A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH SIGN
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

Bakony-Immo Kft.

Várható forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. részére

a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a záradékolt vázrajz szerinti kialakítás utáni 4086/85 helyrajzi számú és kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlanrészéről

Készítette:

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

Csopak
2023. március 1.

Magyar Ingatlanszövetség

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan aktuális megnevezése:	erdő, legelő
Ért. ingatlan várható megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Cím:	8200 Veszprém, belterület
Az ingatlan aktuális helyrajzi száma:	4086/83
Értékelt aktuális tulajdoni hányad:	4256/66183
Az ingatlan várható helyrajzi száma:	4086/85
Értékelt várható tulajdoni hányad:	1/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan aktuális telekterülete:	6.6183 m^2
Az ingatlan várható telekterülete:	4 256 m^2
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli
Jelenlegi funkció:	használaton kívüli terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Várható forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2023. 02. 22. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	„VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A kialakuló 4086/85 helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értéke, kerekítve:	**233 000 000 Ft**, azaz kétszázharminchárommillió forint

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, a megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

A megbízás a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának *várható értékének* megállapítására vonatkozik.

A megállapított várható érték feltétele az ingatlan-nyilvántartás csatolt vázrajz szerinti aktualizálása.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A megállapított várható érték nem tartalmazza a telekalakítással, művelés alól kivonással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

A hatályos rendezési terv alapján az ingatlan Ln-3 nagyvárosias lakóöveztben található, ahol a helyi építési szabályzat alapján a megengedett legnagyobb beépíthetőség 80%, ugyanakkor a minimális zöldfelület aránya 40%, a két érték ellentmond egymásnak. A főépítészi iroda tájékoztatása alapján jelen esetben a minimális zöldfelület mértéke az irányadó, azaz az ingatlan jelenleg ténylegesen 60%-os beépíthetőséggel rendelkezik.

Csopak, 2023. március 1.

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

Készítette: Ellenőrizte:

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértői Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/383)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ

Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 5

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 5

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk 5

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése 5

2.3 Helyszíni szemle és időpontja 16

2.4 Felhasznált dokumentumok 16

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 16

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: 16

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 17

3.3 Az épület műszaki jellemzői 27

4. ÉRTÉKELÉS 28

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 28

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások 28

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; 29

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz 29

4.5 Érték meghatározás 29

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 29

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással 31

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel 32

5. ÖSSZEFOGLALÁS 33

6. MELLÉKLETEK 34

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. 2023. február 22-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú, a jövőben kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan várható értékének megállapításával. Az ingatlanértékelés célja várható forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

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, EVS2020 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Maradványérték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés besült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2, m^3, szobaszám stb.) szorzataként.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,

- kivitelezési hibák,

- megszokottól eltérő méret,

- alapozás módja,

- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,

- közbenső és zárófödémek megoldásai,

- tetőszerkezet kialakítása,

- határoló szerkezetek és nyílászárók,

- burkolatok minősége, értéke,

- szakipari munkák minősége, értéke,

- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,

- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,

- helyiségek száma,

- belső elrendezés,

- komfortfokozat,

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,

- komolyabb káresemények,

- karbantartás helyzete,

- üzemeltetés,

- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,

- tájolás,

- lejtés,

- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),

- talajtani viszonyok,

- növényzet,

- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,

- víz,

- gázellátás,

- csatorna (felszíni és szennyvíz),

- szemétszállítás,

- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),

- megközelíthetőség,

- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,

- oktatási intézmények,

- szabadidős létesítmények,

- telekommunikáció.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,

- övezet,

- kilátás, panoráma,

- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,

- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,

- osztott tulajdon, résztulajdon,

- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),

- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,

- műemléki védettség,

- vízbázisvédelmi védőövezet,

- OTÉK és a helyi építési 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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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,

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- 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.

Költségalapú módszer

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.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 téglaépületek 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 többletszolgáltatásait, 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.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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.

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés besült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.

2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása

3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

7. Értékesítési költségek

8. Finanszírozási költségek

9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.

- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.

- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.

- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása

- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- Közös költség
- Államegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszűntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. 08. 18-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat
- Változási vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2023. 03. 01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 4086/83

Tulajdoni lap I. rész:			
Az ingatlan művelési ága	min.o.	terület	kat.t. jöv.
a erdő	6	2.7503	3.30
b legelő	3	2.6277	4.99
c erdő	6	1.2403	1.49
A földterület összesen:	-	6.6183	9.78

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Alappont száma: 53-4424 Jogosult neve: Veszprém Megyei Földhivatal Címe: 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés kisajátítási eljárás során kialakult a Veszprém belterület 4086/70 helyrajzi számú ingatlanból.
III/3.	Telekalakítási eljárás megindítása. Jogosult neve: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Címe: 8200 Veszprém Óváros tér 9.

Megjegyzés: A megbízás a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan várható értékének megállapítására vonatkozik.

A tulajdoni lap III/1. helyrajzi szám alatti bejegyzésében rögzített földmérési jel a térképmásolat alapján nem az értékelt kialakuló 4086/85 helyrajzi számú ingatlanon, hanem a jövőbeni 4086/87 helyrajzi számú ingatlanon található, az értékelt kialakuló 4086/85 helyrajzi számú ingatlan forgalom-és piacképességét semmilyen módon nem befolyásolják.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

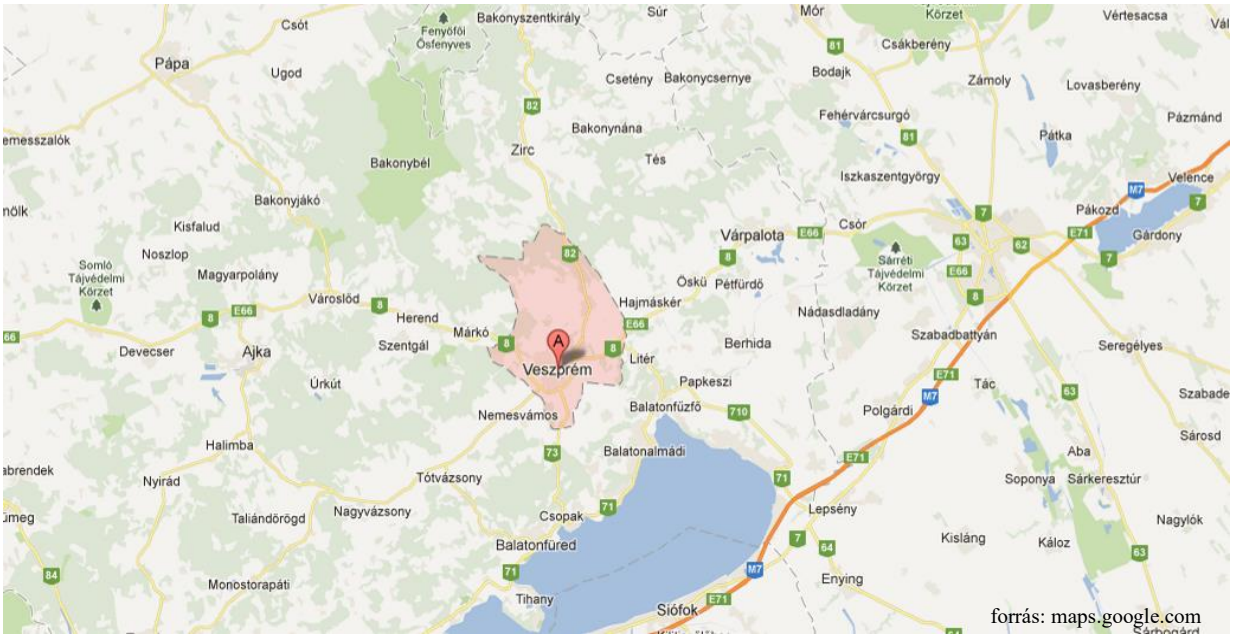
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP)[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	58 153 fő (2021. jan. 1.)[2] +/-
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

