgazdajog a vázrajz szerinti területre.
VGY-0045/95.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45407/2006.09.11
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetési az I. részen.

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

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

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 926041/4/2019

2019.10.19

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 45942/2006.09.20

törölő határozat: 43417/2016.06.08

Jelzálogjog 62 400 000 FT, azaz hatvankétfélmillió-négyszázezer FT és járulékaik erejéig.
Képviseli: Energia Központ Energiahatékonysági Környezetvédelmi és Energia Információs
Ügynökség Közhasznú Társaság. 1092 Budapest Ráday u. 42-44.
jogosult:
név: NEMZETI FEJLESZTÉSI ÜGYNÖKSÉG törzsszám: 15598323
cím : 1077 BUDAPEST Wesselényi utca 20-22.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38896/2/2013.06.12

Vezetékjog

A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35475/2014.03.13

Vezetékjog

A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 46561/2014.09.01

törölő határozat: 48084/2016.08.11

Jelzálogjog 300 000 000 FT, azaz háromszázmillió FT tőketartozás és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: DUNA TAKARÉK BANK ZRT. törzsszám: 24719018
cím : 9022 GYÖR Árpád út 93

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 46561/2014.09.01

törölő határozat: 48084/2016.08.11

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/11.

jogosult:

név: DUNA TAKARÉK BANK ZRT. törzsszám: 24719018
cím : 9022 GYÖR Árpád út 93

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31584/2/2015/2014.12.12

Használati jog

A 8-1259-2014. számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület
vonatkozásában.

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 926041/4/2019

2019.10.19

VESZPRÉM

Szektor : 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20
Jelzálogjog 400 000 000 FT, azaz négyszázmillió FT és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/14.
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06
Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT összeg és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
17. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/16.
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

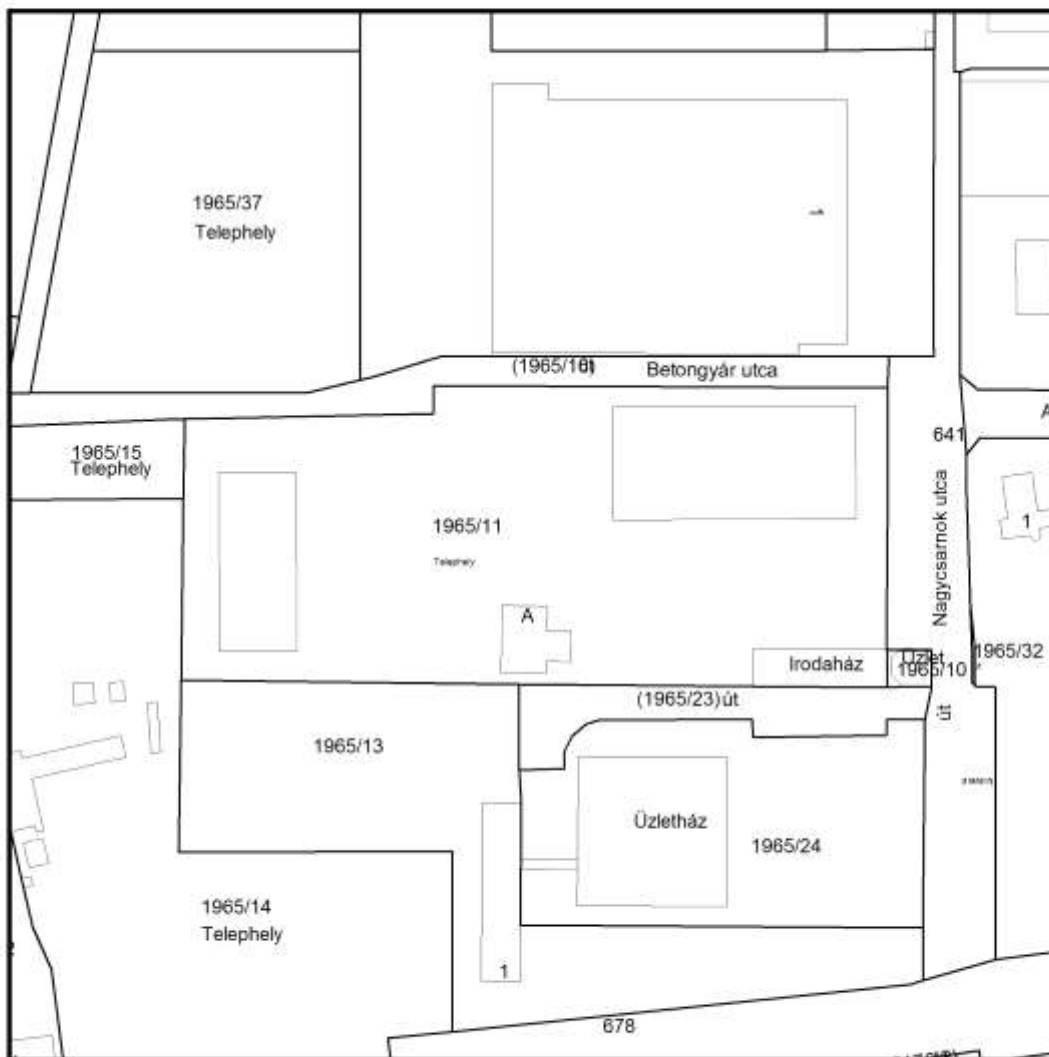
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.10.19 13:28:26

