

Forgalmi érték meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a Veszprém 40 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben
8200 Veszprém, Thököly Imre utca 1. szám alatt található, „kivett lakóház,
udvar és melléképület” megnevezésű ingatlanról



Készítette:

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

Csopak
2021. június 08.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar és melléképület
Cím: 8200 Veszprém, Thököly Imre utca 1.
Hrsz.: 40

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Dr. Mongyi János 1/4; Dr. Mongyiné Istvánovits Judit, sz. név: Istvánovits Judit 1/4; Mongyi Viktória 2/4;
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 453 m²
A felépítmény nettó területe: 332,3 m²
A felépítmény redukált területe: 183,77 m²
Közmű-ellátottság: összközmű
Jelenlegi funkció: 3 lakrészes családi ház, garázzsal, 1 lakrész bérlo által használt, 2 lakhatatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása adásvételi tárgyalások előkészítéséhez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költség alapú számításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2021. 06. 02. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	81 100 000 Ft, azaz nyolcvanegymillió-egyszázezer forint
--	---

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékbecslő a tulajdonosok ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 81 100 000 HUF.

Csopak, 2021. június 08. **Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.**

Készítette:

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

Ellenőrizte:

Epingér András



Kocsis Csaba
ingatlan értékbecslő (OKJ 52 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/194.)

Epingér András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

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 épület műszaki jellemzői	14
4. ÉRTÉKELÉS.....	16
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	16
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	17
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	17
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	17
4.5 Érték meghatározás	17
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	18
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	19
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	19
5. ÖSSZEFOGLALÁS	21
6. MELLÉKLETEK.....	22

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2021. június 01-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Thököly Imre utca 1. szám alatt található, 40 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett lakóház, udvar és melléképület” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja az ingatlan aktuális forgalmi értékének a megállapítása adásvételi tárgyalások előkészítéséhez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelveként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2021. június 04-én a tulajdonos és a bérlő jelenlétében Kocsis Csaba ingatlan-értékbecsrlő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtem 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 – szemle másolat (2021.05.21.)
- E-hiteles térképmásolat – teljes másolat (2021.05.31.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 05. 21.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Thököly Imre utca 1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	40
Széljegy: 412219/2021. 2021.05.20. Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, Intrum ZRt.	
Széljegy: 412220/2021. 2021.05.20. Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, Intrum ZRt.	
Széljegy: 412221/2021. 2021.05.20. Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, Intrum ZRt.	

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett lakóház, udvar és melléképület
Telek területe:	453 m ²
I/2.	Műemlék.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/7.	
Tulajdoni hányad:	1/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Dr. Mongyi János
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Thököly utca 1.
II/8.	
Tulajdoni hányad:	1/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Dr. Mongyiné Istvánovits Judit, sz. név: Istvánovits Judit
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Thököly utca 1.
II/9.	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogállás:	tulajdonos

Jogosult neve:	Mongyi Viktória
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Thököly Imre utca 1.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Építési korlátozás. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Cím: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.
III/6.	Végrehajtási jog 196 662 Ft, azaz százkilencvenhatezer-hatszázhatvankettő Ft főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/9. Jogosult: Magyar Telekom Távközlési NyRt. Cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.
III/7.	Végrehajtási jog 1 183 135 Ft, azaz egymillió-száznyolcvanháromezer-százharmincöt Ft főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/7. Jogosult: Cessio Követeléskezelő ZRt. Cím: 1027 Budapest, Tölgyfa utca 28. V. em.
III/9.	Végrehajtási jog 63 825,29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/9. Jogosult: Erste Bank Hungary ZRt. Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
III/10.	Végrehajtási jog 63 825,29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/7. Jogosult: Erste Bank Hungary ZRt. Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
III/12.	Végrehajtási jog 112 138 Ft, azaz száztizenkétezer-százharmincnyolc Ft főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre. Utalás: II/4. Jogosult: EOS Faktor Magyarország ZRt. Cím: 1132 Budapest, Váci út 30.
III/14.	Végrehajtási jog 289 525 Ft, azaz kétszáznyolcvankilencezer-ötszázhuszonöt Ft főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/9. Jogosult: Intrum ZRt. Cím: 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.
III/15.	Végrehajtási jog 380 000 Ft, azaz háromszáznyolcvanezer Ft főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/9. Jogosult: Díjbeszedő Faktorház NyRt. Cím: 1117 Budapest, Budafoki út 107-109.
III/16.	Végrehajtási jog 728 381 Ft, azaz hétszázhuszonnyolcezer-háromszáznyolcvanegy Ft főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/8. Jogosult: Erste Bank Hungary ZRt. Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

III/17.	Végrehajtási jog 63 825,29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulécai erejéig az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/8. Jogosult: Erste Bank Hungary ZRt. Cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
III/19.	Önálló zálogjog 178 260 CHF, azaz százhetvennyolcezer-kétszázhatvan CHF kölcsöntőke és ennek járulécai mindenkor forint ellenértéke erejéig. A III. rész 4. sorszám alatt bejegyzett önálló zálogjog ranghelyén, engedélyezés miatti jogutódlás jogcímén. Jogosult: MKK Magyar Követeléskezelő ZRt. Cím: 1138 Budapest, Tomori utca 34.
III/20.	Jelzálogjog 32 700 CHF, azaz harminckétezer-hétszáz CHF kölcsön és járulécai erejéig. Adós: Mongyi Viktória. A III. rész 5. sorszám alatt bejegyzett önálló zálogjog ranghelyén, engedélyezés miatti jogutódlás jogcímén. Jogosult: MKK Magyar Követeléskezelő ZRt. Cím: 1138 Budapest, Tomori utca 34.
III/21.	Végrehajtási jog 42 038 Ft, azaz negyvenkétezer-harmincnolc Ft főkövetelés és járulécai erejéig. Utalás: II/9. Jogosult: Intrum ZRt. Cím: 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.
III/23.	Végrehajtási jog 572 784 Ft, azaz ötszázhetvenkétezer-hétszáznyolcvannég Ft főkövetelés és járulécai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre. Utalás: II/8. Jogosult: Omega Credit Pénzügyi ZRt. Cím: 1085 Budapest, József körút 77-79. FS. 2. a.

Megjegyzés:

Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. szám alatt látható építési korlátozás Veszprém Városi Tanácsának VIII. 2638/1985 számú határozata alapján került felvezetésre A bejegyzett építési korlátozás a gyakorlatban 50 m-es magassági korlátozást jelent, aminek oka a Postai Tervező Intézet által 1986-ban kivitelezett mikrohullámú hálózat kiépítése. A bejegyzésnek az OTÉK és a Helyi Építési Szabályzat építménymagasságra vonatkozó előírásai alapján a gyakorlatban semmilyen értékmódosító hatása nincs, illetve a kialakult állapot révén a forgalomképességet szignifikáns módon nem befolyásolja.

Az számú ingatlan 1070 azonosítóval, 4740 műemléki szám alatt, M III kategóriájú műemléki védelem alatt áll. A műemléki és műemléki területen található ingatlanokra vonatkozó korlátozásokat A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. számú törvény 43. §-a tartalmazza.

A védettséget az értékelés során értékmódosító tényezőként figyelembe vettük.

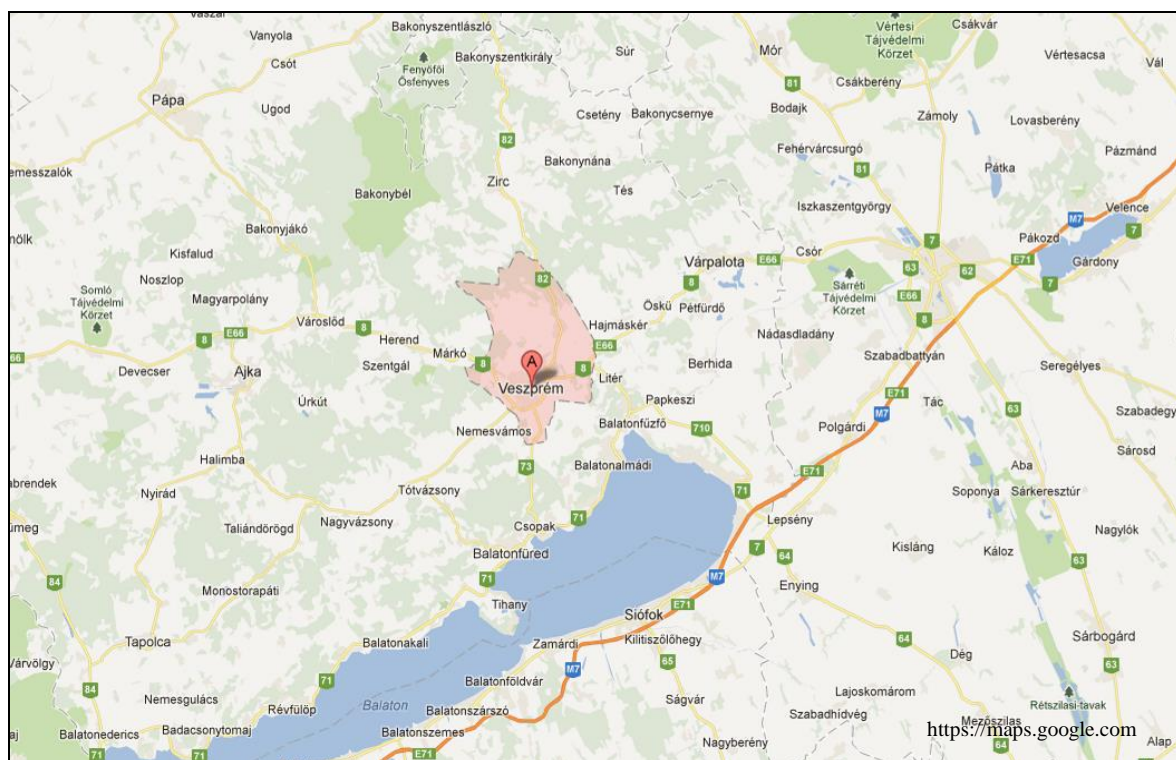
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.