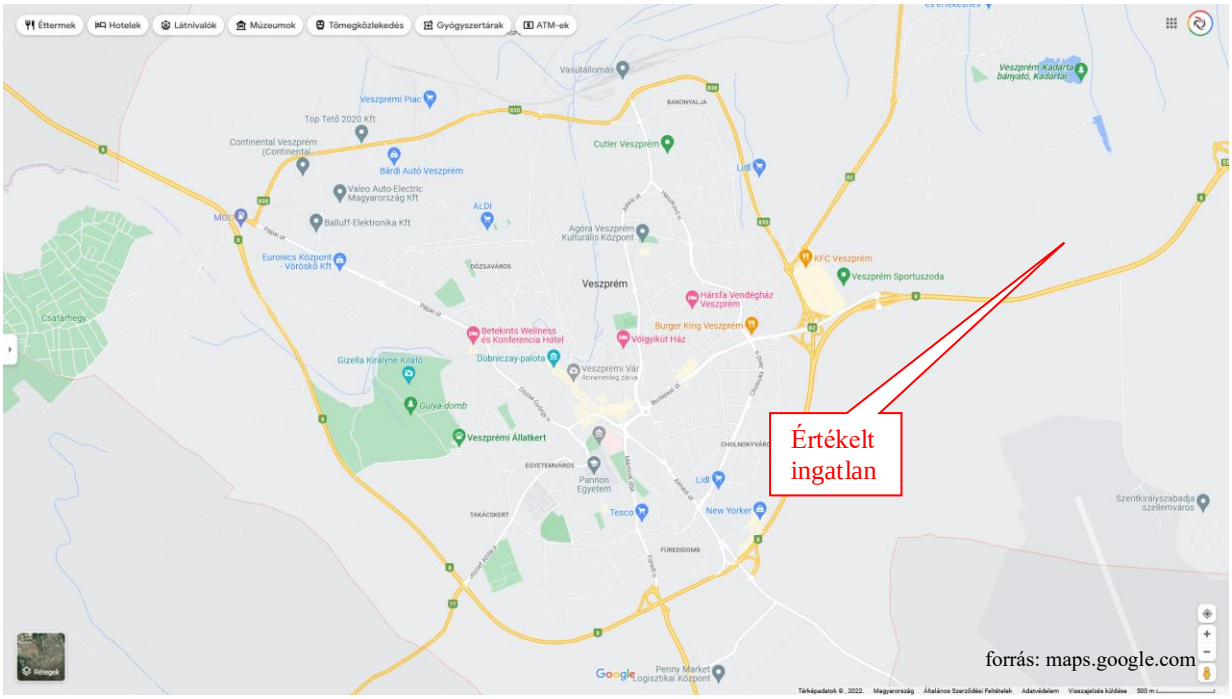
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



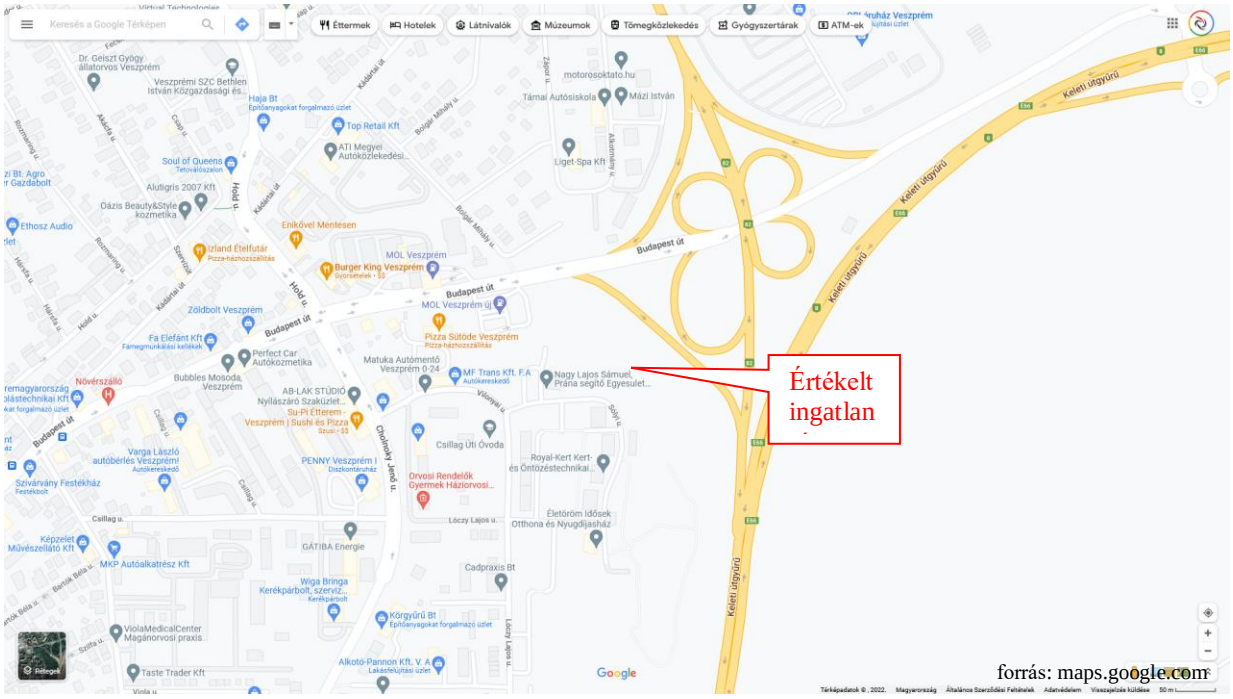
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település keleti szélén, a Cholnoky lakótelep északi részén, a központtól cca. 1,5 km-re, 8-as számú főút elkerülő szakaszától légvonalban 100 m-re található. Környezetében az 1980-as évek végén épült panel lakótömbök, garázssor, véderdő, illetve kissé távolabb idősek otthona található, az ingatlantól északnyugatra, a 8-as számú főút bevezető szakasza mellett benzinkutat találunk. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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: Magyarországi közigazgatási helynévkönyve, 2019) 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

