



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**8200 Veszprém, Gábor Áron u.,  
hrsz. 3057/50 hrsz  
alatti ingatlanról**

## ÉRTÉKNYILATKOZAT - VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő és helyszíni szemlén részt vevő neve:	Gál Sándor - ingatlanvagyon-értékelő (54)
Ellenőr neve:	Somkuti Márton - ingatlanvagyon-értékelő (54) EUFIM minősített ingatlanforgalmi szakértő
<b>Az értékelés fordulónapja és a szemle időpontja:</b>	<b>2020.12.02.</b>
Értékelési alap (értéktípus):	piaci érték megállapítása
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Magán célú felhasználás
Értékelés típusa:	első értékelés
<b>Ügyfél:</b>	<b>Veszprém MJV Önkormányzata.</b>
Az ingatlan jellege:	óvoda
Hasznosítás:	óvoda
Az ingatlan megnevezése (jelenlegi):	kivett iskola
<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>8200 Veszprém, Gábor Áron u.</b>
<b>Helyrajzi száma jelenlegi:</b>	<b>3057/50</b>
<b>Helyrajzi száma várható:</b>	<b>3057/86</b>
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Összes nettó felépítmény terület:	1111 m <sup>2</sup>
Telekterület terület (3057/86 HRSz):	4 038 m <sup>2</sup>
Az ingatlanon lévő idegen beruházások:	-
Szabványok:	25/1997 PM rendelet, EVS 2016, 11/2018. MNB ajánlás
Felhasznált dokumentumok:	ld. melléklet
Értékeléssel kapcsolatos kockázatok:	ld. egyéb, értéket befolyásoló tényezők felsorolásánál
Alkalmazott módszerek	piaci összehasonlító módszer, újraelőállítási költség alapú
<b>Értékek</b>	
<b>Piaci érték – Ft</b>	<b>180 000 000,- Ft</b>
Érték ÁFA tartalma:	<b>nettó, ÁFA nélküli érték</b>

### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen		Átlagos		Problematis	X	Nehéz	
<i>erős kereslet</i>		<i>befektetőknek értékesíthető</i>		<i>ingatlan jellege, állapota és értéke</i>		<i>erős túlkínálat</i>	

értékelő aláírása



értékelő cég és ellenőr aláírása

Az értékbecslés 28 oldalon (+mellékletek), elektronikus formátumban készült, érvényességi ideje 90 nap.

## Mellékletek

1. Záradék	X
2. Értékelési módszerek ismertetése	X
3. Fotók	X
4. Térképek	X
5. Tulajdoni lap	X
6. Alaprajz	X
7. Telekalakítási helyszínrajz	X
8. Szabályozási terv, HÉSZ részlet	X

## Összefoglaló az ingatlan fontosabb adatairól

Az ingatlan címe:	8200 Veszprém, Gábor Áron u. (a tulajdoni lap pontos címet nem tartalmaz)
Helyrajzi száma (jelenlegi):	3057/50
Helyrajzi száma (várható):	3057/86
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata/Veszprémi Tankerületi Központ (vagyonkezelő) (1/1)
Esetleges széljegyek tartalma:	Lásd tul-i lap
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Lásd tul-i lap
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Jellemző építés éve:	1970-es évek
Nettó alapterület:	1111 m2
Övezeti besorolás / fontosabb paraméterek:	Vt-09 (30% max. beép.)
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Iskola, sportpálya, panelházak
Településen belüli elhelyezkedése:	település ÉK-i részén
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, gáz, villany, csatorna
Hasznosítás formája:	Örömhír Evangélikus Keresztény Óvoda
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	jelenlegi, fejlesztésiterület,
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nem vélelmezhető
Az ingatlan azonosításának módja:	tulajdoni lap és térképmásolat alapján
Területmeghatározás módja:	kapott alaprajzok alapján
Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása:	-
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

**Az ingatlan minősítése**

Elhelyezkedés:	megfelelő
Makro lokáció jellemzése, minősítése:	megyeszékhely, kiváló
Mikro lokáció jellemzése, minősítése:	lakótelepi környezet
Megközelíthetőség:	megfelelő
Műszaki állapot minősítése:	közepes
Műszaki színvonal minősítése:	közepes
Értékesíthetőség minősítése:	átlagos
Bérbeadhatóság minősítése:	átlagos

**Az ingatlan jogi rendezettsége (várható)**

Az ingatlan jogilag rendezett:	rendezett (megosztás alatt álló terület)
Ha jogilag nem rendezett:	-
Közös tulajdon esetén:	-
Természetbeni állapot:	óvoda
Felépítmény / telek tulajdonosa:	megegyezik
Engedélyek:	-

**Az ingatlan erősségei, hátrányai, kockázatai**

Erősségek	Hátrányok	Kockázatok
fejlesztési potenciál	jelenlegi műszaki állapot	általános piaci kockázatok
	gépkocsival az épület közvetlenül nem érhető el	jelenlegi koronavírus világjárvány középtávú hatásai még nem ismertek

**Az ingatlan értékesíthetősége, kereslet-kínálat**

Kereslet és kínálat minősítése, rövid összefoglaló jellemzése:	megítélésünk szerint alacsony a kereslet a hasonló jellegű és állapotú ingatlanok iránt, az ingatlan mérete, állapota és piaci érték miatt az értékesítés feltehetően az átlagosnál hosszabb időt vehet igénybe
Egyéb fontos megjegyzések, információk:	

## AZ ÉPÜLET ADATAI

### Általános és területi adatok

Épület megnevezése:	óvoda
Funkciója:	Örömhír Evangélikus Keresztény Óvoda
Becsült építési éve:	1970-es évek
Utolsó felújítás éve ( ha volt ):	2011
Padlás:	nincs
Szintszám a földszint felett:	-
Nettó alapterület:	1111 m2

### Épületszerkezettel kapcsolatos információk

Alapozás, szigetelés:	vasbeton alap
Felmenő falazat:	vasbeton vázszerkezet
Födémek:	-
Tetőszerkezet, héjalás:	vasbeton szerkezetű lapostető, bitumenes szigetelés
Külső felületek:	vakolt, festett, faburkolattal ellátott
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű külső és belső nyílászárók
Padlóburkolatok:	PVC, kerámia lap, parketta burkolat

### Közművesítettség

Vízhálózat:	Kiépített
Elektromos hálózat:	Kiépített
Gázhálózat:	Kiépített
Fűtési rendszer, melegvíz:	távfűtés
Telefon, hírközlés	Kiépített
Igényszint általában:	közepes
Fizikai állapot:	közepes
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	70%

### Az értékelt ingatlan alapterületi adatai

	$\text{m}^2$		
Földszint	1 110,50 $\text{m}^2$	100 % =	1 111 $\text{m}^2$
Összesen:	1 111 $\text{m}^2$	1 111	$\text{m}^2 \times$

### Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott térvízszintes vetületben számított területe.

### Bérterület

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

### Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.



## Szöveges ismertető:

Veszprém megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém megye és a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, a királynék városa. 2023-ban az Európa kulturális fővárosa címet is viselni fogja.

A királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt, átlagosan 270 m tengerszint feletti magasságú Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet jelentős szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlagosan 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A városba érkező első benyomása egy hegyek félkaréjával ölelt (fenn)sík-vidéki város képe, amely aztán a központ felé közeledve markánsan megváltozik. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, és a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbségek különösen szembetűnőek a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Veszprém Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Kőrmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Alsóbbrendű utak közül érinti Veszprém területét a Balatonalmádira vezető 7217-es út és az Alsóörsre vezető 7219-es út.

Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábbiakban - főként balatoni turisták által - kedvelt Alsóörs–Veszprém-vasútvonalat 1969-ben megszüntették, majd felszámolták.

A vizsgált ingatlan a település ÉK-i részén, lakótelep mellett helyezkedik el, a Gábor Áron utcában. Az utca gépjárművel nem járható, csak gyalogosan, parkoló az épület közelében található. Az épület közvetlen szomszédságában iskolaépület és sportpálya, valamint panel lakóházak találhatók.