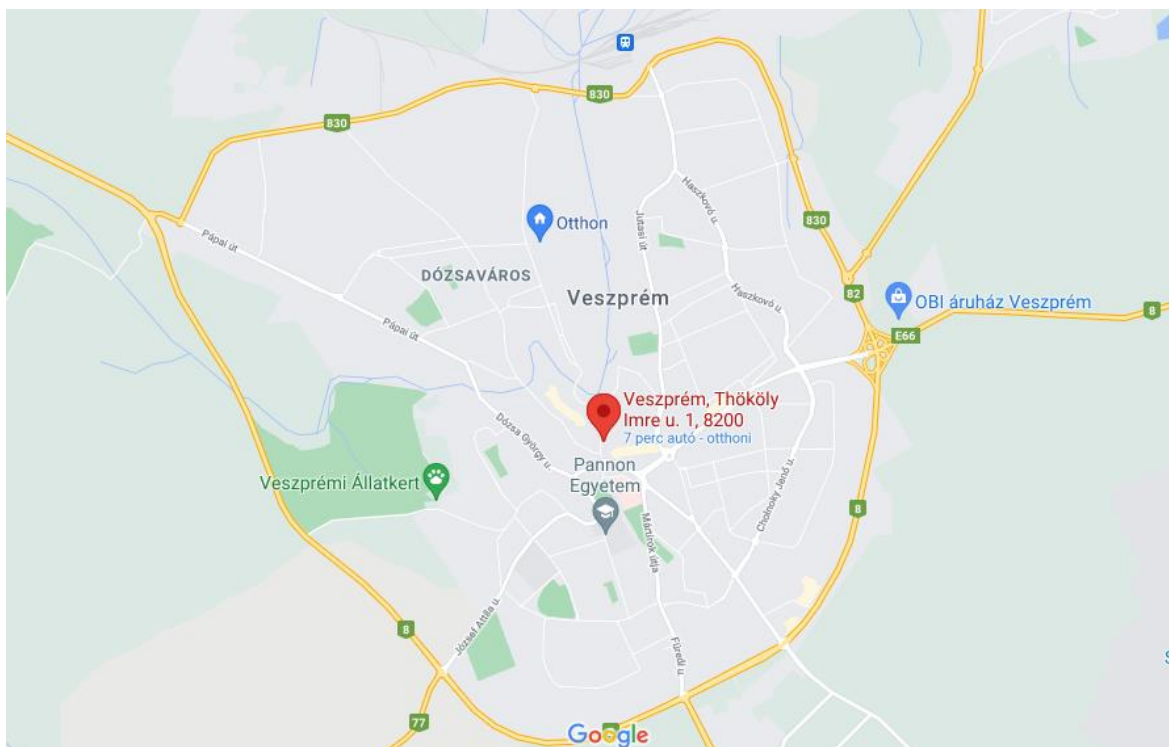


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

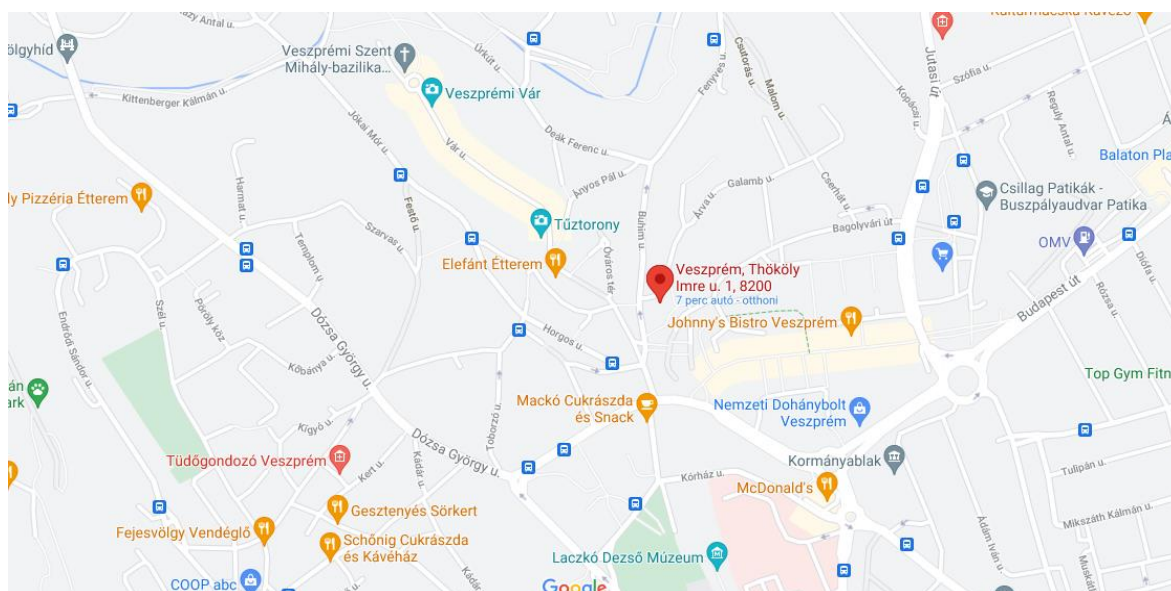


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

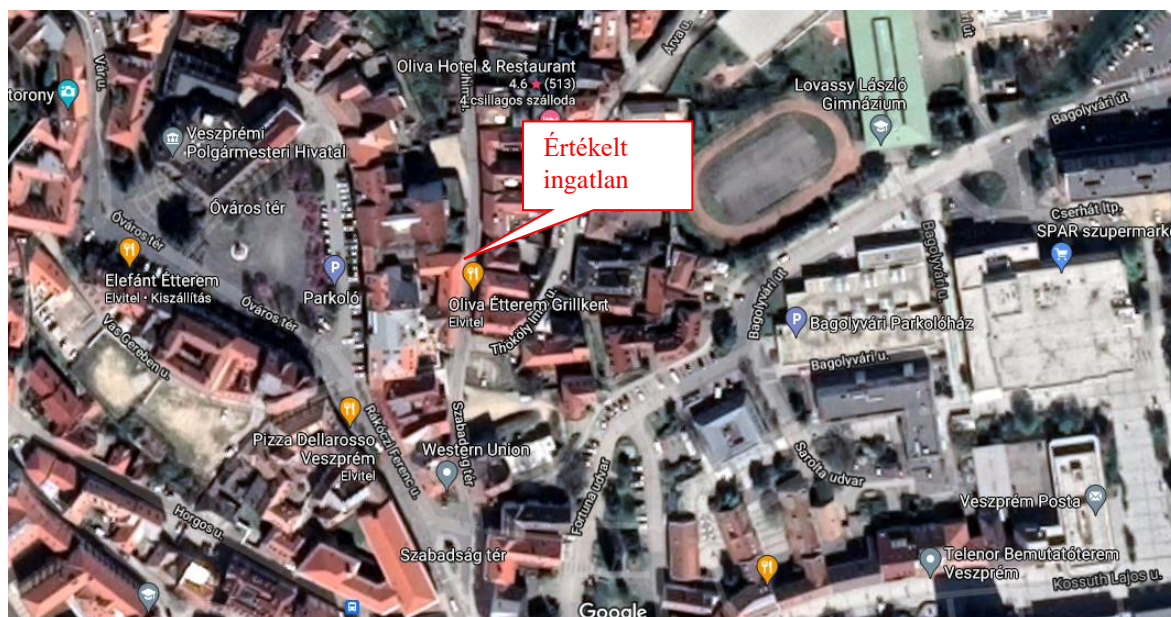
Az értékelt ingatlan a település központjában az Óváros tér szomszédságában, Buhim utcából nyíló, az utóbbi időben megnövekedett forgalmú Thököly Imre utcában található. Jó minőségű, kissé szűkös aszfaltos úton érhető el. A Thököly Imre utcáról gyalogosan és gépkocsival, míg a Kereszt utcáról csak gyalogosan, közelíthető meg. Környezetében a '20-as, '30-as, években épült lakóházak, vendéglátó egységek, felújított irodaházak, elkerített parkoló található. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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

Ingatlanpiaci környezet

A lakáspiac keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első félévében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető. Az új lakáscélú hitelek volumene nem esett vissza 2019-hez képest, amihez az otthonteremtési és családtámogatási kedvezmények is hozzájárultak. A hitelből történő lakásvásárlások aránya 44 százalékról 47 százalékra emelkedett az elmúlt évben. Az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében.