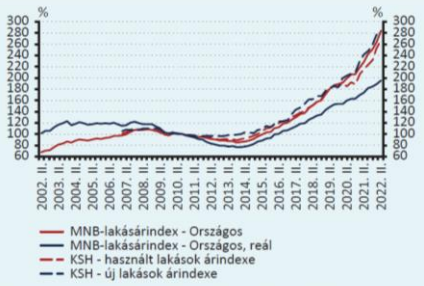
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az aktuális adatok szerint a nyilvántartott álláskeresők száma 692 fő, a munkanélküliségi ráta 1,89 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2023. 01. 20-i állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

A lakáspiaci kereslet és a lakásárak

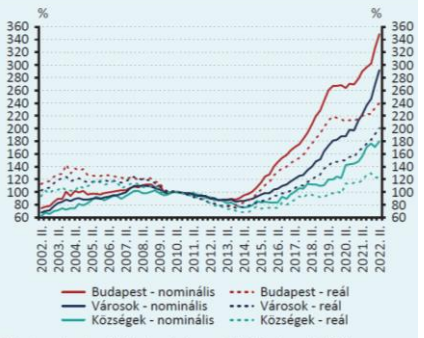
Az MNB legfrissebb, 2022. novemberi lakáspiaci jelentése rögzíti, hogy 2022 második negyedévében a ciklus csúcsára ért a lakáspiaci drágulás. 2022 második negyedévében az MNB-lakásárindex alapján országos átlagban a 2014 óta tartó lakáspiaci áremelkedés alatt mért legmagasabb ütemmel, az előző negyedévhez képest 7,6 százalékkal drágultak a lakóingatlanok nominális értelemben (6. ábra). A lakásárak éves nominális növekedési üteme ezzel 24,8 százalékra nőtt, ami szintén a legnagyobb drágulási ütemet jelenti az aktuális lakáspiaci ciklusban. A lakásárak éves növekedési üteme reálértelemben a 2021. negyedik negyedévi 13,3 százalékról enyhén 12,8 százalékra mérséklődött, ami elmarad a ciklus csúcsát jelentő 16,1 százalékos éves reál drágulástól. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) lakásárindexei alapján az új és használt lakások ára eltérően alakult az első félév során: előbbiek éves nominális árváltozása a 2021. év végi 23,9 százalékról 17,2 százalékra lassult, míg utóbbiak éves áremelkedése 22,6 százalékról 23,6 százalékra gyorsult. A drágulás üteme a fővárosban és a nagyobb településeken gyorsult az első félévben. 2022 második negyedévében a lakásárak Budapesten 7,1 százalékkal, a vidéki városokban átlagosan 8,9 százalékkal, a községekben pedig 5,5 százalékkal emelkedtek (7. ábra). Az áremelkedés éves nominális üteme ezzel a fővárosban a 2021. év végi 12,3 százalékról jelentősen, 20,4 százalékra, a vidéki városokban pedig ugyanezen idő alatt 25,4 százalékról 31,2 százalékra nőtt, ami rendkívüli drágulást jelent egy év alatt. A községekben mindezek mellett már lassult a lakásárak éves dinamikája, a 2021. negyedik negyedévi 21,3 százalékról a második negyedévre 15,6 százalékra. Az emelkedő inflációval a lakásárak éves növekedési üteme az idei év második negyedévében reálértelemben Budapesten és a községekben egyszámjegyűre mérséklődött, rendre 8,9 és 4,5 százalékra, a vidéki városokban ugyanakkor 18,6 százalékot tett ki. Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján a harmadik negyedévben országosan jelentősen lassulhatott a lakásárak éves növekedése, és nominálisan 18,4 százalékot, reálértelemben 1,7 százalékot tehetett ki, Budapesten ugyanakkor maradhatott a magas éves nominális drágulás, 20,8 százalékkal.

6. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindex és a KSH lakásárindexei (2010 = 100%)



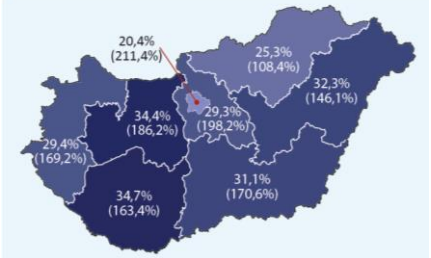
Megjegyzés: A reál árindex fogyasztói árindexszel deflálva.
Forrás: MNB, KSH.

7. ábra
Nominális és reál MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)



Megjegyzés: A reál árindexek fogyasztói árindexszel deflálva.
Forrás: MNB.

8. ábra
A városi lakások árváltozása 2021 II. és 2022 II. negyedév között (2008 IV. és 2022 II. negyedév között)



Megjegyzés: Pest régió indexe az aktuális 2022 II. negyedév esetén rendkívül alacsony feldolgozottság mellett készült, így érdemi revízió lehet később az index értékekben.
Forrás: MNB.

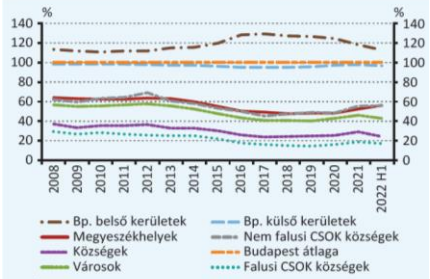
A vidéki városokban országszerte jelentős lakásár-emelkedés történt az elmúlt évben. 2022 második negyedévében a vidéki városokban tapasztalt jelentős lakáspiaci áremelkedést lehetett mérni (8. ábra). A legnagyobb éves drágulás a dél-dunántúli és közép-dunántúli városokban volt tapasztalható, ahol rendre 34,7 és 34,4 százalékkal nőttek a lakásárak a városokban. Hosszú távon, a globális

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

pénzügyi válság kezdete, 2008 negyedik negyedéve óta Budapest után a közép-magyarországi városok lakásárai emelkedtek a legnagyobb mértékben, összesen 198 százalékkal, amit a közép-dunántúli és dél-alföldi régiók követnek rendre 186 és 171 százalékos lakáspiaci drágulással.

A megyeszékhelyek átlagos árszintje közeledett Budapesthez. 2022 első féléve során a megyeszékhelyeken nagyobb mértékben emelkedtek az átlagos négyzetméterárak Budapesthez képest, így az árolló szűkült a fővárosi és a vidéki nagyobb települések között (9. ábra). A megye- székhelyek átlagos négyzetméterára így a budapesti átlag 56 százalékát tette ki 2022 első félévében, amely arány 2021-ben 52,8 százalék volt. Ugyanakkor ez az arány a jelenlegi lakáspiaci ciklus elején, 2013-ban még magasabb volt, a megyeszékhelyek átlagos árszintje 63 százaléka volt a budapestinek. 2022 első félévében a többi településtípuson nőtt vagy stagnált az árolló Budapesthez képest. A vidéki városokban a 2021-es 46,3 százalékról 2022 első félévére 43,2 százalékra csökkent az átlagos négyzetméterárak szintje a budapesti négyzetméterárakhoz viszonyítva. A községek relatív árszintje pedig ugyanezen idő alatt 29,5 százalékról 24,6 százalékra csökkent Budapesthez képest.

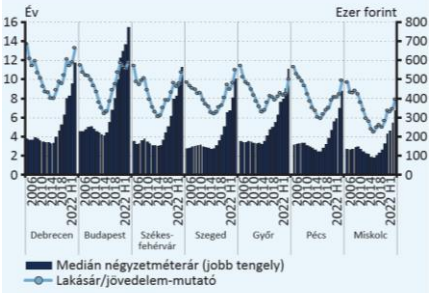
9. ábra
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



Forrás: NAV, MNB.