A telek szabálytalan alakú, összközműves. A város szabályozási terv szerint Vt-09 jelű településközponti terület. Az építési övezet jellemzői: max. 30%-ban beépíthető, a maximális építménymagasság 10,5 m, legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>. Lakó ingatlan a területen nem építhető. A szabályozási terv vonatkozó része a mellékletek között megtalálható.

Az ingatlan területe megosztás alatt áll a csatolt vázrajz szerint. Az értékelés során a 3057/86 HRSz-ú területet értékeljük, melyen kizárólag az óvoda épülete áll. A telek területe 4038 m<sup>2</sup> lesz. A megállapított érték feltétele, hogy a telekmegosztás létrejön.

Az óvoda épülete az 1970-es években épült, vasbeton vázszerkezettel, lapostetővel. 2011 óta Örömhír Evangélikus Keresztény Óvodaként hasznosított. Belső átalakításon, festési, burkolási munkálatokon ekkor esett át, azóta is folyamatosan karbantartott. A szemle során megtudtuk, hogy az épület több hibával is

küszködik. Több helyen beázik, a vízcsövek többször elrepedtek, a nyílászárók gyenge állapotúak, így a meleg folyamatosan szökik az épületből. Az épület bontását tervezi a jelenlegi ingatlanhasználó.

Az épületben 6 db csoportterem, irodák, vizesblokkok, öltözők, konyha kapott helyet. A külső és belső nyílászárók fa szerkezetek, állapotuk közepes-gyenge. Az épület fűtését távhőszolgáltató biztosítja. Az udvaron játszóterek kerültek kialakításra.

## Piacelemzés

Általános piaci elemzés (forrás: mnb.hu)

# 1. Vezetői összefoglaló

*Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokkért rászórt mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a leginkább kitett szegmensek a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, de minden szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlet) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket. Az ebből fakadó pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyűrűzésének elkerülését segítette az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságban, amelyek minden bizonnyal hatással lesznek a kereskedelmi ingatlanok piacára is. A járványhelyzetben már rövid távon megmutatózó munkavégzési és fogyasztási változások után – mint az otthoni munka és az online vásárlások előtérbe kerülése – bizonytalanság övezi a hosszú távú hatásokat, amelyekkel a keresleti és kínálati oldalon számolni kell. Ez a bizonytalanság is negatívan hat a piacra.*

*Az előző évek tendenciáját követve, a hazai kereskedelmiingatlan-piac valamennyi szegmensét 2019-ben is élénk bérleti-, befektetési- és fejlesztési aktivitás jellemezte. Továbbra is fennállt, hogy a kereslet kévsé alkalmazkodó kínálattal találkozott, ami a kihasználatlansági ráták csökkenését, a bérleti díjak emelkedését eredményezte. Az új kínálat piacra érkezése mindegyik ingatlantípus esetén alulmúlta a várakozásokat, továbbra is jellemző a kivitelezések csúszása. Kiemelkedő fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacot, illetve a szállodaszektort országosan jellemzi. A kihasználatlan területek aránya a piac valamennyi szegmensében végig a valaha mért legalacsonyabb szintjén tartózkodott az év folyamán. 2019 végére a budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája 5,6 százalékos szintre süllyedt, a fővárosban és környékén található ipari-logisztikai ingatlanoké pedig 1,9 százalék volt. Az év végi fejlesztési adatok, a következő 2–3 évre jelentős, a fennálló állomány 16 százalékát kitevő kínálatbővülést jeleztek előre a budapesti irodapiacra és az országos szállodakapacitás esetében is. 2020 márciusában azonban a hazánkban is megjelenő koronavírus-járvány leállásokat, további csúszásokat és megnövekedett kihasználatlanságot okozhat a folyamatban lévő kivitelezéseknél. Rövid távon a kialakult helyzet következménye a bérleti kereslet csökkenése, elhalasztása lesz, továbbá a járvány idejére bérleti díjkezdvezményekkel és jelentős bevételkiesésekkel kell számolni minden szegmensben. A szállodák bevételei néhány hét leforgása alatt nullára csökkentek, így a hotelberuházások közül sok leállhat vagy el sem fog indulni. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.*

*A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 2019-ben is elérte az 1,8 milliárd eurót, a befektetések 75 százaléka hazai szereplőkhöz kötődött. A koronavírus-járvány a befektetési aktivitásra is csökkentőleg fog hatni, emellett elsősorban a hosszú távon stabil jövedelmet biztosító, prime ingatlanok kerülhetnek az érdeklődés középpontjába. A hazai nyilvános ingatlanalapok likvid eszközeinek 2019 harmadik negyedévében látott csökkenése az év végére megállt, azonban 2020. március elején ismét megnövekedett a befektetési jegyek visszaváltásának volumene. A márciusi tőkekiáramlás ellenére az alapok likviditása stabil maradt, aminek további fenntartását 2020. április elejétől az MNB is segíti azzal, hogy lehetővé tette a hazai nyílt végű, nyilvános befektetési alapok részvételét a jegybank új, hosszabb futamidejű fedezett hiteltenderein. Emellett az MNB 2020 márciusában felmentést adott a hitelintézeteknek a rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) alól, melyben 2020-tól a nem-problémás deviza projekthitelállományok is figyelembevételre kerülnek. A 2020. májusi Pénzügyi Stabilitási Jelentésben az MNB friss banki kérdőívek alapján méri fel a koronavírus szektor finanszírozására gyakorolt hatását.*

## 2. Kiemelt téma: A koronavírus-járvány hatása a kereskedelmi ingatlanokra

*A koronavírus-járvány egy rendkívül élénk bérleti-, befektetési- és egyes szegmensekben fejlesztési aktivitás közepette érte el a hazai kereskedelmi ingatlanok piacát. 2019. év végén a budapesti modern irodaállomány kihasználatlansági rátája a valaha mért legalacsonyabb szintjén, 5,6 százalékon állt, és mintegy 580 ezer négyzetméter irodaterület építése volt folyamatban, ami a meglévő állomány 16 százalékos bővülését eredményezi a következő években. Emellett pedig további 440 ezer négyzetméter (a meglévő állomány 12 százaléka) irodafejlesztés állt előkészítés alatt. A szállodapiacot is erőteljes fejlesztési aktivitás jellemzi, jelenleg több mint nyolc és félezer hotelszoba áll építés vagy előkészítés alatt, amely 3 éves időtávon 16 százalékkal bővítené a hazai szállodakapacitást. A kapacitásbővülés Budapesten még jelentősebb, 27,5 százalékos kínálatnövekedés volt a tervekben. A budapesti leglátogatottabb bevásárlóközpontok közel teljes telítettséggel üzemeltek 2019. év végén, átlagos kihasználatlansági rátájuk 1 százalék volt, de a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok és a regionális városok plázái is 4 százalék alatti átlagos kihasználatlansági ráta mellett üzemeltek. A hazánkat is elérő járvány hatása gyors és erőteljes, a kereskedelmiingatlan-piac minden szegmensét érinti, de leginkább a szálloda- és kiskereskedelmi piac emelendő ki.*

A 2019-et és az elmúlt éveket jellemző, az értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeket követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázza meg a mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. A kereskedelmiingatlan-piaci ciklusok erős korrelációt mutatnak a gazdasági ciklusokkal, 1–2 éves fáziskéséssel követik azt. A kereskedelmiingatlan-piac biztosítja a szükséges fizikai infrastruktúra egy jelentős részét a vállalatok működéséhez, akik 2020-ban az akadozó, megszakadó ellátási- és szolgáltatási láncok mentén teljes vagy részleges leállásra kényszerülhetnek már rövid távon is. A jelentős készítésének idején, 2020 márciusában, a járvány kereskedelmi ingatlanokra gyakorolt hatásával kapcsolatos piaci szakértői várakozások spektruma még eléggé széles, de abban konszenzus mutatkozik, hogy a leginkább kitett piaci szegmensek a szállodapiac és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca. Az azonban minden szegmensre igaz, hogy ha eltérő arányban is, de a kieső bevételek mellett lesznek olyan vállalatok (bérlet), akik nem képesek végig a megállapodottak szerint teljesíteni bérleti fizetési kötelezettségeiket. Ez eredményezheti a bérleti feltételek módosulását, kedvezmények nyújtását, vagy akár a bérleti jogviszony megszűnését is. Az ebből fakadó hazai pénzügyi stabilitási kockázatok azonnali kialakulásának és potenciális tovagyűrűzésének elkerülését segítheti az MNB által szorgalmazott és a Kormány által 2020. március 18-án elrendelt elővigyázatossági törlesztési moratórium bevezetése. Ez utóbbi intézkedéssel együtt a nehéz helyzetbe kerülő gazdasági szereplők megsegítésére, életbe lépett a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződésének 2020. június 30-i vagy azt megelőző hatályú felmondásos megszüntetésének tilalma is.