2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. Budapesten ezzel szemben éves alapon 0,7 százalékkal mérséklődtek a lakásárak 2020-ban. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspiacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékben, 25,1 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistelepüléseken szintén kevésbé csökkent a

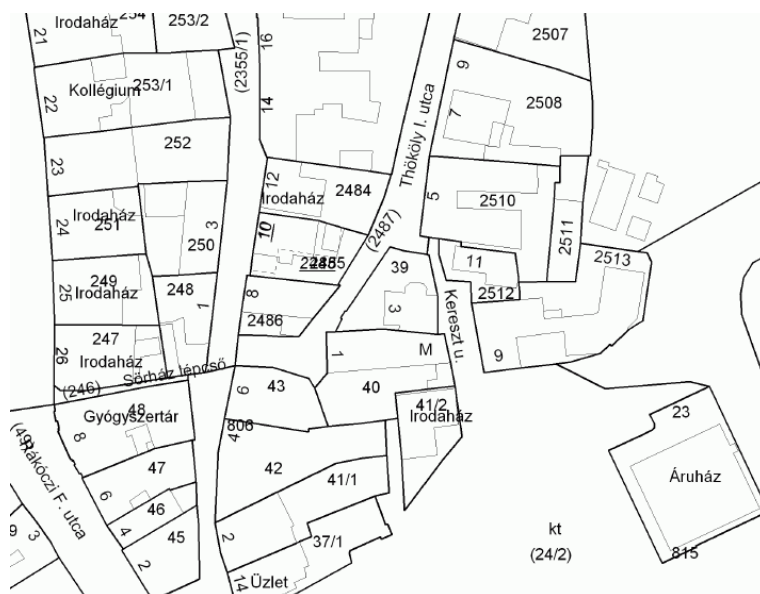
lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt az tranzakciószám csökkenése.

Előretekintve a 2021-es évet már az új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatása határozhatja meg. 2021 első negyedében jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet, és a bankok is a hitelkereslet bővülését várják 6 hónapra előretekintve. A gazdaság újraindításával összhangban a munkanélküliségi ráta is várhatóan csökkenésnek indul, és a lakosság jövedelmi folyamatainak javulására lehet számítani, ami kedvező a lakáspiaci kereslet szempontjából.

Kínálati oldalon 2020-ban a mintegy 28 ezer átadott új lakás érdemi, 33,5 százalékos bővülést jelent 2019-hez képest. A legnagyobb mértékben a vidéki természetes személyek által épített új átadások emelkedtek, mintegy 52,3 százalékkal, amit többek között az eredetileg 2021. január 1-től szigorodó energetikai szabályozásra vonatkozó várakozások is okozhattak. Az újonnan kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor érdemben, 36 százalékkal csökkent 2019-hez képest, ezen belül is leginkább Budapesten, mintegy 48 százalékkal. Ennek oka elsősorban a rozsdaövezeti szabályozás miatti kivárás, valamint a 2019. év végén visszaemelkedő áfakulcs volt. A 2021-től ismételt bevezetett kedvezményes, 5 százalékos lakásáfa pozitív hatása már látszik: Budapesten az első negyedévben 8 százalékkal emelkedett a társasházi lakásfejlesztési aktivitás.

Felhasznált források: MNB (2020): *Lakáspiaci jelentés, 2021. május*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2021-majus> (2021.06.08.)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

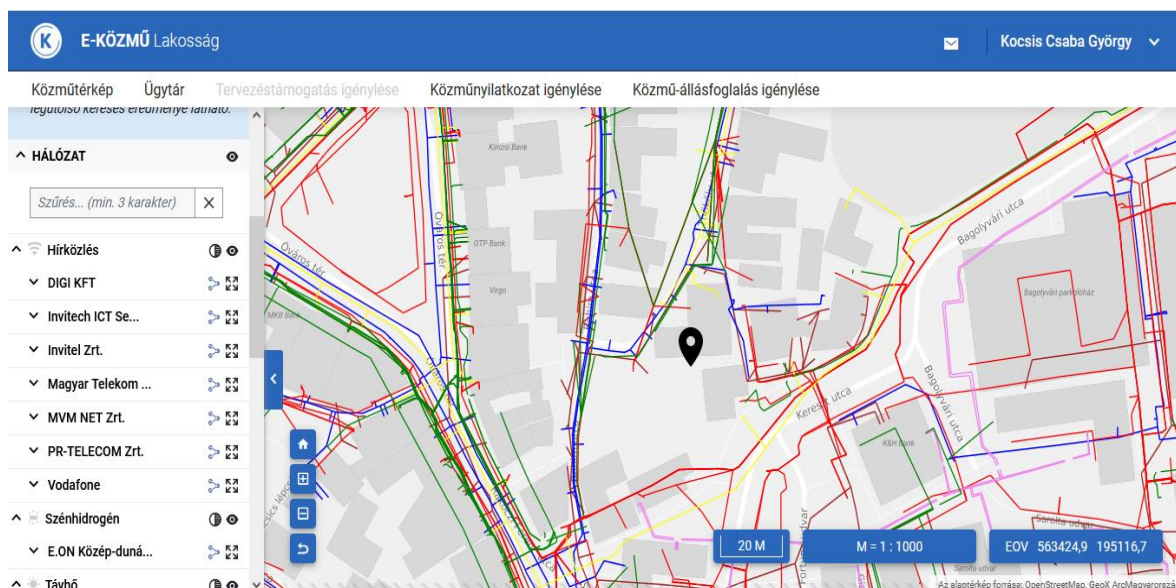


A szabálytalan sokszög alakú, közbenső telek kelet-nyugati hossz tengelyű, két utcafrontra nyitott. A területe Ny-i irányba lépcsőzetesen lejtős terepfelszínű. Körbekerített, É-i oldalhatáron az épület, utcafronton kőbástya kerítés és eredeti kétszárnyú fakapu, a D-i oldalon kőkerítés és a szomszédos irodaház, míg Ny-ról kőkerítés és fakapu határolja. A területe rendezett, füvesített és betonozott.

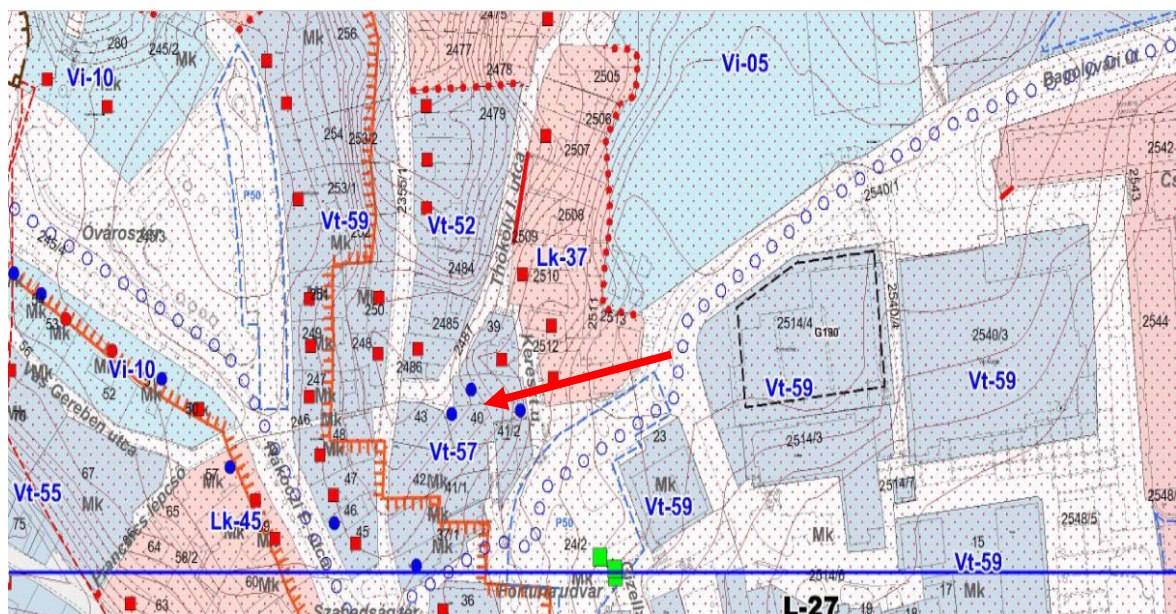
Közműellátottság

A telek összközműves, a lakrészek egy közös vízórával, egy villanyórával és 3 önálló gázórával rendelkeznek, a keletkező szennyvíz közcsonatornában kerül elvezetésre.

E-közmű vázrajz kivonat:

**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan Vt-57 jelű kertvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

XV. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) ⁴¹kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29.§ (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókert legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

- a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,
- b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építetőjének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)⁴² Vt-51 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8) Vt-54 jelű építési övezetben, a Tersánszky J. Jenő utca mentén az előkert 0 m.

(9)⁴³ Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.