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1965/11

Megrendelés szám: 926025/4/2019

Méretarány: 1 : 2000



ALAPRAJZ

MÉRFOLD Kft.

8200 Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.

A munkavégző neve

Munkaszám: 3267-30/2018

Veszprém

belterület

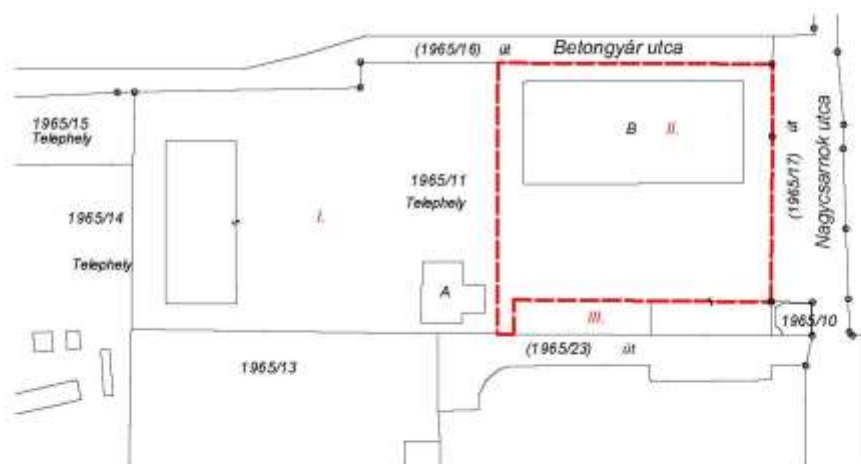
Adatszolg. ikt. száma: 2/ 351 /2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1965/11 helyrajzi számú földrészleten földhasználati jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:2000

TERVEZET!



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Jegyzet
Helyrajz i szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajz i szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1965/11		kivett, telephely, műhely, beépített terület		2.1380	-	1965/11		kivett, telephely, műhely, beépített terület		2.1380	-	Az 1965/11 hrsz. II. jelű 8437 m ² területű részére a földhasználati jog az 1965/11/B hrsz. mindenkori tulajdonosát illeti meg.	
Összesen:				2.1380	-					2.1380	-		

A földhasználati jog megállapítása
akaratának megfelelően történt:

Veszprém, 2019. 09. 11.

Nyeste Gábor
készítő, minőséggarantáló
Ing. rend. szá.: 1334/1993
Földmérő igazolása: 4296

PH. NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Tervező sz.: GD1/19-0185