### MAKROGAZDASÁGI HATÁS

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (a továbbiakban: LITT vagy Testület) szakemberei szerint a koronavírus-járvány hatására a globális, benne pedig az európai gazdaság is jelentős lassulást fog mutatni, a növekedésre gyakorolt hatás azonban még kérdéses. Még a rövid időszaki, de széles körű gazdasági visszaesés – a korábbi válságtapasztalatok alapján – is nagyon jelentős negatív hatással lenne a kereskedelmiingatlan-piac egészére akár hosszabb távon.

### SZÁLLODAPIAC

A Testület szakembereinek véleménye szerint a szállodaszektort érinti a legsúlyosabban a kialakult krízishelyzet. A piacon gyakorlatilag azonnali és teljes a leállás és tartós visszaesés esetén segítség nélkül sorozatos csődök következhetnek. Egyrészt a járvány terjedésének megelőzésére minden országban már korai szakaszban megjelent a külföldi beutazások ellenőrzése, majd korlátozása. Másrészt pedig a megfertőződés elkerülésére a legtöbben önként mondták le magán- és üzleti utazásaikat egyaránt. A hazai szállodaipar a tavaszi hónapokat biztosan minimálisra csökkent foglaltság mellett lesz kénytelen átvészelni, és a járvány elhúzódása határozza majd meg a nyári hónapok forgalmát. Ugyanakkor a hazai és

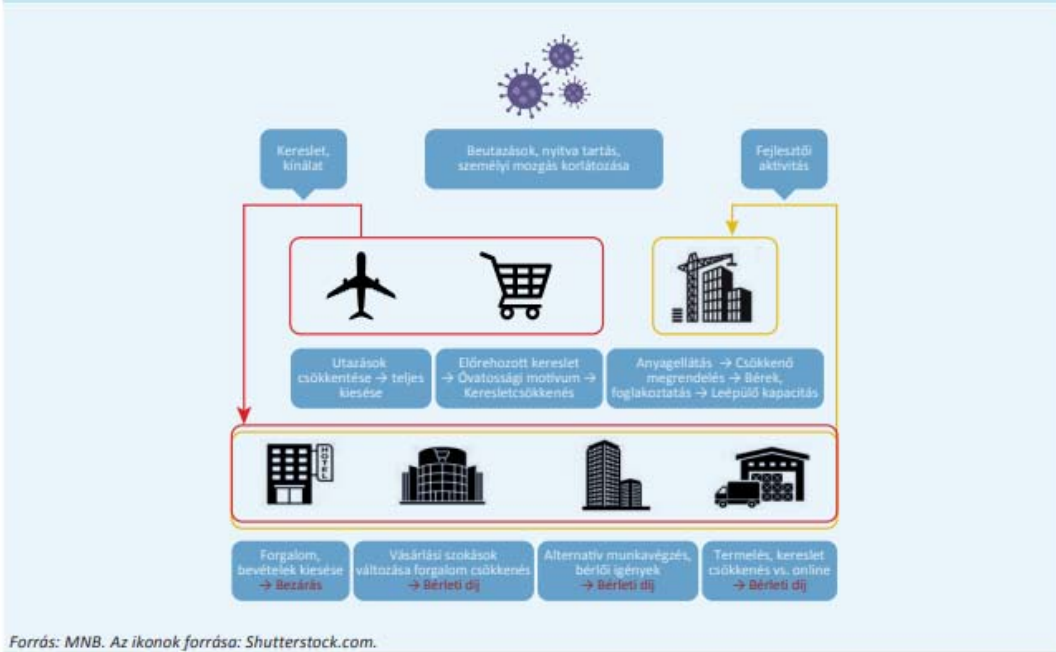


a külföldi üzleti utazók, turisták utazás iránti igénye nem tűnik el, de bizonytalan, hogy a járvány megszűnése után egy hosszabb kivárást követően, vagy rövid időn belül realizálódnak az elhalasztott utak. A turizmus újbóli fellendülése attól is függ, hogy a járvány gazdasági hatása nemzetközi szinten tartós gazdasági visszaeséssel, a munkanélküliség emelkedésével jár-e majd. Összességében az elmúlt évek rendkívül kedvező turisztikai folyamatait követően, a 2020-as év a szállodaipar számára egy jelentős visszaesést hozhat.

Jelenleg számos szállodafejlesztés van folyamatban vagy előkészítési fázisban Magyarországon, aminek hatására a 2019 végén meglévő szállodai kapacitás közel 16 százalékkal bővíthet a következő 3 évben. Ezen projektek nagy része (szobaszám alapon 60–70 százaléka) már kivitelezési fázisban jár, így a beruházóknak már korlátozott lehetőségük van a fejlesztések leállítására. A kereskedelmiingatlan-piac szegmensei közül, a szállodapiacra azonosítható jelentős kockázat a túlkínálat tekintetében középtávon.

#### 1. ábra

#### A koronavírus kereskedelmi ingatlanokra gyakorolt hatása



## KISKERESKEDELMI PIAC

**Rövid távon:** A kiskereskedelmi szektorra azonnali, jelentős, ám kettős hatása körvonalazódik a járványnak. Egyes üzlet-típusok (élelmiszer, drogéria, gyógyszertár) esetében egyelőre pozitív a hatása az előrehozott keresletnek köszönhetően, másokra azonban azonnali negatív hatást gyakorolt. Egy szűkebb kör már a teljes bezárásban érintett (többek között játszótér, óvoda, magánegészségügy), emellett vannak a különösen érintett, főként szolgáltató tevékenységek, ahol már rövid távon szinte minden bérlő jelezte, hogy nem tud bérlői díjat fizetni (turizmus, éttermek), de más szegmensekben is sorra jelzik a bérlők, hogy kedvezményeket kérnek a kieső forgalom miatt. Az éttermek egyetlen lehetősége a kiszállítás erősítése, bővítése. A kiskereskedelmi egységek korlátozott nyitvatartása jelentős bevételkiesést generál mind az üzleteknek, mind az ingatlantulajdonosoknak, ami ráadásul még hozzávetőlegesen 40–80 százalékkal alacsonyabb látogatószámmal párosul. Az élelmiszerüzletek, drogériák és gyógyszertárak átmeneti emelkedett forgalma nem tudja ellensúlyozni a bevásárlóközpontok kiesett látogatóinak fogyasztását. A forgalmat tovább csökkenti, hogy a fogyasztók – már az elmúlt években is, a járványtól függetlenül – egyre erősebben preferálták az online üzleteket, rendelést és a házhozszállítást, amely trend a kialakult helyzetben tovább erősödhet. A szakemberek szerint bérbeadói segítség nélkül több üzlet mehet tönkre, növelve a munkanélküliséget. A bérbeadók azonban egyoldalúan nincsenek abban a helyzetben, hogy finanszírozni

tudják ezeket a veszteségeket, így állami szerepvállalás nélkül ez a szektor már rövidebb távon is jelentős visszaesést fog elszenvedni, és a veszélyhelyzet elhárulta után a helyreállítás is el tud húzódni.