(10)⁴⁴ A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Vt-01	SZ	400	15	4,5	40	16	-
4.	Vt-02	SZ	900	30	5,4	30	16	-
5.	Vt-03	SZ	400	30	4,5	20	16	-
6.	Vt-04	SZ	3000	30	5,4	20	16	-
27.	Vt-25	SZ	1000	40	12,5	20	16	-
28.	Vt-26	SZ	3500	40	16	20	16	-
29.	Vt-27	SZ	3500	40	16,5	20	16	-
30.	Vt-28	SZ	400	50	7,5	15	16	-
31.	Vt-29	SZ	700	50	6,5	15	16	-
32.	Vt-30	SZ	15000	50	9,5	25	16	30
33.	Vt-31	SZ	3000	50	9,5	25	16	30
34.	Vt-32	SZ	900	50	12,5	15	16	-
35.	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36.	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37.	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38.	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39.	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40.	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41.	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42.	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43.	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44.	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45.	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46.	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47.	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48.	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49.	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51.	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52.	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53.	Vt-51	Z	400	60	8,5	20	-	-
54.	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55.	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56.	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57.	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-
59.	Vt-57	Z	500	80	7,5	10	16	-
60.	Vt-58	Z	1000	80	7,5	10	16	-
61.	Vt-59	Z	500	80	8,5	10	16	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	1730 körül épült és 2007-ben bővítették	
Értékelt nettó alapterület:	332,3 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	183,77 m ²	
Tagolódás:	Pince - földszint - tetőtér	

Funkció:	3 lakrészes, (abból 1 lakrész lakható, 2 nem lakható) családi ház
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Feltárás nem történt; vélhetően kőalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Nem készült, több helyen felázások, salétromosodás látható, a vakolat hullik
Függőleges teherhordó szerkezet:	Kő és téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	A pinceszint és a földszint között téglaboltozatos, a földszint és a tetőtér között vasbeton gerendák között béléstestű födém
Belső válaszfalak:	Kő és téglafal
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Fa szerkezetű, ácsolt, kontyolt nyeregtető kerámiacserép héjazattal
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Közepes és jó állapotú, fa szerkezetű, hőszigetelt és dupla üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	Részben közepes, részben felújítandó, fenyőfa bejárati ajtók, fém szerkezetű pinceajtók
Belső ajtó:	Közepes állapotú fenyőfa beltéri ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Festett kőporos vakolat, több helyen fel- és leázások láthatók
Belső falfelület:	Vakolt, festett, a vizes helyiségekben csempézett
Belső padlóburkolat:	Kerámia járólappal, hajópado, beton
Épületgépészet:	
Fűtés:	Az épület két gázkazánjával történik, acéllemez lapradiátoros hőleadással
Melegvízellátás:	A kombicirkó gázkazánok állítják elő
Közművesítettség:	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, egy közös mérőóra
Csatornázás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, lakrészenként önálló (3 db) gázóra
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatva, egy közös mérőóra
Igényszint:	
Állapot:	Az utca felőli 1-es lakrész felújított, jó állapotú, a földszinti 2-es, és a tetőtéri 3-as lakrész befejezetlen állapotú, lakhatásra alkalmatlan

Felújítás ideje, tartalma:	2007-ben a bővítéssel egy időben fűdémszerkezet felújítása, teljes tetőszerkezet és héjazatsere, nyílászárók felújítása-cseréje, teljes gépészeti felújítás, fűtés korszerűsítés, teljes burkolati felújítás, külső és belső vakolatcsere, szaniterak cseréje, konyhabútor beépítése, festés történt.
Az épület leírása:	
<p>Az értékelt ingatlanon található 3 lakrészes lakóépület 1730 körül hagyományos építési móddal, terméskő és téglafalazattal a telek É-i oldalhatárán közvetlen utcafronton létesült. 2007-ben K-i irányban és tetőtérrel bővítették. Az épület nagyon rossz állapotban volt, a jelenlegi tulajdonosok újították fel. Építették át a szigorú Műemlék Védelmi előírásoknak megfelelően. Auer Lipót világhírű hegedűművész ebben a házban töltötte gyermekéveit. Az épület földszintjén az utca felől kialakított 1-es lakrész jó állapotú, bérlő által lakott. A földszinti 2-es lakrész befejezetlen állapotban van. A válaszfalak állnak, a nyílászárók beépítésre kerültek, a fűtés kiépített, a villany, víz alapvezetékezés elkészült. A szaniterak, konyhabútor és a burkolatok, valamint a glettelés, festés hiányzik. A szoba erősen vizesedik, fel és leázási nyomok láthatók. A tetőtéri 3-as lakás, szintén befejezetlen lakhatásra alkalmatlan. A válaszfalak itt is állnak, a nyílászárók beépítésre kerültek, a fűtés kiépített, a villany, víz alapvezetékezés elkészült. A tetőszigetelés, a szaniterak, konyhabútor és a burkolatok, valamint a glettelés, festés hiányzik. A lakrészek nincsenek albetétesítve, közös a villany és a vízóra, így a lakrészek önállóan nem forgalomképesek, a megállapított forgalmi érték a teljes ingatlanra vonatkozik.</p>	

Az épület jellemzői:		
Építés éve:	2007	
Értékelt nettó alapterület:	18,8 m ²	
Értékelt redukált alapterület:	5,64 m ²	
Tagolódás:	Földszint	
Funkció:	Tárolóként funkcionál	
Felújítás ideje, tartalma:	-	
Az épület leírása:		
<p>A garázs a lakóépulettől D-re található, a telek Ny-i-K-i oldalhatárán létesült. Hagományos építési móddal, kőfalazattal épült, monolit vasbeton lapostetős, egy légterű. Betonos aljzatú, a villanyközmű bevezetve. Fa kétszárnyú garázsajtóval ellátott. A funkciójának megfelelő közepes állapotú.</p>		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége 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, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap.

Az ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

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 az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált v. kínálati ár		realizált adásvétel	realizált adásvétel	realizált adásvétel	kínálati ár	kínálati ár
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Thököly Imre utca	Szigeti József utca	Festő utca	Pázmándi utca	Belváros	Diófa utca
Építés éve	1730/2007	1932	1900	1952/2010	1981	~1950
Eladás/kínálat ideje		2020. november	2020. július	2021. január	2021. június	2021. június
Telekméret (m ²)	453	689	361	128	882	335
Infrastrukturális adottságok (közútvezet, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában az Óváros tér szomszédságában aszfaltos úton elérhető, teljes közművel	Újtelepi városrészen központtól cca. 900 m-re található, aszfaltúton elérhető, összközműves	a belváros szélén, történelmi környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves, várpanorámás	a központhoz közel, kb. 400 m-re található, aszfaltúton elérhető, összközműves	a belváros szélén, a Séd-völgyben található, aszfaltúton elérhető, összközműves, várpanorámás	a központtól 500 m-re, keletre, szilárd burkolatú, aszfaltos úton elérhető, összközműves
Ingatlan leírása	kő és téglafalazatú, részben jó, részben befejezetlen állapotú, házközponti, gázkazán fűtéses, pince-földszint-tetőtér tagolódású, 3 lakrészes Műemlék épület.	igényesen felújított, korszerűsített, kívül-belül jó állapotú, pince-földszint-padlástér tagolódású, gázkazán fűtéses lakóház	jó állapotú, 4 szobás, gázkazán fűtéses, vegyes falazatú lakóház	jó műszaki és jó esztétikai állapotú, 2 egész és 3 félszobás, pince-földszint-tetőtér tagolódású, összközműves, házközponti gázkazán fűtéses, összközműves, kő és téglafalazatú szigetelt sarok családi ház	közepes állapotú, 1 egész és 3 félszobás, gázkazán fűtéses, téglafalazatú lakóház	teljes felújítás, korszerűsített igénylő, kő és téglafalazatú, földszint-emelet-padlástér tagolódású gázkonvektor fűtéses ikerház
	forrás:	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32269832	ingatlan.com/30384637
Az ingatlan redukált alapterülete /m ²	184		141		97	
Realizált vagy kínálati ár		85 000 000 Ft	79 800 000 Ft	53 000 000 Ft	94 900 000 Ft	51 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		602 837 Ft/m ²	613 846 Ft/m ²	546 392 Ft/m ²	600 633 Ft/m ²	432 500 Ft/m ²
Árvaltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		602 837 Ft/m²	613 846 Ft/m²	546 392 Ft/m²	540 570 Ft/m²	389 250 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		10%	5%	5%	5%	5%
Műszaki / esztétikai állapot		-10%	-5%	-5%	10%	20%
Alapterület		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Telekméret		0%	0%	5%	-5%	0%
Infrastrukturális adottságok		0%	0%	0%	0%	5%
Iker jelleg		0%	0%	0%	0%	10%
Építési év miatt		-5%	-5%	-10%	-15%	-10%
Várpanoráma		0%	-5%	0%	-5%	0%
Műemléki védettség		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összehasonlító korrekció összesen		-20%	-25%	-25%	-25%	15%
Számított fajlagos érték	441 103 Ft/m ²	482 270 Ft/m ²	460 385 Ft/m ²	409 794 Ft/m ²	405 427 Ft/m ²	447 638 Ft/m ²

Megjegyzés:

A szakmai szervezetek, az EVS 2016 és az MNB vonatkozó ajánlásai és előírásai alapján öt összehasonlító adatot alkalmaztunk.

Érték meghatározás:

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

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	441 000 Ft/m ²				
A forgalmi érték összesen:	184 m ²	X	441 103 Ft/m ²	81 100 000 Ft	

A csatolt számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

81 100 000 Ft-ban, azaz nyolcvanegymillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület értékét. A földterület forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesített és értékesítésre felkínált telkekkel, azok realizált adásvételi és kínálati áraival vettem össze. A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálati adat	kínálati adat	
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	
Utca/út/tér	Thököly Imre utca	Dózsa György utca	Bolgár Mihály utca	Fürész utca	
Övezeti besorolás	Vt-57 / 80%	Lke-19 / 30%	Lk-14 / 30 %	Lk-53 / 25%	
Eladás/kínálat ideje		2021. április	2021. június	2021. június	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában az Óváros tér szomszédságában aszfaltos úton elérhető, teljes közművel	központjához közel, attól cca. 350 méterre, a Dózsaváros déli részén, a Dózsa György utca mentén található, összközműves	a település keleti szélén, a központtól 1,5 km-re, a 8-as számú főút forgalmas bevezető szakasza és a Bolgár Mihály utca közötti területen található, aszfaltos úton elérhető, közmű nélküli terület	a település keleti szélén, a központtól 1,5 km-re, a 8-as számú főút forgalmas bevezető szakasza és a Bolgár Mihály utca közötti területen található, aszfaltos úton elérhető, víz, villany, csatorna a telken	
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 80%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 500 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 700 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 25%, maximális építménymagasság 5,4 m építménymagasság, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1200 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	
	forrás:	saját adatbázis	ingatlan.com/30642706	ingatlan.com/31913923	
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	453	597	1 179	680	
Eladási vagy kínálati ár		25 000 000 Ft	38 500 000 Ft	29 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		41 876 Ft/m ²	32 655 Ft/m ²	42 647 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	
Kínálati ár korrekció		0%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos ár		41 876 Ft/m²	29 389 Ft/m²	38 382 Ft/m²	
Településen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%	
Telekméret		5%	5%	0%	
Megközelítés / behajtás		0%	0%	5%	
Övezeti besorolás / beépíthetőség		15%	15%	15%	
Közművek		5%	15%	15%	
Korrekció összesen		30%	45%	45%	
Számított fajlagos érték	50 903 Ft/m²	54 439 Ft/m ²	42 615 Ft/m ²	55 654 Ft/m ²	

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan átlagosnál jóval nagyobb beépíthetősége.

Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 50 903 Ft/m²
 Telek forgalmi értéke kerekítve: 453 m² x 50 903 Ft/m² **23 100 000 Ft**

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

23 100 000 Ft-ban, azaz huszonhárommillió-egyszázezer forintban

határoztam meg.

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

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	1-es lakás pince	1-es lakás földszint	2-es lakás	3-as lakás terasz
Újraelőállítási költség:	200 000 Ft/m ²	380 000 Ft/m ²	380 000 Ft/m ²	50 000 Ft/m ²
nettó alapterület:	52,4 m ²	114 m ²	37,9 m ²	21,1 m ²
fizikai avultság:	30%	25%	30%	30%
funkcionális avultság:	5%	0%	30%	0%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény pótlási értéke:	6 812 000 Ft	32 490 000 Ft	5 760 800 Ft	738 500 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény korrigált értéke:	6 800 000 Ft	32 500 000 Ft	5 800 000 Ft	700 000 Ft
	5			
Épületrész megnevezése	3-as lakás	Garázs	stb	stb
Újraelőállítási költség:	380 000 Ft/m ²	200 000 Ft/m ²		
nettó alapterület/kútfejek	88,1 m ²	18,80 m ²	0 m ²	0 m ²
fizikai avultság / kész.	30%	20%	0%	10%
funkcionális avultság:	30%	0%	0%	
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény pótlási értéke:	13 391 200 Ft	3 008 000 Ft	0 Ft	0 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
Felépítmény korrigált értéke:	13 400 000 Ft	3 000 000 Ft	0 Ft	0 Ft
A felépítmény forgalmi értéke összesen:			62 200 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			23 100 000 Ft	
Az értékelt ingatlanok költség alapú forgalmi értéke összesen:			85 300 000 Ft	

A csatolt számítás alapján az ingatlan költségalapú forgalmi értékét

85 300 000 Ft-ban, azaz nyolcvanötmillió-háromszázezer forintban

határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	81 100 000 Ft	100%
Hozamszámításra alapuló érték:	nem alkalmazott	
Költség alapú érték:	85 300 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		81 100 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékbecsítő a tulajdonosok ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 81 100 000 HUF.

Veszprém, 2021. június 08.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-80526787-57881009

Kocsis Csaba

ingatlan értékbecsítő (OKJ 52 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/194.)



Epingér András

Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP- 1. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50816/2021

2021.05.21

Szektor : 61

VESZPRÉM

Belterület 40 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Thököly Imre utca 1.

Széljegy: 412219/2021 2021.05.20

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM ZRT. 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Széljegy: 412220/2021 2021.05.20

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM ZRT. 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Széljegy: 412237/2021 2021.05.20

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM ZRT. 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k.f.ill.

alosztály adatok

ter. kat. jöv.

ha m2 k.f.ill.

. Kivett lakóház, udvar és melléképület

0

453

0.00

2. bejegyző határozat: 40183/2000.

Műemlék

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 30153/4/2004.2003.11.20.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Mongyi János

sz.név: Mongyi János

szül. : 1948

a.név : Magda Mária

cím : 8200 VESZPRÉM Thököly Imre utca 1.

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 30153/4/2004.2003.11.20.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Mongyi Istvánovits Judit

sz.név: Istvánovits Judit

szül. : 1953

a.név : Herendi Erzsébet

cím : 8200 VESZPRÉM Thököly Imre utca 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP- 2. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50816/2021

2021.05.21

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 30153/4/2004.2003.11.20.
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Mongyi Viktória
sz.név: Mongyi Viktória
szül. : 1973
a.név : Istvánovits Judit
cím : 8200 VESZPRÉM Thököly Imre utca 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 198/1986.01.09
Építési korlátozás
jogosult:
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49916/2010.11.02
Végrehajtási jog 196 662 FT, azaz százkilencvenhatezer-hatszázhatvankettő FT főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre..
Vh.ügyszám: 0111.V.925/2010/25., Szonics Ildikó öve 8200 Veszprém, Haszkovó u. 18/L. 1/1.
utalás: II /9.
jogosult:
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381
cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 46556/2012.07.18
Végrehajtási jog 1 183 135 FT, azaz egymillió-száznyolcvanháromezer-százharmincöt FT főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre..
Szonics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 0111.V.1121/2012/20.
utalás: II /7.
jogosult:
név: CESSIO KÖVETELÉSKÉZELŐ RT. törzsszám: 13316855
cím : 1027 BUDAPEST Tölgyfa utca 28 V. em.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 44544/2013.09.10
Végrehajtási jog 63 825 29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre..
Szonics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 111.V.1302/2013/9.
utalás: II /9.
jogosult:
név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10197879
cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP- 3. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50816/2021

2021.05.21

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 44548/2013.09.10

Végrehajtási jog 63 825.29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre..

Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 111.V.1303/2013/8. utalás: II /7.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 32764/2014.02.07

Végrehajtási jog 112 138 FT, azaz száztizenkétezer-százharminnyolc FT főkövetelés és járulékal erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.

Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó Vh.:111.V.2666/2013/8.

utalás: II /7.

jogosult:

név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 36428/2014.03.26

Végrehajtási jog 289 525 FT, azaz kétszáznyolcvankilencezer-ötszázhuszonöt FT főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre

Vh. ügyszám: 111.V.0300/2014/9, Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó (8200 Veszprém, Haszkovó u. 18/L.)

utalás: II /9.

jogosult:

név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 38900/2014.04.30

Végrehajtási jog 380 000 FT, azaz háromszáznyolcvanezer FT főkövetelés és járulékal erejéig az utalás alatti illetőségre..

Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 111.V.0723/2012/24., A

38.900/2014.04.30. és a 38.901/2014.04.30. számú végrehajtási jog bejegyzési kérelem egyidejűleg érkezett, a III. rész 15. sorszám és a III. rész 16. sorszám alatt bejegyzett

végrehajtási jog azonos ranghelyet foglal el.

utalás: II /9.

jogosult:

név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÉZ NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG. törzsszám: 11780823

cím : 1117 BUDAPEST Budafoki út 107-109.

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

TULAJDONI LAP- 4. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/50816/2021

2021.05.21

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 38901/2014.04.30
Végrehajtási jog 728 381 FT, azaz hétszázhuszonnyolcezer-háromszáznyolcvanegy FT főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre..
Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 111.V.1230/2012/33.. A
38.900/2014.04.30. és a 38.901/2014.04.30. számú végrehajtási jog bejegyzési kérelem egyidejűleg érkezett, a III. rész 15. sorszáma és a III. rész 16. sorszáma alatt bejegyzett végrehajtási jog azonos ranghelyet foglal el.
utalás: II /9.
jogosult:
név: MKB-EUROLEASING AUTÓHITEL KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11490182
cím : 1134 BUDAPEST Lóportár utca 24.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 38909/2014.04.30
Végrehajtási jog 63 825.29 CHF, azaz hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt egész huszonkilenc század CHF főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre..
Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó; vh. ügyszám: 111.V.0600/2014/7.
utalás: II /8.
jogosult:
név: ERSTE BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10197879
cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/2/2016.02.24
eredeti határozat: 45560/2007.07.24
Önálló zálogjog 178 260 CHF, azaz százhetvennyolcezer-kétszázhatvan CHF kölcsöntőke és ennek járulékaik mindenkor forint ellenértéke erejéig.
A III. rész 4. sorszáma alatt bejegyzett önálló zálogjog ranghelyén, engedményezés miatti jogutódlás jogcímen.
jogosult:
név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12226483
cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34.

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 34927/2/2016.02.24
eredeti határozat: 50561/2009.10.22
Jelzálogjog 32 700 CHF, azaz harminckétezer-hétszáz CHF kölcsön és járulékaik erejéig .
Adós: Mongyi Viktória (sz.: 1973., a.n.: Istvánovits Judit), A III. rész 5. sorszáma alatt bejegyzett jelzálogjog ranghelyén, engedményezés miatti jogutódlás jogcímen.
jogosult:
név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. törzsszám: 12226483
cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34.

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 39224/2016.04.20
Végrehajtási jog 42 038 FT, azaz negyvenkétezer-harmincnyolc FT főkövetelés és járulékaik erejéig..
Szunics Ildikó önálló bírósági végrehajtó Vh. ügyszám: 111.V.0351/2016/9.
utalás: II /9.
jogosult:
név: INTRON ZRT. törzsszám: 12935181
cím : 1139 BUDAPEST Píastyúk utca 4-8.