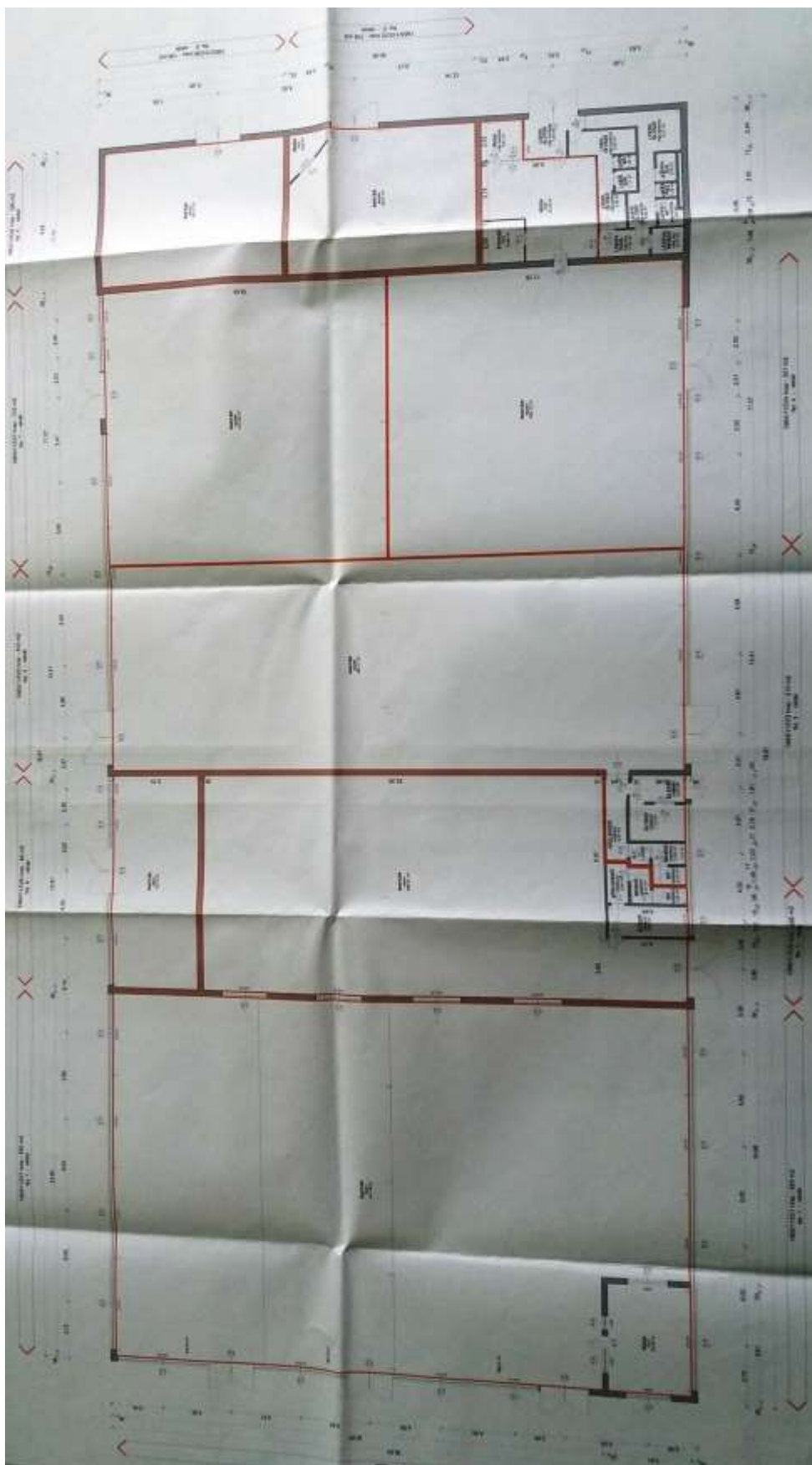
Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a kiadásától számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot
újra záradékoltni kell.

Veszprém, 2019. hó nap

P.H.