**Hosszú távon:** A LITT szakemberei a járvány és a korlátozások enyhülésével kétféle átmeneti trendet tartanak elképzelhetőnek: az első, a pozitív trend szerint a fogyasztói bizalom és kedv emelkedni fog, hiszen a vásárlók megkönnyebbülnek, és újra kiemelten igényelni fogják az elhalasztott közösségi programokat, eseményeket. Ez alapján a csökkenés/leállás után egy bizonyos ideig kiemelkedően erős fogyasztói kedv és pozitív magatartás lehet a jellemző, ezt azonban a gazdaság járványhelyzet utáni állapota befolyásolja majd. A negatív trend azt feltételezi, hogy jelentős munkanélküliség alakul ki a gazdaságban, a háztartások felélik megtakarításaikat, az óvatossági motiváció erősödik, ami visszaveti majd a járvány végét követő fogyasztásukat. Egyes szakemberek szerint a vásárlási szokások tartós átalakulása is előfordulhat, ami szintén hosszán tartó negatív hatást jelent a kiskereskedelmi ingatlanok piacára nézve.

A budapesti bevásárlóközpontok relatíve alacsony 1–4 százalékos kihasználatlanság mellett működtek 2019 végén, míg a 100 ezer lakost meghaladó népességű városok bevásárlóközpontjainak átlagos kihasználatlansági rátája is 3 százalékat mutatott. Továbbá a hatályos szabályozásból fakadóan, Magyarországon jelenleg kevés kiskereskedelmi terület épül, így az alacsony kihasználatlanság és kevés új átadás mellett a járvány megjelenését megelőzően nem merült fel túlkínálati kockázat középtávon sem.

## IPAR-LOGISZTIKA PIAC

**Rövid távon:** A logisztikai piac érintettsége erősen differenciált. Számos gyártótevékenységet folytató cég március folyamán ideiglenesen leállította termelését (többek között az Audi, a Mercedes, az Opel, a Suzuki és azok beszállítói), aminek az oka az alapanyaghiány megjelenése a termelési láncban, valamint a végtermékek iránti visszaeső kereslet. Az ezeket a gyárakat kiszolgáló logisztikai szolgáltatók így szintén leállásra, illetve szűkített szolgáltatási munkarendre fognak áttérni. A szakemberek elmondása szerint a fuvarozási-logisztikai piac rövid időn belül lassulni kezdett, az érdeklépéseket jelentése alapján az Olaszországból és egyéb járvány által súlyosan érintett területekről érkező szállítmányok mennyisége csökkenni kezdett március közepe óta, amely a járvány terjedésével egyre inkább általánossá válhat. 2020. március második felében több cég átmeneti munkaerőhiánnyal küzd, nincs elérhető teherautósofőr, raktáros és logisztikus, ezen felül a különböző országok határzár-rendeletei is megnehezítik a szektor működését, a szárazföldi-, a légi- és a vízi szállítás terén egyaránt. Azonban a kiskereskedelmi üzlethálózat korlátjai miatt megnövekedett online értékesítésekhez kapcsolódó logisztikai szolgáltatók helyzete kedvezőbb lehet, a szektor egyéb szereplőire is viszonyítva.

**Hosszú távon:** Amennyiben a logisztikai, szállítmányozó és gyártó cégek át tudják vészelné a koronavírus-járvány európai időszakát a munkaerő-állomány megtartásával, a veszély lecsengése után itt is ugrásszerű aktivitást lehet majd tapasztalni, ahogy újraindul a termelés. A szakemberek szerint azonban a kulcsfontosságú a munkaerő megtartása lenne. A szektor jelentős mértékben ki van szolgáltatva a gyártó cégek aktivitásának, tehát amennyiben a gyártás (akár elektronikai vagy élelmiszeripari szinten) korlátozása vagy leállása hosszabb távú lesz, nem fognak tudni jelenlegi struktúrájukkal fennmaradni a logisztika és a raktáripár terén működő vállalatok sem.

A Budapest és agglomeráció ipar-logisztika piacának tekintetében az elmúlt éveket kínálathiány jellemezte, 2019 végére a kihasználatlansági ráta 1,9 százalékra csökkent. Az építés alatt álló fejlesztések (181 ezer négyzetméteres) területének 25 százalékára volt megkötött előbérlet 2019 végén. Amennyiben az összes, még elérhető terület bérlet nélkül készülne el 2020 során, év végére 7,3 százalékra emelkedne a kihasználatlansági ráta a budapesti ipari-logisztikai piacon, ami nem tekinthető túlzottan magas szintnek. Az ellátási, logisztikai láncok egy ideiglenes leállást követően, a termelés beindulásával fokozatosan visszaépíthetők, amennyiben a járvány gazdasági hatása nem jár tartós keresletvisszaeséssel, tömeges fizetéseképtelenségbe esésekkel, partnerek közötti bizalomvesztéssel.



## IRODAPIAC

**Rövid távon:** Az irodapiac érintettsége már érzékelhető, ugyan egyelőre mérsékeltebben, mint a kiskereskedelmi ingatlanok esetében. Jelen helyzetben, illetve amíg a vírusfertőzés le nem cseng addig az úgynevezett szolgáltatott iroda<sup>3</sup>, a turizmus, a vendéglátás és a légi közlekedésben működő cégeket kiszolgáló bérlők vannak nehéz helyzetben. A közelmúltban a piaci szereplők tapasztalata alapján már a legnagyobb, multinacionális és a járvány közvetlen hatása által nem érintett szektorokban tevékenykedő cégek is bérleti díjkedvezményeket kérnek. Mindezek alapján a gyakorlatban az elsődleges és tovagyrűző hatás az iroda szektorban is jelentősebbé válhat. Kínálati oldalon az irodaházak fenntartási költségei ugyanakkor megemelkednek a fokozott és emelt számú fertőtlenítések, takarítások miatt.

**Hosszú távon:** A LITT szakemberei szerint a bérlők száma és érdeklődése nem fog csökkenni, keresleti preferenciáik viszont változhatnak majd, így szükséges lehet a bérleti szerződések újratárgyalása, ami pedig a fejlesztői oldalon is áttekintéseket igényel. Mivel több cég is otthoni munkavégzést (home office-t) vezetett be a következő időszakra, felmerülhet a bérlők irányából igényként, hogy az üzemeltetési költséget és rezsit ne teljes mértékig kelljen fizetniük, hiszen nem használják az irodaterületeiket. Egyes optimistább vélemények szerint az irodapiac jelenlegi rekord alacsony üresedési rátájának (5,6 százalék) köszönhetően – amennyiben a korlátozások nem tartanak 3 hónapnál hosszabb ideig – a közvetlen negatív hatás mérsékelt lehet az irodapiacra. Más vélemények szerint azonban hosszabb, 6–12 hónapos időtávon jelentkezik majd a probléma az irodáknál. Az irodabérlők a meglévő szerződések átalakításával várhatóan akkor jelentkeznek a bérbeadónál, ha a gazdasági aktivitás már olyan szinten lassul, hogy a bérlő üzleti modellje kerül veszélybe, és ezért kénytelen minden területen költségeket csökkenteni.

Az elmúlt években a budapesti irodapiacot a kínálati hiány jellemezte, az irodaház átadások folyamatos csúszásban voltak a tervekhez képest. 2019 végén az épülő fejlesztések előbérleti arányai sem jeleznek érdemi túlkínálati kockázatot, mivel a kivitelezés alatt álló irodák közül a 2020-ra várt átadásúak 56 százaléka, a 2021-es átadásúak 53 százaléka előbérleti szerződésekkel le volt már kötve és a 2022-re várt irodák 94 százaléka is megvolt már a felhasználó. Amennyiben azzal a feltételezéssel élünk, hogy mind a meglévő budapesti irodaállomány, mind pedig az épülő állomány bérbeadottsága a 2019. év végi szinteken marad, 2020 végére 8 százalékos kihasználatlansági ráta várható. Középtávon ugyanakkor jelentős mennyiségű irodaterület (a 2019 végi irodaállomány 31 százaléka) fejlesztése van tervbe véve, amelyek kivitelezése még nem indult el, így a koronavírus-veszély hatásait látva, ezek elindítását a fejlesztők még felül tudják vizsgálni.