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

TULAJDONI LAP- 5. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50816/2021

2021.05.21

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 40 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 43221/3/2018.06.20

Végrehajtási jog 572 784 Ft, azaz ötszázhetvenkétezer-hétszáznyolcvannégy Ft fokoztatás és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

dr. Harai Zoltán Csaba állandó végrehajtó-helyettes, Vh. ügyszám: 111.V.0689/2018/8.

utalás: II /8.

jogosult:

név: OMEGA CREDIT PÉNZÜGYI ZRT. törzsszám: 24223418

cím : 1085 BUDAPEST József körút 77-79 FS. 2. a.

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

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

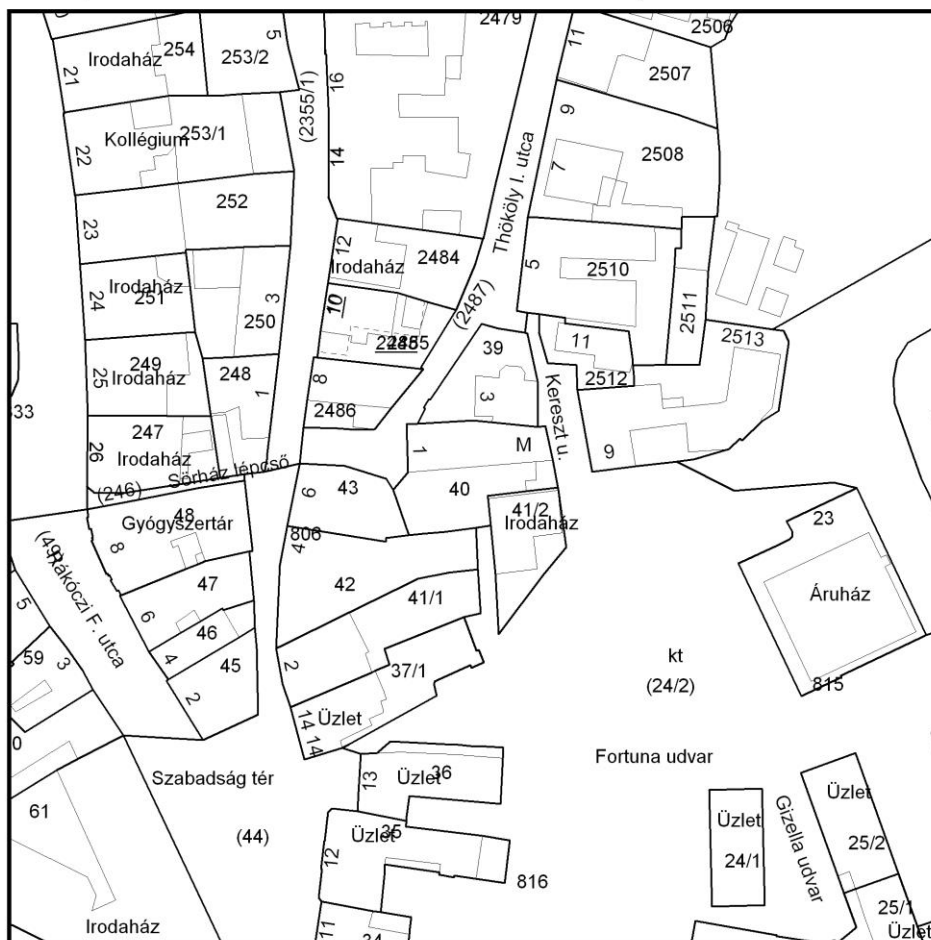
2021.05.31 11:59:31

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 40

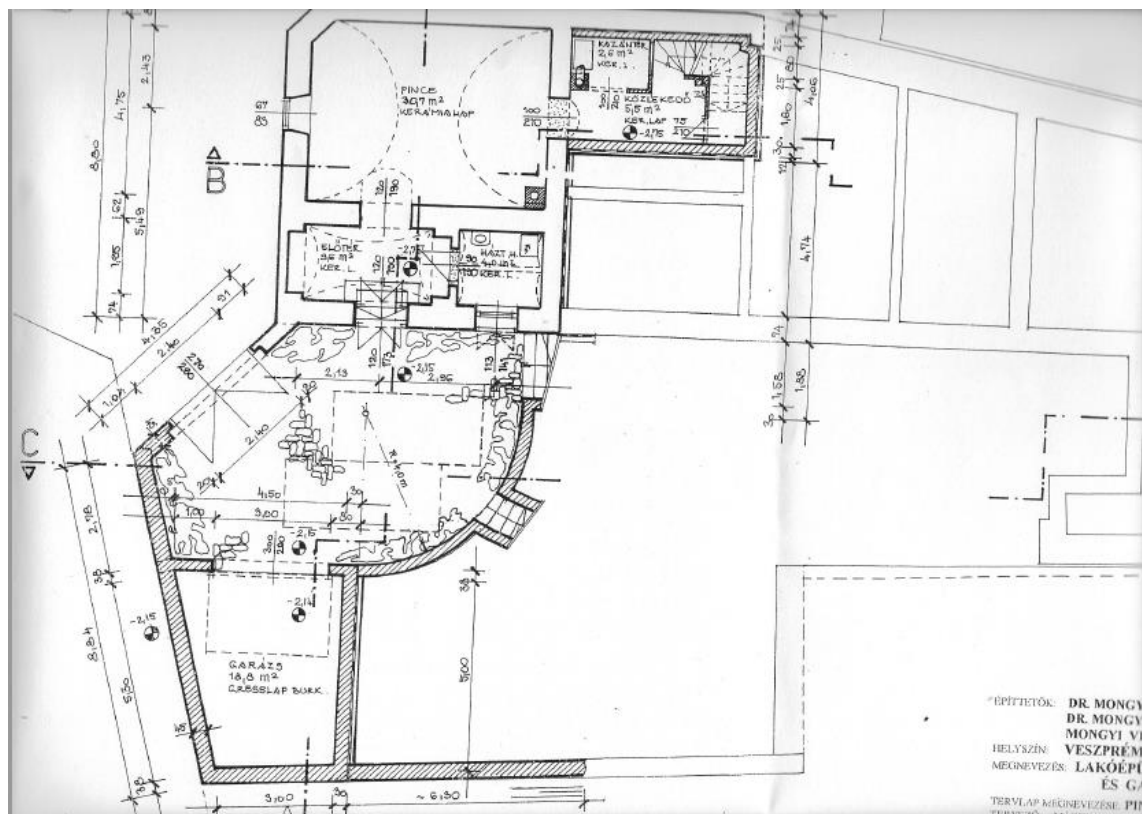
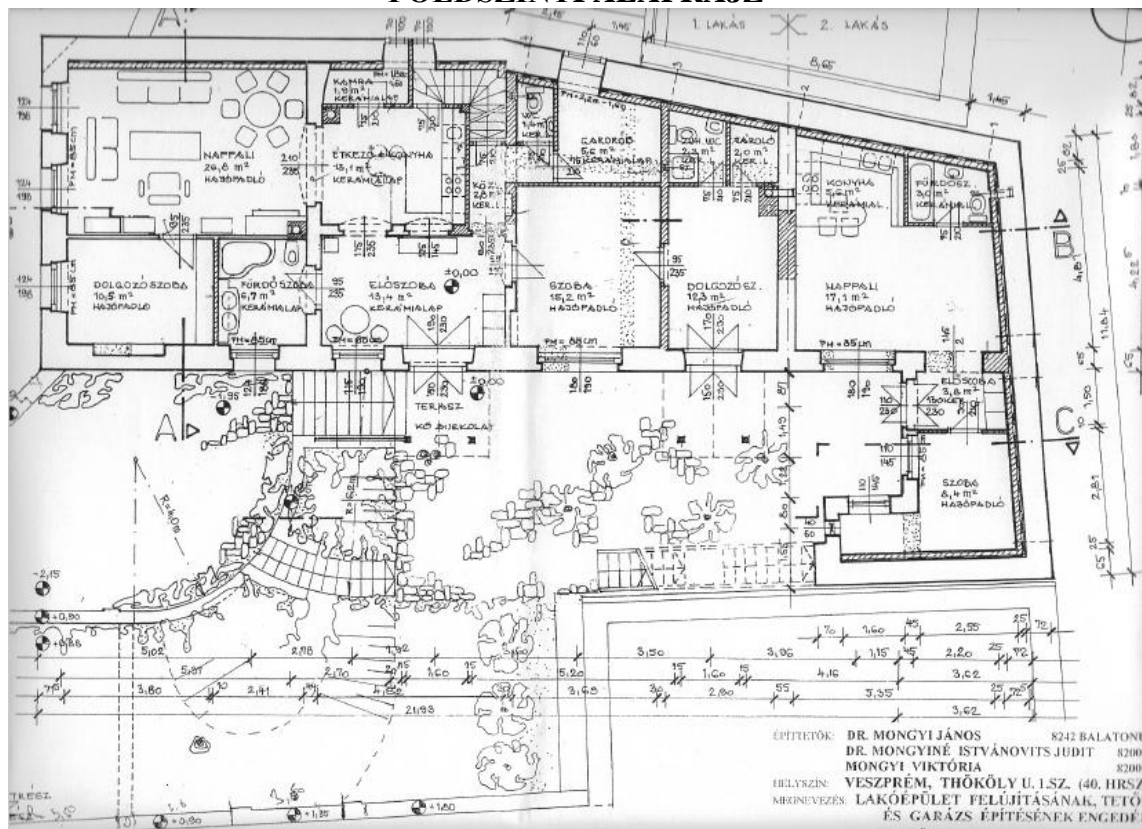
Megrendelés szám: 7/2248/2021