záradékoló

ALAPRAJZ



HELYISÉGGKÖNYV

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
Raktár	földszint	817,48 m ²	beton	festett	100%	817,48 m ²
Iroda	földszint	32,46 m ²	PVC	festett	100%	32,46 m ²
Raktár	földszint	79,75 m ²	beton	festett	100%	79,75 m ²
Raktár	földszint	369,51 m ²	beton	festett	100%	369,51 m ²
Öltöző	földszint	8,86 m ²	PVC	festett	100%	8,86 m ²
Közlekedő	földszint	2,94 m ²	PVC	csempézett, festett	100%	2,94 m ²
Mosdó	földszint	2,43 m ²	PVC	csempézett, festett	100%	2,43 m ²
Wc	földszint	1,92 m ²	PVC	csempézett, festett	100%	1,92 m ²
Raktár	földszint	485,17 m ²	aszfalt	festett	100%	485,17 m ²
Közlekedő	földszint	6,57 m ²	kerámia	festett	100%	6,57 m ²
Előtér	földszint	5,07 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	5,07 m ²
Öltöző	földszint	7,1 m ²	kerámia	festett	100%	7,10 m ²
Előtér	földszint	1,47 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	1,47 m ²
Mosdó	földszint	2,39 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	2,39 m ²
Wc	földszint	2,1 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	2,10 m ²
Raktár	földszint	316,39 m ²	aszfalt	festett	100%	316,39 m ²
Raktár	földszint	306,72 m ²	aszfalt	festett	100%	306,72 m ²
Raktár	földszint	106,37 m ²	aszfalt	festett	100%	106,37 m ²
Raktár	földszint	99,37 m ²	aszfalt	festett	100%	99,37 m ²
Iroda	földszint	4,92 m ²	laminált padló	festett	100%	4,92 m ²
Iroda	földszint	37,05 m ²	laminált padló	festett	100%	37,05 m ²
Étkező	földszint	6,48 m ²	kerámia	festett	100%	6,48 m ²
Közlekedő	földszint	4,39 m ²	kerámia	festett	100%	4,39 m ²
Mosdó	földszint	2,77 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	2,77 m ²
Öltöző	földszint	5,96 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	5,96 m ²
Wc	földszint	2,42 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	2,42 m ²
Pissoir	földszint	1,00 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	1,00 m ²
Zuhanyzó	földszint	2,05 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	2,05 m ²
Öltöző	földszint	5,85 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	5,85 m ²
Zuhanyzó	földszint	1,71 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	1,71 m ²
Wc	földszint	1,02 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	1,02 m ²
Öltöző	földszint	6,08 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	6,08 m ²
Öltöző	földszint	9,17 m ²	kerámia	csempézett, festett	100%	9,17 m ²
Előtér	földszint	7,29 m ²	kerámia	festett	100%	7,29 m ²
Iroda	földszint	6,41 m ²	kerámia	festett	100%	6,41 m ²
Összesen:		2758,64 m²				2758,64 m²

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált / kínálati ár		realizált	kínálat	realizált	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Házgyári út 1.	Házgyári út	Viola utca	Házgyári út	Dózsa György utca	Budapest utca
Építés éve	1970-es évek	1998	~1960-1970	1990	~1980	1968
Eladás/kínálat ideje	-	2018	2019	2017	2019	2019
Telekméret (m ²)	-	4 514	23 260	4 565	2 208	-
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.)	a település északi, ipari részén, a Házgyári útról nyíló utcában található telephely területén fekvő épület, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település északi részén, forgalmas ipari környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 800 m-re, a 8-as számú főút bevezető szakaszától 200 m-re, található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves	a település északi részén, forgalmas ipari környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 1,5 km-re, ésaknyugatra, forgalmas út mellett található jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	központi, forgalmas helyen található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	acél vázas, téglá kitöltő falazatú, 4,7 m belmagaságú raktárépület, részben fűtetlen raktárakkal, szociális-és irodahelyiségekkel	földszint + emelet tagolódású, acél vázas, mészhomok téglá kitöltő falazatú fejpépület (eladótér, mosdó, öltözők), hátul 426 m ² raktár, 165 m ² különálló acélvázás hidegraktár	több különböző alapterületű, funkciójú és kialakítású épületből álló, közepes állapotú, összközműves telephely	közepes állapotú, téglá falazatú épület, kétszintes fejpépület + egyszintes raktár	közepes állapotú, földszint és emelet tagolódású, irodaépület jellegű üzemeépület	tégla falazatú, pince, földszint és emelet tagolódású, közepes állapotú, gázkazán fűtéses, irodaépület jellegű üzemeépület
	forrás:	saját adatbázis	ingatlanajalo.hu/6647833	saját adatbázis	ingatlan.com/30509344	ingatlan.com/23504350
Az ingatlan redukált alapterülete / m ² /	2 759	1 300	8 210	700	1 134	1 932
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		120 000 000 Ft	399 000 000 Ft	55 000 000 Ft	120 000 000 Ft	240 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		92 308 Ft/m ²	48 599 Ft/m ²	78 571 Ft/m ²	105 820 Ft/m ²	124 224 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-20%	0%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		92 308 Ft/m²	38 879 Ft/m²	78 571 Ft/m²	84 656 Ft/m²	99 379 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	0%	0%	5%	-10%
Alapterület		-10%	25%	-10%	-10%	-5%
Műszaki állapot		-20%	-20%	-20%	-15%	-15%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtés		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Raktár/iroda arány		0%	0%	0%	-10%	-10%
Önálló ingatlan, telek nélkül		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Korrekció összesen:		-45%	-10%	-45%	-45%	-45%
Számított fajlagos érték	46 039 Ft/m²	50 769 Ft/m ²	34 991 Ft/m ²	43 214 Ft/m ²	46 561 Ft/m ²	54 658 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk. Az értékelés tárgyát képező csarnoképület a telephely többi részétől függetlenül, telekre sz nélkül került értékelésre, a telekre sz hiánya miatt a korrekció mértéke esetenként meghaladja a 30%-ot.

Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	46 039 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	2 759 m ²	X	46 039 Ft/m ²	127 000 000 Ft	

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Bérleti díj számítás
(hozam összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Házgyári út 1.	Juhar utca	Csillag utca	Házgyári út	Csillag utca	Csillag utca
Építés éve	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek
Eladás/kínálat ideje	-	2019	2019	2019	2019	2019
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.)	a település északi, ipari részén, a Házgyári útról nyíló utcában található telephely területén fekvő épület, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település északnyugati részén, lakóházak környezetben fekvő ipari övezetben található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a központtól mintegy 1 km-re, keletre, tömbházak szomszédságában, ipari környezetben található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település északi részén, forgalmas ipari környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a központtól mintegy 1 km-re, keletre, tömbházak szomszédságában, ipari környezetben található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a központtól mintegy 1 km-re, keletre, tömbházak szomszédságában, ipari környezetben található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal
Ingatlan leírása	acél vázas, téglá kitöltő falazatú, 4,7 m belmagasságú raktárépület, részben fűtetlen raktárakkal, szociális-és irodahelyiségekkel	közepes állapotú, kályha fűtési műhely	közepes állapotú, fűtés nélküli raktár	közepes állapotú, fűtés nélküli raktár	közepes állapotú, légbefűtési műhely, 2 irodahelyiséggel	közepes állapotú, fűtés nélküli raktár
	forrás:	ingatlan.com/29143226	ingatlan.com/26407379	ingatlan.com/29702537	ingatlan.com/29727326	ingatlan.com/30467710
Nettó alapterület /m2/		225	424	440	690	430
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		210 000 Ft	495 000 Ft	500 000 Ft	828 000 Ft	580 500 Ft
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		635 €	1 496 €	1 511 €	2 502 €	35 000 €
Fajlagos alapterületi ár		933 Ft/m ²	1 167 Ft/m ²	1 136 Ft/m ²	1 200 Ft/m ²	1 350 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		840 Ft/m²	1 051 Ft/m²	1 023 Ft/m²	1 080 Ft/m²	1 215 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	0%	-10%	-10%
Műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód, fűthetőség		0%	0%	0%	-10%	0%
Kialakítás		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összesen		10%	-10%	0%	-20%	-10%
Számított fajlagos bérleti díj	970 Ft/m²	924 Ft/m ²	946 Ft/m ²	1 023 Ft/m ²	864 Ft/m ²	1 094 Ft/m ²
Megjegyzés:						
A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.						
Kerekített fajlagos bérleti díj:		970 Ft/m²				

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Házgyári út



környezet, Házgyári út



környezet, Nagycsarnok utca



1965/11 hrsz. a Nagycsarnok utca felől



behajtás az 1965/11 hrsz. területére



az 1965/11 hrsz. területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az 1965/11 hrsz. területe



értékelt csarnoképület, nyugati és déli homlokzat



déli és keleti homlokzat



keleti és északi homlokzat



nyugati homlokzat



raktár

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



raktár



üzemen kívüli hőszugárzó



öltöző



közlekedő



mosdó



egyedi villany vízmelegítő

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



wc



előtér



öltöző



közlekedő



előtér



mosdó (pissoir)

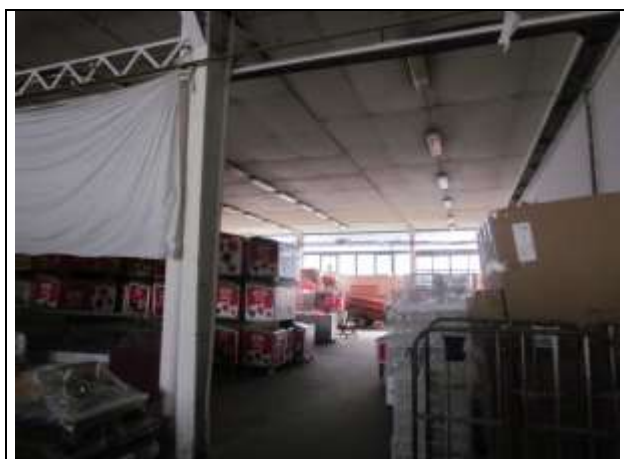
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



wc



raktár



raktár



üzemen kívüli fűtőtest



raktár



raktár

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



raktár



gázkazán



önálló gázóra



villany almérő