## BEFEKTETÉSI PIAC

Az ingatlanpiaci szakemberek szerint a koronavírus-járvány mindenképpen jelentős negatív hatással lesz rövid távon a befektetési piacra, részben már technikailag is, hiszen az ingatlanok műszaki átvilágítását, értékbecslését a járvány idején korlátozottan lehet végezni. A megkérdezettek szerint a befektetők egyelőre azt várják, hol lesz a teteje a fertőzésnek, illetve hol lesz a gazdasági visszaesés mélypontja, míg a nyugdíjpénztárak, ingatlanalapok likviditási kockázattól tartanak az esetleges pénzkivonások miatt. Rövid távon egyelőre a kockázatkerülés lehet jellemző, hosszabb távon azonban az alacsonyabb hozamkörnyezetben továbbra is vonzó befektetés marad az ingatlan. Ugyanakkor ahogy az az elmúlt éveket jellemezte, a megvásárolható befektetési termékek kínálata továbbra is korlátozott lesz.

## A KIVITELEZÉSI PIAC

A LITT szakembereinek véleménye szerint, az építőipar továbbra is komoly hiánnyal küzd a szakképzett munkaerő terén, amit a koronavírus-járvány csak tovább erősít, így valószínű, hogy a kivitelezési csúszások nemcsak, hogy továbbra is velünk maradnak, hanem még növekednek is. A kivitelezések csúszásának a régiók mellett, a következő új okai is megjelentek:

- Ellátási lánc akadózása, esetleg szakadása a külföldről hozott alapanyag és építőanyag szállításban (jellemzően cserpék, szaniterek, burkolatok, jelenleg különösen Olaszország és Spanyolország esetében).
- Külföldi munkavállalók hazatérése és otthon ragadása a határzárak miatt.
- Tervezői kapacitás visszaesése, mivel a tervezőirodák jelentős adatállományokkal és speciális szoftverekkel való munkájában a távmunka rontja a hatékonyságot, amit digitális fejlesztésekkel lehetne javítani.

Mindazonáltal a koronavírus okozta körülményeknek kettős hatása is lehet. A magyar építőipar szerkezete jelenleg elaprózódott, kedvezőtlen: sok a kis létszámú vállalkozás. A kisvállalkozói réteg tartalékok hiányában sok esetben tönkremegy, ezért a járvány után időbe telik, amíg újra magára talál a kivitelezői szakma. Az építkezések csökkenése és leállása hatására vélhetően csökkenhetnek a kis cégek kivitelezési díjai, emellett az anyagforgalmazók eladásai visszaesnek és csökken az import. Ennek hatása egyes anyagok esetén árcsökkentő, míg más esetekben árfelhajtó lehet. Érkezett olyan vélemény is, miszerint a munkanélküliség növekedésével keletkezhetnek szabad kapacitások, ami segíthet egyes szereplőkön.

## VÁRHATÓ LEFOLYÁS, ELŐRETEKINTÉS

A LITT szakemberei nagy vonalakban egyetértenek abban, hogy az ingatlanpiacon rövid- és közép távon jelentős lassulás, majd elhúzódó felépülés következhet. Egyesek szerint rövid távon lefagyhat az ingatlanpiac, és élénkülés csak a krízishelyzet utáni megnyugvást követően jöhet. Más vélemények szerint középtávon, hozzávetőlegesen egy-két év alatt normalizálódhat a piac, és visszaállhat a jelenlegi szintre. Ha Magyarország jól vészeli át a vírus okozta helyzetet, a befektetők szempontjából még fel is értékelődhet a hazai piac a biztonság. Újabb vélemények szerint nagy kérdés az, hogy a járvány elvonultával milyen gazdasági környezet jön majd létre, illetve hány hónap kieséssel kell számolniuk a cégeknek. 3–4 hónapot a többség kibír, 1 évet már csak nagyon kevesen. Az építőipar, az ingatlanfejlesztés és -befektetés jelentős finanszírozási igényű iparágak, amelyek súlyos válságba kerülnek, ha a banki hitelezés jelentősen visszaesik vagy megszűnik, erre már volt példa 2008–2009 során.

A szakemberek szerint az eddigi bejelentéseken jól látszik, hogy a kormányzatok és jegybankok el akarják kerülni a gazdasági, pénzügyi válságot. Hatalmas fiskális és monetáris támogatásra lesz szükség mindenhol a világon, a koronavírus miatti leállás idejére, majd a gazdaság újraindításakor is. Mind a vezető jegybankok, mind a régió országainak jegybankjai és számos további jegybank is több lépésben lazították a monetáris kondíciókat a koronavírusra válaszul. Magyarországon a kormány az MNB javaslatával összhangban elővigyázatossági törlesztési moratóriumot rendelt el, amelyhez kapcsolódóan az MNB a banki működés fenntartásához szükséges likviditás biztosítását vállalta magára.

## Gazdasági összefoglaló

Az új típusú koronavírus-járvány miatt kialakult rendkívüli helyzet kedvezőtlen hatást gyakorolt a világgazdaság és a hazai gazdaság teljesítményére. A bruttó hazai termék volumene Magyarországon 2020 I. negyedévében még így is 2,2%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit; a növekedést a piaci szolgáltatások és kisebb mértékben az ipar hajtotta. 2020. január–májusban a kiskereskedelmi forgalom volumene a korábbinál kisebb mértékben bővült, 1,5%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál. A járványügyi veszélyhelyzet csillapodásával 2020. május elejétől vidéken, május közepétől Budapesten és Pest megyében is feloldották a kiskereskedelmi üzletek nyitvatartási korlátozását, amely a nem élelmiszer üzletek forgalmára volt leginkább hatással. 2020. január–májusban az előző év azonos időszakához képest a kereskedelmi szálláshelyek 56%-kal kevesebb vendégéjszakát regisztráltak (4,4 millió).

A külföldi vendégek 59, a belföldi vendégek 53%-kal kevesebb vendégéjszakát töltöttek a kereskedelmi szálláshelyeken.

A kereskedelmi szálláshelyek összes bruttó árbevétele folyó áron 53%-kal csökkent (87 milliárd forint).

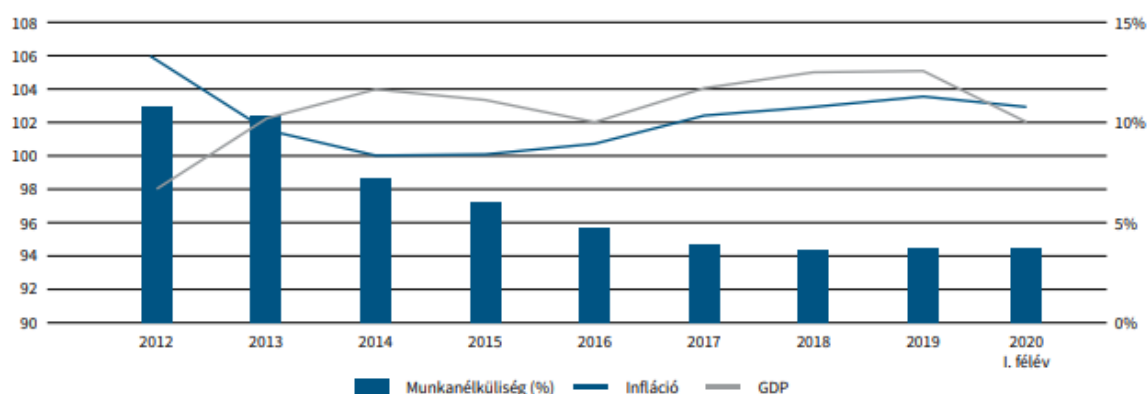
A keresetek növekedése nem állt meg, de a koronavírus okozta járvány gazdasági következményeivel összefüggésben a növekedés üteme lassult; 2020. január–áprilisban a bruttó átlagkereset 8,7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva.