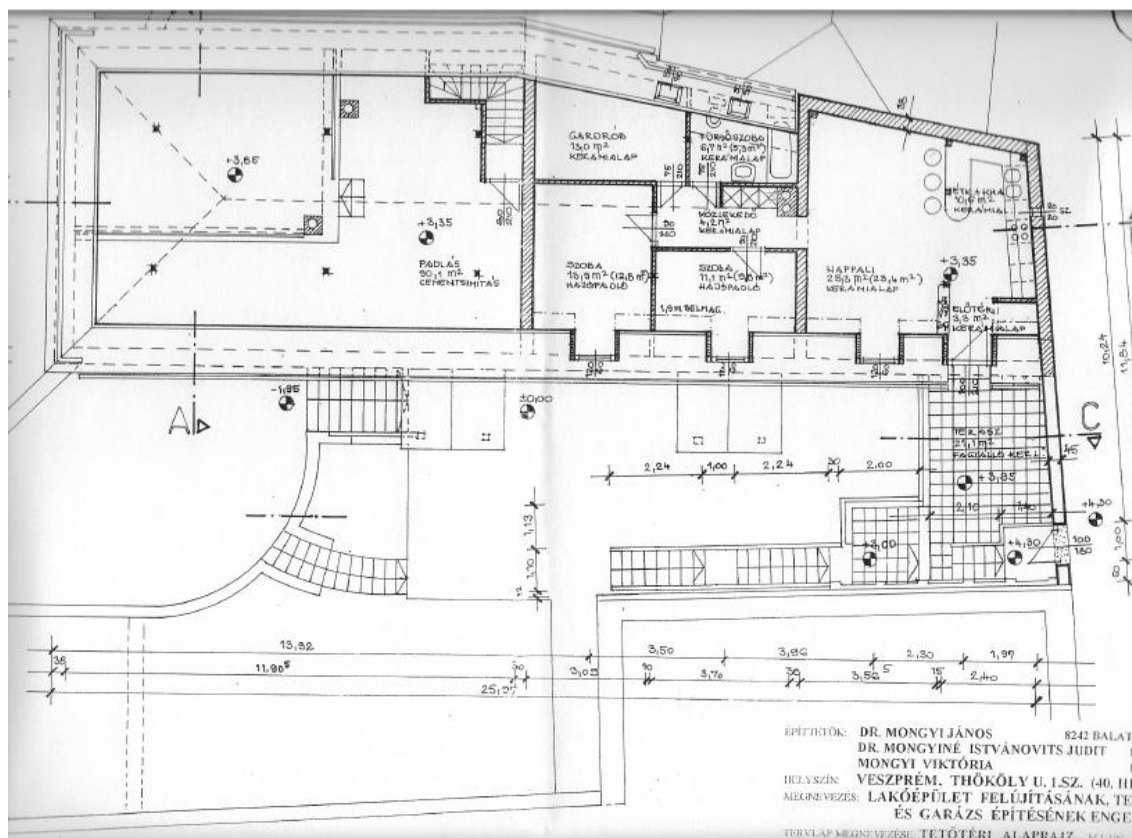
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33852600002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

PINCESZINTI ALAPRAJZ**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**

TETŐTÉRI ALAPRAJZ

HELYISÉ GKÖNYV

HELYISÉ GKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
1-es lakás				
Közlekedő	pinceszint	5,5 m ²	30%	1,65 m ²
Kazántér	pinceszint	2,6 m ²	30%	0,78 m ²
Pince	pinceszint	30,7 m ²	30%	9,21 m ²
Előtér	pinceszint	9,6 m ²	30%	2,88 m ²
Háztartás helyiség	pinceszint	4 m ²	30%	1,20 m ²
Előszoba	földszint	13,4 m ²	100%	13,40 m ²
Közlekedő	földszint	2,8 m ²	100%	2,80 m ²
WC	földszint	1,4 m ²	100%	1,40 m ²
Gardrób	földszint	5,6 m ²	100%	5,60 m ²
Étkező-konyha	földszint	13,1 m ²	100%	13,10 m ²
Kamra	földszint	1,9 m ²	100%	1,90 m ²
Fürdőszoba	földszint	6,7 m ²	100%	6,70 m ²
Nappali	földszint	26,8 m ²	100%	26,80 m ²
Dolgozószoba	földszint	10,5 m ²	100%	10,50 m ²
Szoba	földszint	15,2 m ²	100%	15,20 m ²
Dolgozószoba	földszint	12,3 m ²	100%	12,30 m ²
Zuhanyzó-wc	földszint	2,3 m ²	100%	2,30 m ²
Tároló	földszint	2 m ²	100%	2,00 m ²
2-es lakás				
Előszoba	földszint	3,8 m ²	60%	2,28 m ²
Szoba	földszint	8,4 m ²	60%	5,04 m ²
Nappali	földszint	17,1 m ²	60%	10,26 m ²
Konyha	földszint	5,6 m ²	60%	3,36 m ²
Fürdőszoba	földszint	3 m ²	60%	1,80 m ²
3-as lakás				
Terasz	tetőtér	21,1 m ²	10%	2,11 m ²
Előtér	tetőtér	3,3 m ²	60%	1,98 m ²
Nappali	tetőtér	25,3 m ²	60%	15,18 m ²
Étkező-konyha	tetőtér	10,6 m ²	60%	6,36 m ²
Közlekedő	tetőtér	4,2 m ²	60%	2,52 m ²
Szoba	tetőtér	11,1 m ²	60%	6,66 m ²
Szoba	tetőtér	13,9 m ²	60%	8,34 m ²
Fürdőszoba	tetőtér	6,7 m ²	60%	4,02 m ²
Gardrób	tetőtér	13 m ²	60%	7,80 m ²
Garázs	földszint	18,8 m ²	30%	5,64 m ²
Összesen:		332,3 m²		183,77 m²