A fogyasztói árak az év első hat hónapjában átlagosan 3,4%-kal nőttek az egy évvel korábbihoz képest.

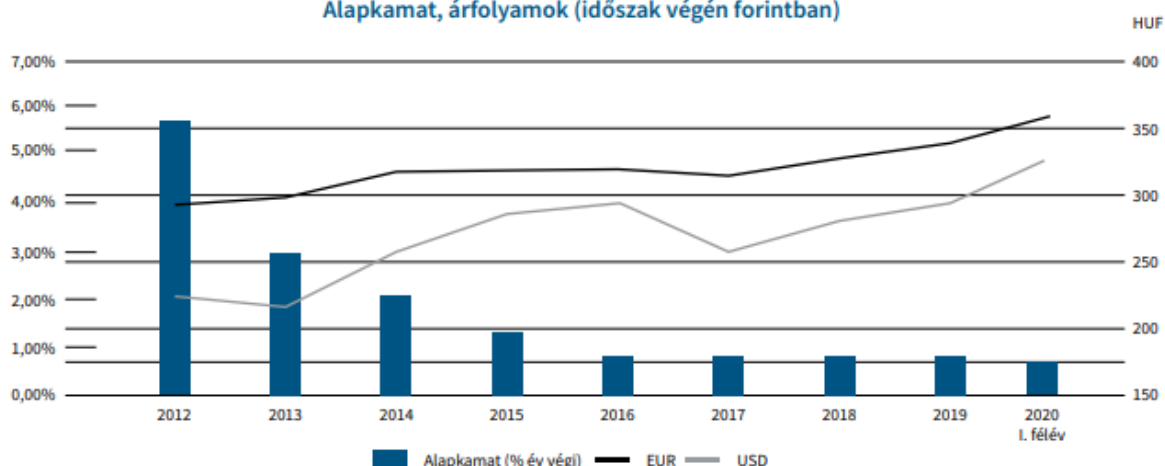
A munkanélküliségi ráta az év végéhez képest 3,7%-ról 4,7%-ra emelkedett.

A Nemzeti Bank idén júniusban 2016 májusa óta először módosította az alapkamat mértékét, 0,9%-ról 0,75%-ra.

GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



Alapkamat, árfolyamok (időszak végén forintban)





## Tranzakciók

A Magyarországon márciusban megjelent új típusú koronavírus miatti korlátozások jelentősen visszavetették a nemzetközi utazásokat és személyes ügyféltalálkozókat. Ennek ellenére, az év első felében lezárt ingatlanbefektetési tranzakciók volumene megközelítőleg 641 millió euró volt, ami 39%-kal haladja meg a 2019 első felében regisztrált szintet. Továbbra is a minőségi irodák számítanak a legkeresettebb eszköztípusnak; a befektetések 56%-a realizálódott ebben a szegmensben. A pandémia miatti lezárás a legnagyobb mértékben a turizmusra, a vendéglátásra és a kiskereskedelemre hatott, ez az ingatlanbefektetési ügyletek lezárását is befolyásolta. Az első félévben két (2019-ben elindított) hotelértékesítés történt, ezzel a hotelek részaránya a tavalyi 20%-ról 13%-ra mérséklődött. A kiskereskedelmi szektorban nagyobb volt a változás: az adott eszköztípus aránya a befektetéseken belül 23%-ról 2%-ra esett. A logisztikai piacon egy jelentősebb portfólióértékesítés miatt ugrott meg a volumen, az elköltött 126 millió euró a teljes kereslet egyötödét teszi ki.

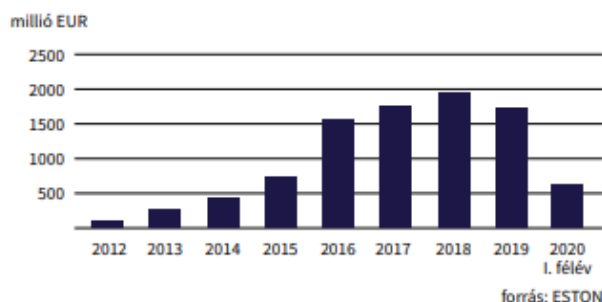
Az év első felében lezárt, jelentősebb tranzakciók között van a GTC többségi tulajdonrészének értékesítése, mely során az Optima Befektetési Alapkezelő a régió 6 országában 41 irodaházat és 5 kiskereskedelmi létesítményt tulajdonló társaság 61,49 százalékos tulajdonosává vált. Szintén jelentős portfólión adott túl a Goodman: a hazai logisztikai ingatlanpiacon is meghatározó szereplő a GLP részére értékesítette közép-kelet európai ingatlanait. A portfólió értékesítések mellett elkelt a 23.500 négyzetméteres Eiffel Square irodaház, ami az Allianz csoporthoz került.

A hazai befektetők aktivitása továbbra is meghatározó, a lezárt tranzakciók felét hazai vevők jegyezték.

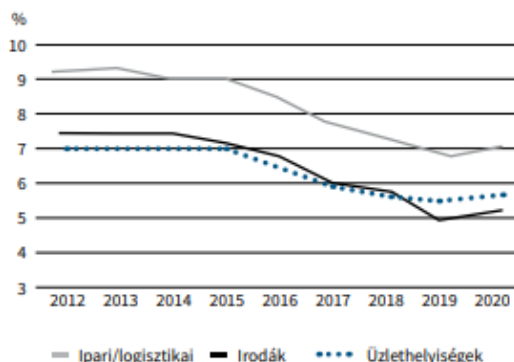
## Hozamok

A növekvő bizonytalanság és a romló gazdasági előrejelzések hatására megállt a korábbi évek folyamatos hozamcsökkenése. A prémium irodák vonatkozásában az év közepén 5,3% körüli megtérülés volt a jellemző, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,7%, az ipari ingatlanoknál 7% a tipikus hozamráta.

### Ingatlanbefektetések



### Prémium ingatlan befektetési hozamok



## Piaci összehasonlító értékelés

### Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Veszprém	Veszprém, Egry József lakótelep	Veszprém, Cseredő	Veszprém, Iparváros
Leírás	Felújítást igénylő jelenleg óvodaként hasznosított épület	Jó állapotú, 1980-as években épült, 3 szintes irodaház, közepes állapotú raktárral	Teljes felújításra szoruló, 2 szintes irodaház, a felújítás megkezdődött, de félbemaradt	Teljes felújításra szoruló, befejezetlen állapotú irodaház
Redukált alapterület	1 111	363	622	364
Telekméret	4 038	848	3 216	2 704
Ár / Kínálati ár		118 000 000	110 000 000	55 000 000
Fajlagos érték		325 069	176 849	151 099
Kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált alapár		276 309	150 322	128 434
Adat forrása és időpontja		2020.12. ingatlan.com 31481448	2020.11. ingatlan.com 29511197	2020.11. ingatlan.com 30594712
Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Épület alapterülete		-25%	-10%	-25%
Telekméret		10%	5%	5%
Műszaki állapot, igény szint		-20%	10%	20%
Települések közötti árszínvonal kül.				
Épület jellege				
Funkció miatt				
Városon belüli fekvés			10%	10%
Összes módosítás		-35%	15%	10%
Módosított alapár	164 583 Ft	179 601 Ft	172 870 Ft	141 277 Ft
Módosított alapár kerekítés után	165 000 Ft			

### Az ingatlanérték megállapítása

	$\text{m}^2 \times$		$\text{Ft/m}^2 =$	Ft
Óvoda	$1\,111 \text{ m}^2 \times$	$100\% =$	$1\,111 \text{ m}^2$	
	$\text{m}^2 \times$	$\% =$	$0 \text{ m}^2$	
	$\text{m}^2 \times$	$\% =$	$0 \text{ m}^2$	
Összesen:	$1\,111 \text{ m}^2$	$1\,111$	$\text{m}^2 \times 165\,000 \text{ Ft/m}^2 =$	$183\,315\,000 \text{ Ft}$
Egyedileg értékelendő elem				$0 \text{ Ft}$
Építményérték mindösszesen				<b><math>180\,000\,000 \text{ Ft}</math></b>