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



Buhim utca, környezet



Buhim utcáról nyíló Thököly Imre utca



Thököly Imre utca, környezet



kissé szűkös aszfaltos Thököly Imre utca



Ny-i, utca felőli homlokzat



leázási nyomok az ablak mellett

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



kapubejáró



ingatlan házszáma



északkeleti és északnyugati homlokzat



házszám

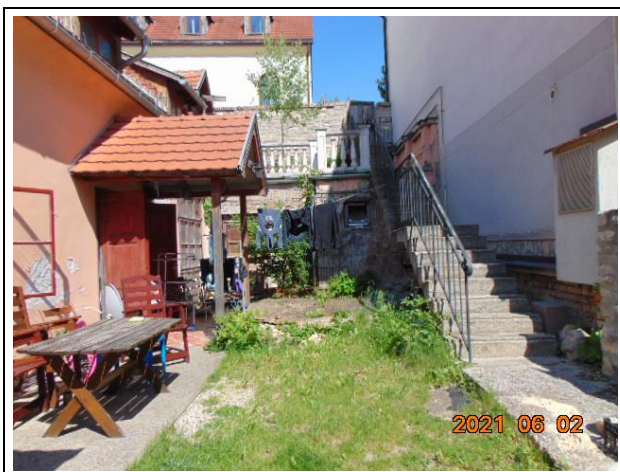


enyhe felázási nyomok



lejtős terepfel színű udvar

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



kerített udvar



bejárat a földszinti 1-es lakrészbe



nappali



nappali



kiegészítő kandalló fűtés a nappaliban



dolgozószoba

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



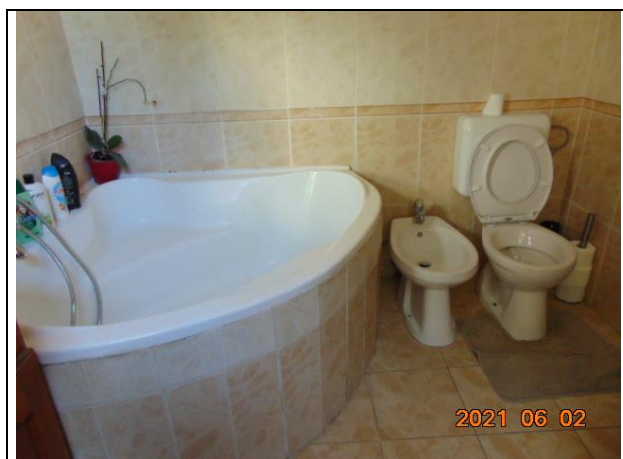
étkező-konyha



étkező-konyha



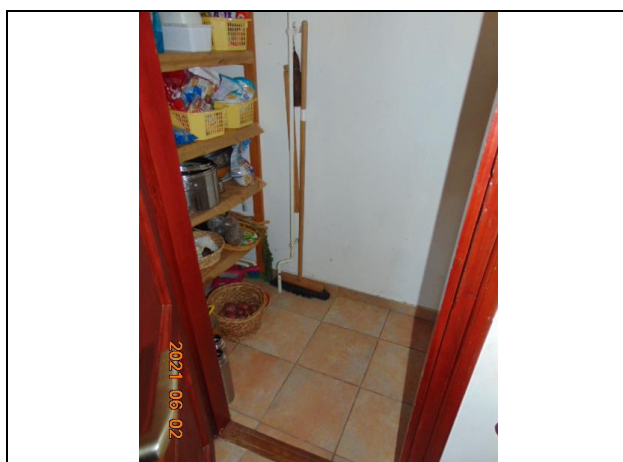
fürdőszoba



fürdőszoba

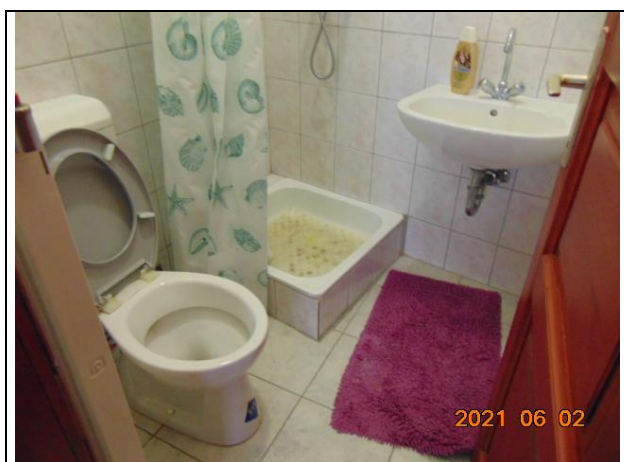


penészedés a fürdő sarkaiban



kamra

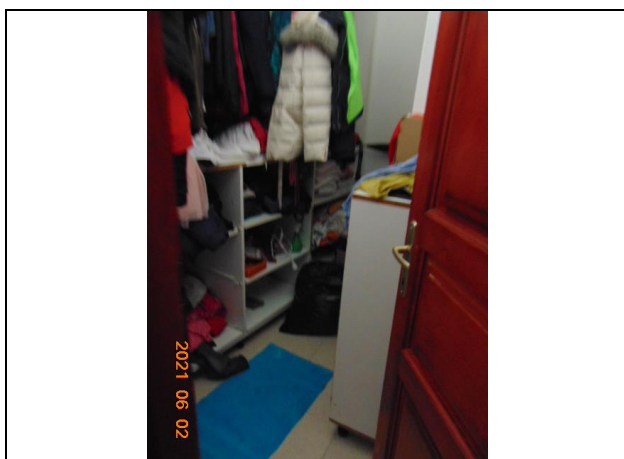
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



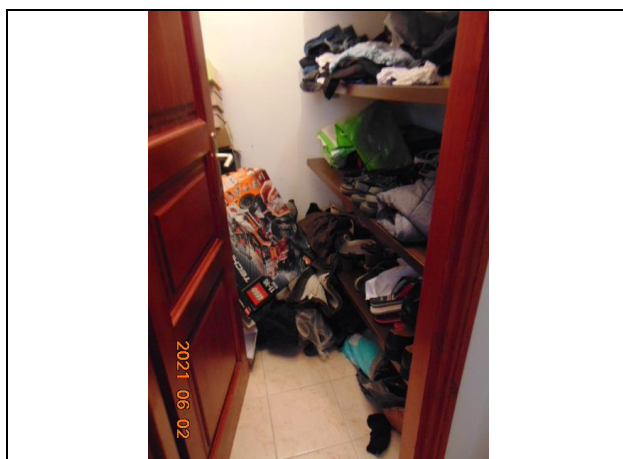
zuhanyzó-wc



wc



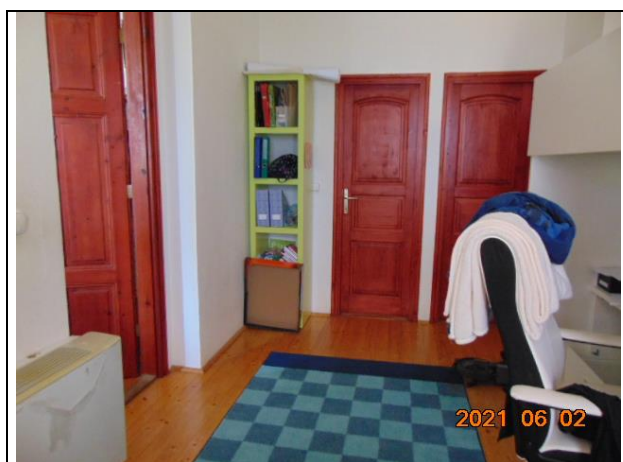
gardrób



tároló

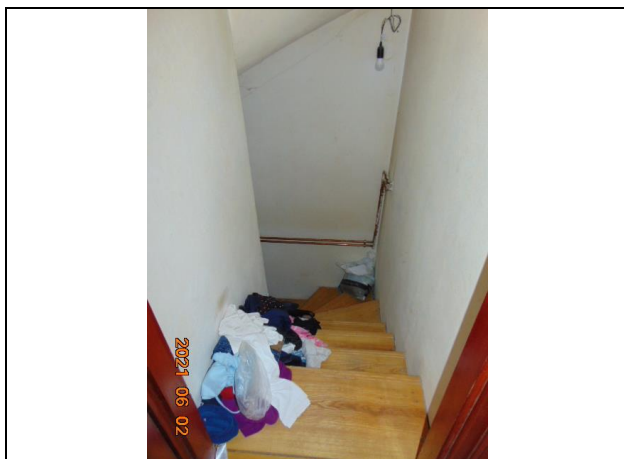


dolgozószoba



dolgozószoba

FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



lépcsőlejáró a pincébe



előtér



pince



pince



közlekedő



1-es lakás fűtését biztosító és a használati melegvizet előállító gázkazán

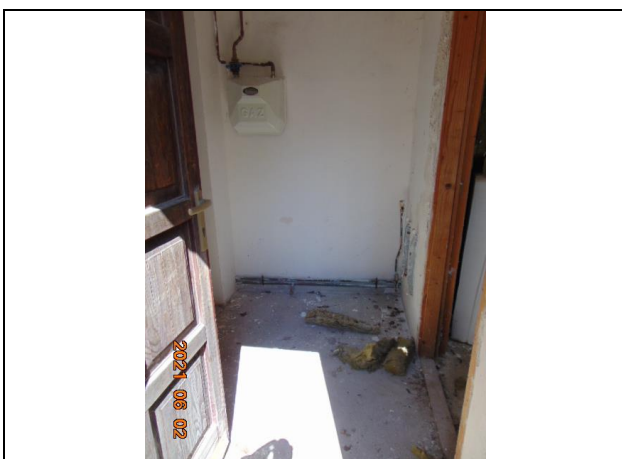
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



padlástér (nem értékeltük)



bejárat a földszinti 2-es befejezetlen lakrészbe



előszoba



teljesen átvizesedett szoba



leázási nyomok a mennyezeten



nappali

FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



felázási nyomok



fürdőszoba



lakrész fűtését biztosító és a használati melegvizet előállító kombicirkó gázkazán



bejárat a tetőtéri 3-as befejezetlen lakrészbe



előtér, nappali



nappali

FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



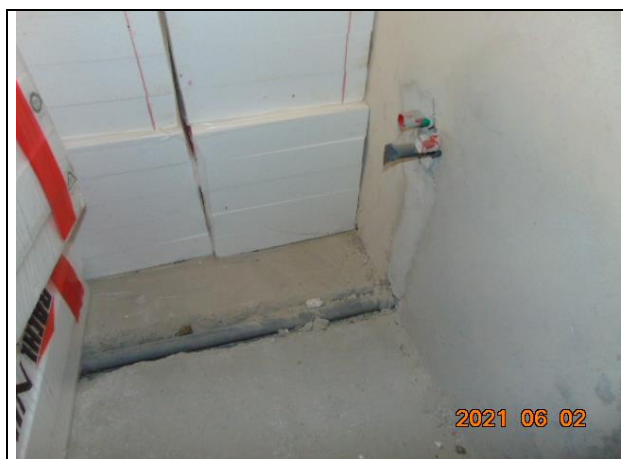
közlekedő



szoba



szoba



fürdőszoba



fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok

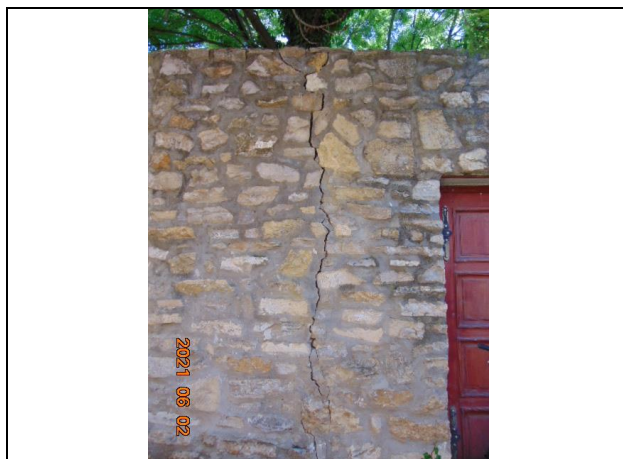


fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok

FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



garázs homlokzata



függőleges repedés a garázson



garázs, jelenleg tároló



az ingatlan villanyórája (egységenként közös)



lakrészenként önálló gázórák



lakrészenként önálló gázórák

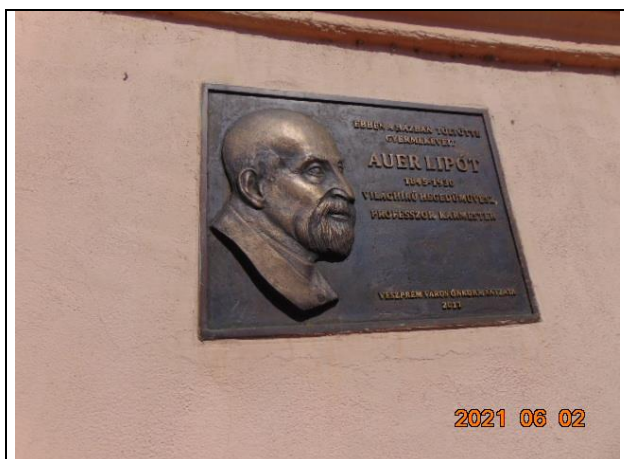
FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



az ingatlan vízórája (az egységeknek közös)



csatorna közmű



Auer Lipót emléktábla az utca felőli homlokzaton