# Újraelőállítási költség alapú megközelítés

## A telek értékelése

### Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Veszprém, Gábor Áron u.	Veszprém, Egry József lakótelep	Veszprém, Sorompó u.	Veszprém, Veszprémvölgyi u.
Leírás	Összközműves, Vt-09 övezeti besorolású, 30%-ban beépíthető terület	Vt-07 övezeti besorolású, 40%-ban beépíthető terület	Vt övezeti besorolású, 40%-ban beépíthető terület, összközműves	LK övezeti, 15%-ban beépíthető, összközműves terület
Telekméret (m <sup>2</sup> )	4038	927	9714	3867
Ár / Kínálati ár		60 000 000 Ft	439 000 000 Ft	119 900 000 Ft
Fajlagos érték		64 725 Ft	45 193 Ft	31 006 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		55 016	38 414	26 355
Adat forrása és időpontja		ingatlan.com/31798599 2020.12.	ingatlan.com/318802 19 2020.12.	ingatlan.com/307352 05 2020.12.

### Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Meglévő közművek				
Telekterület miatt		-30%	15%	
Beépíthetőség		-10%	-10%	20%
Megközelíthetőség		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés				30%
Bontandó épület				
Hasznosíthatóság				-15%
<b>Összes módosítás</b>		-50%	-5%	25%
<b>Módosított alapár</b>	<b>32 315 Ft</b>	27 508 Ft	36 493 Ft	32 944 Ft
<b>Súlyozás</b>		35%	35%	30%
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>32 284 Ft</b>			
<b>Módosított alapár kerekítés után</b>	<b>32 280 Ft</b>			

Az ingatlan jellege miatt az átlagos mértéket meghaladó mértékű korrekció alkalmazása indokolt és szükséges.

Telek	4038	m <sup>2</sup> ×	32 300	Ft / m <sup>2</sup>	130 427 400	Ft
Összesen:					<b>130 400 000</b>	<b>Ft</b>

## A vagyontárgy értékelése

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás				Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Körny.	Piaci	
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	%	%	%	%	(Ft)
Földszint	1111 m <sup>2</sup>	220 000	244 420 000	30 %	40 %	%	10 %	48 884 000 Ft
								0 Ft
								0 Ft
								0 Ft
								0 Ft
								0 Ft
	1111							
Telekérték								130 400 000 Ft
<b>Az ingatlan értéke összesen</b>								<b>180 000 000 Ft</b>

## Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan óvodaként hasznosított. Az ingatlan értékét két módszerrel közelíthetjük.

Az ingatlan értéke leginkább a pici összehasonlító módszerrel fejezhető ki. A hozam alapú módszer nem végezhető el az ingatlan jellege miatt. Az újraelőállítási költség alapú módszert ellenőrzés céljából készítettük el.

A végső érték meghatározása során a piaci összehasonlító értéket 100 %-ban, az újraelőállítási költség alapú értéket 0 %-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	180 000 000 Ft
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapú megközelítés alapján	180 000 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke</b>	<b>180 000 000 Ft</b>

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az ingatlan forgalomképes. Az ingatlantól hosszú távon értéktartás várható, de a szükséges karbantartási munkálatok elmaradása esetén az érték csökkenése is bekövetkezhet.
2. A vizsgált ingatlan egy közepes állapotú óvoda.
3. A megállapított forgalmi érték per-, igény-, és tehermentes tulajdon viszonyokat tételez fel.
4. Követelés kényszerbefektetés kockázata átlag feletti az ingatlan jellege miatt.
5. Az értékelés idején fennálló járványhelyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatása nem belátható, ezért amennyiben a járványhelyzet tovább romlik, ill. hosszú időn át kitartana, az befolyással lehet a megállapított értékre.
6. Az ingatlan területe megosztás alatt áll a csatolt vázrajz szerint. Az értékelés során a 3057/86 HRSz-ú területet értékeljük, melyen kizárólag az óvoda épület áll. A telek területe 4038 m<sup>2</sup> lesz. A megállapított érték feltétele, hogy a telekmegosztás létrejön.

## **Záradék**

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. 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.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

# Értékelési módszerek ismertetése

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelt ingatlannal.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## Hozamalapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés módszere szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Kétfajta megközelítési mód alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egyik egy naptári vére vonatkozóan veszi figyelembe az elérhető jövedelmet melyet direkt tőkésítésnek neveznek, a másik módszer több évet vesz figyelembe, melyet diszkontált cash-flow (DCF) módszernek hívunk.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,



- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

## Költség alapú értékelés

A költség elvű megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a jól informált vevő nem fizet többet egy vagyontárgyért, mint amennyiért a vagyontárgyat elő lehet állítani.

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

### **Statisztikai alapú értékelés alkalmazásának feltételei**

A jelzálog-hitelintézet abban az esetben állapíthatja meg statisztikai alapú értékeléssel más pénzügyi intézmény által, vagy pénzügyi intézmény megbízásából készített - kilencven napnál régebbi - értékelési szakvélemény alapján az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, ha

- a)* a Szabályzata tartalmaz rendelkezéseket a statisztikai alapú újraértékelésre vonatkozóan,
  - b)* az ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdése alapján lakóingatlannak minősül,
  - c)* az ingatlan a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzésének időpontjában olyan településen található, amely
    - ca)* a Központi Statisztikai Hivatal közigazgatási helynévkönyve alapján városnak minősül, vagy
    - cb)* a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó településnek minősül, vagy
    - cc)* a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzetéhez tartozó településnek minősül,
- és az adott településen a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzését megelőző egy évben az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet alapján teljesített adatszolgáltatás alapján legalább öt ingatlan-adásvételre sor került,
- d)* a statisztikai értékeléshez szükséges adatokat az értékelési szakvélemény tartalmazza,
  - e)* az értékelési szakvélemény és mellékletei elektronikus adathordozón a jelzálog-hitelintézet rendelkezésére állnak.

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106324/2020

2020.12.04

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 3057/50 helyrajzi szám

Szálljegy: 805273/2020 2020.12.03

Telekalakítási engedélyezési eljárás megindítása iránti kérelem, VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett iskola	0	2.3193	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

## 4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33104/7/2017.01.30

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: VESZPRÉMI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 8200 VESZPRÉM Szabadság tér 15.

törzsszám: 15835530

Az okirat szerinti tartalommal, "A nemzeti köznevelésről" szóló 2011. évi CXCV. tv. 74. §  
(4) bekezdése alapján.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52341/2009.11.16

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .

Alappont száma: 53-4446Áth.

jogosult:

név: VESZPRÉM MEGYEI FÖLDHIVATAL törzsszám: 15325024

cím : 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32412/2/2013.02.14

Vezetékjog

(távhővezeték) az okirathoz és a vázrajzon megjelölt 3193 m2 területre a biztonsági övezet  
mértékében.

jogosult:

név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 13519869

cím : 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1.

Folytatás a következő lapon



Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/106324/2020

2020.12.04

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 3057/50 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35630/2/2014.03.14

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 24 m2 területre vonatkozóan.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

MÉRFÖLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3

A munkavégző neve

Munkaszám:

3056-31/2016

Veszprém

belterület

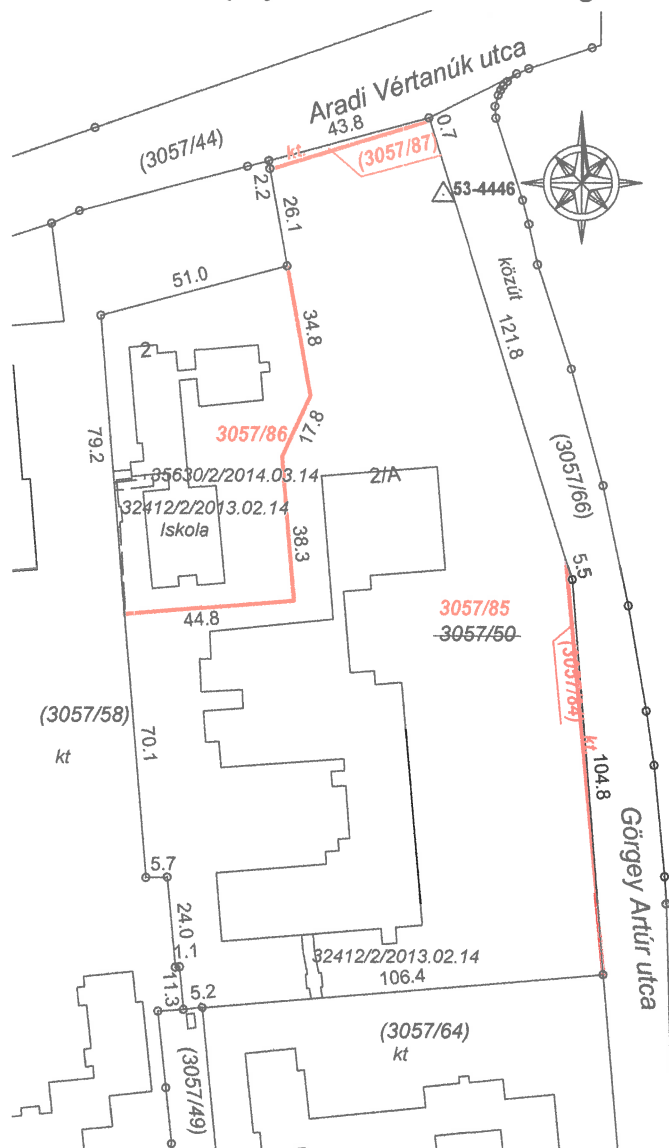
Adatszolg. ikt.sz:

2/ 2888 /2016

## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 3057/50 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



Változás előtt				Változás után				Megjegyzés
Helyrajzi szám	Terület		beép. %	Helyrajzi szám	Terület		beép. %	
	földrészlet m <sup>2</sup>	épület(ek) m <sup>2</sup>			földrészlet m <sup>2</sup>	épület(ek) m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3057/50	23193	5217	22.5	3057/84	65	0	0	közterület
				3057/85	19029	4020	21.1	
				3057/86	4038	1197	29.6	
				3057/87	61	0	0	közterület

Készült: Veszprém, 2016. 11. 16.

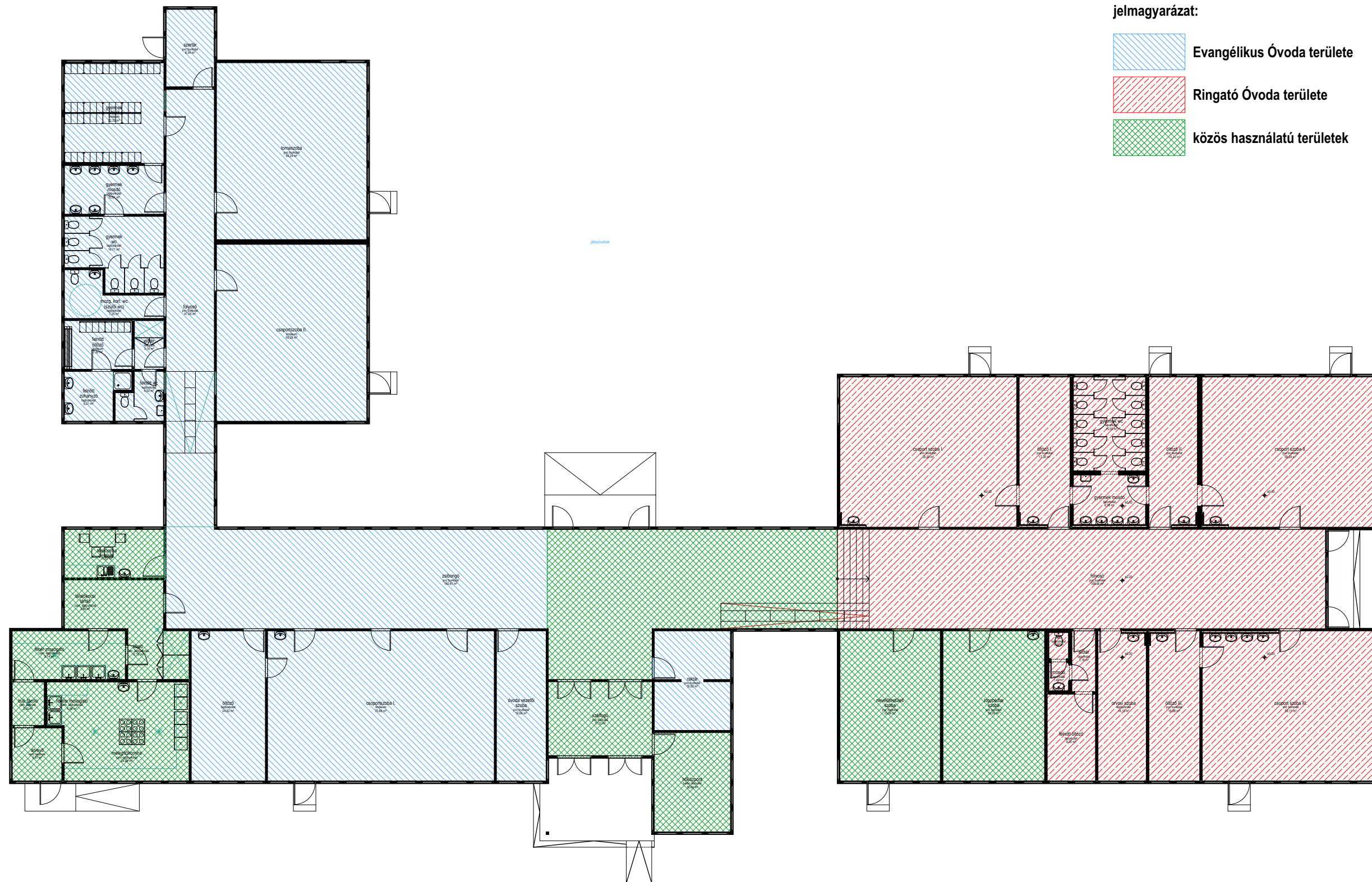
Nyeste Gábor

készítő, minőségtanúsító

Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Földmérő ig.szám: 4296

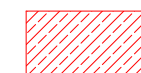
Nyeste Gábor  
Ing. rend. sz.: 1334/1993  
Földmérő ig.sz.: 4296



jelmagyarázat:



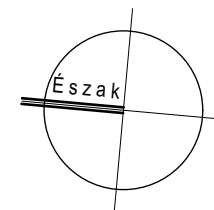
Evangelikus Óvoda területe



Ringató Óvoda területe



közös használatú területek



**PANNONTERV  
VESZPRÉM**

Ügyvezető:

Halász István

**PANNONTERV-VESZPRÉM Kft.**

Veszprém, Jutasi út 21.

Tel.: (88) 428-477, Fax: (88) 426-881

Megrendelő:

**Veszprém MJV Önkormányzata**  
8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Munka megnevezése:

**Örömhír Evangelikus Keresztény Óvoda - 3 csoportszoba kialakítása**

Rajz megnevezése:

**HASZNÁLATI MEGOSZTÁS: ALAPRAJZ**

Építész tervező:

Boros Zsombor okl. építészmérnök É 19-0332/08

Rajzszám:

**E-1**

Helyszín:

Veszprém, Aradi vértanúk útja 2.  
Hrsz.: 3057/50.

Tervfajta:

kiviteli terv

Munkaszám:

1163-1-2013.

Lépték:

M=1:150

Dátum:

2014. április

Ez a terv a PANNONTERV-VESZPRÉM Kft. szellemi tulajdona,  
melynek védelmét az 1999. évi LXXVI. törvény biztosítja.