A lakásárak növekedése minden vidéki régióközpontban meghaladta a jövedelmek emelkedését. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított relatív nagysága 2021-ben – a koronavírus-járvány kitörését követő időszak átmeneti javulását követően – ismét emelkedésnek indult, a lakásvásár- lás elérhetőségének romlását jelezve. 2022 első félévében folytatódott ez a tendencia, és Budapest mellett az összes hazai régióközpontban jelentősen emelkedett a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya. A legmagasabb értéket Debrecenben vette fel a mutató, ahol a 2021-es 11,8 év után 2022 első félévében már 13,3 évnyi teljes nettó átlagkeresethez volt szükség egy medián négyzetméterárral rendelkező, 75 négyzetméter alapterületű lakás megvásárlásához. Budapesten pedig 2005 óta a legmagasabbra, 11,8 évre emelkedett a lakásárak átlagkeresetekhez képesti aránya (10. ábra).

10. ábra
Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjaiban

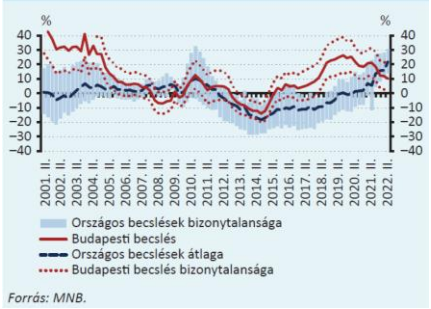


Megjegyzés: A lakásár/jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára (új és használt összesen) és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

Forrás: KSH, MNB.

Országos átlagban történelmi magasra emelkedett a lakásárak felülértékeltsége. A kedvező gazdasági fundamentumok által indokolt mértéket meghaladó, folytatódó lakáspiaci drágulás eredményeként 2022 második negyedévére becslésünk szerint történelmi magas szintre, országos átlagban 21,5 százalékra emelkedett a lakásárak felülértékeltsége. Budapesten valamelyest enyhült ez a jelenség, és a túlértékeltség becslésünk szerint 10 százalékot tett ki a második negyedévben, amely azonban még mindig szignifikánsan magas értéket jelent (11. ábra). A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz képest vett túlértékeltsége több oldalról is kockázatot hordozhat, ezért a folyamatok szoros nyomon követése indokolt. Egyrészt a túlzottan megemelkedett lakásárak a hitelfelvevőket kifeszítettebb helyzetbe kényszeríthetik, másrészt előfordulhat a lakásárak korrekciója is, ami a banki jelzálogfedezetek leértékelődését is jelenti.

11. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten[3]



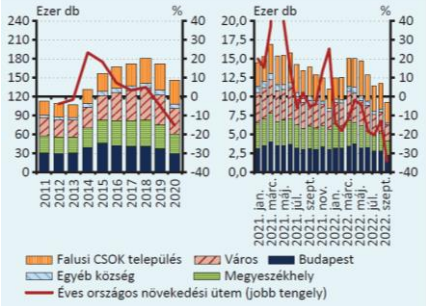
Forrás: MNB.

2022 harmadik negyedévében minden településtípuson jelentősen csökkent a lakáspiaci tranzakciók száma. A magánszemélyek lakáspiaci tranzakcióinak száma 2022 harmadik

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

negyedévében országosan 32,3 ezret tett ki becslésünk szerint, amely nagymértékben, 22,6 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszaki 41,7 ezres tranzakciószámtól (12. ábra). Szeptember hónapban önmagában ennél is nagyobb, 34,2 százalékos éves csökkenés látszott a tranzakciókban. Az adásvételek harmadik negyedévi száma utoljára 2013-ban, a lakáspiaci ciklusforduló idején volt ilyen alacsony. Az egyes településtípusok tekintetében a falusi CSOK-ra jogosult településeken 16,5 százalékkal, Budapesten 16,9 százalékkal, a megyeszékhelyeken 30,0 százalékkal, a többi városban 25,9 százalékkal, az egyéb községekben pedig 36,9 százalékkal csökkent a tranzakciók száma éves összevetésben. Az elmúlt években tapasztaltnál sokkal alacsonyabb aktivitást mutató piac indikátora lehet a lakáspiaci fordulatnak és a lakásár-dinamika jelentős mérséklődését vetítheti előre.

12. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

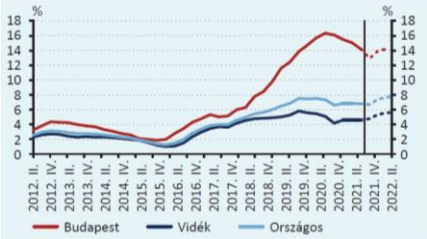


Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2020. októbertől 2022. márciusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2022. áprilistól ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján. Az ingatlanközvetítők tranzakciói becslésünk szerint 2022. szeptemberben az országos piaci forgalom 12,7 százalékát, amíg Budapesten az adásvételek 14,9 százalékát tették ki.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Éves összevetésben országosan nőhetett az újlakás-tranzakciók aránya 2022 második negyedévében. A vállalkozások által építtetett, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslésünk szerint 2022 második negyedévében az újlakás-vásárlások éves görgetett aránya a magánszemélyek lakásvásárlásain belül országosan 7,7 százalékra emelkedett az előző év azonos időszaki 6,9 százalékos arányról, ezzel elérhette az aktuális lakáspiaci ciklus eddigi legmagasabb értékét (13. ábra). Vidéken ugyanezen időszak alatt 4,6 százalékról 5,6 százalékra nőhetett az új lakások aránya a tranzakciókon belül. Budapesten 2021. év folyamán még az újlakás-tranzakciók arányának csökkenése volt tapasztalható, amit 2022-ben már enyhe növekedés követhetett, a második negyedévben így elért 14,2 százalékos arány azonban elmarad az egy évvel korábban tapasztalt 15,1 százaléktól. Az adásvételszámok csökkenésével párhuzamosan az új lakások magas országos arányát egyrészt az magyarázhatja, hogy az új átadások csak több negyedév késéssel tudnak alkalmazkodni a megváltozott keresleti viszonyokhoz, másrészt a második negyedévben az NHP ZOP még keresleti oldalról is támogathatta az újlakás-tranzakciókat.

13. ábra
Az újlakás-tranzakciók aránya a budapesti és a vidéki tranzakciókon belül

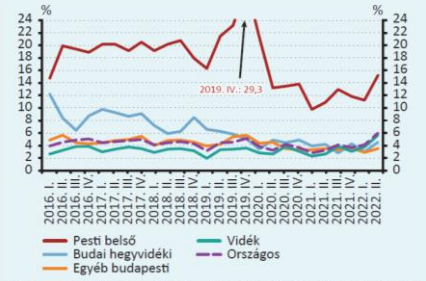


Megjegyzés: Négy negyedéves gördülő arányok. Csak a magánszemélyek vásárlásainak figyelembevételével. 2021 IV. negyedévtől a vállalkozások által építtetett, újonnan átadott lakások számának alakulásán alapuló becslés.

Forrás: NAV, KSH, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Jelentősen nőtt, vidéken egy év alatt megduplázódott a külföldi lakásvásárlók aránya. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon az előző év azonos időszaki 3,3 százalékról 2022 második negyedévében 6,1 százalékra emelkedett országosan, mely már meghaladja a koronavírus-járvány előtti időszak 4–5 százalékos szintjét is (14. ábra). A lakáspiaci tranzakciók közel 80 százalékát adó vidéki településeken ugyanezen időszak alatt megduplázódott, 2,8 százalékról 5,7 százalékra emelkedett a külföldi vásárlók aránya, ez vidéken kiugróan magas szintet jelent az utóbbi évekkel összevetve. A külföldiek vásárlásainak aránya legnagyobb mértékben a nyugat-dunántúli régióban nőtt, egyben itt is a legmagasabb, 13,3 százalékos. A második negyedévben már az összes, Magyarországon lakást vásárló külföldi állampolgár több mint negyede a Nyugat-Dunántúlon vásárolt. A fővárosban elsősorban a pesti belső kerületekben volt tapasztalható jelentős emelkedés, itt 10,9 százalékról 15,2 százalékra nőtt a külföldi vásárlók aránya a vizsgált időszakban, ez az érték azonban még mindig elmarad a járvány előtti években tapasztalt, 20 százalék körüli szinttől. A

14. ábra
A külföldi vásárlók aránya a budapesti és a vidéki lakáspiacon



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX.

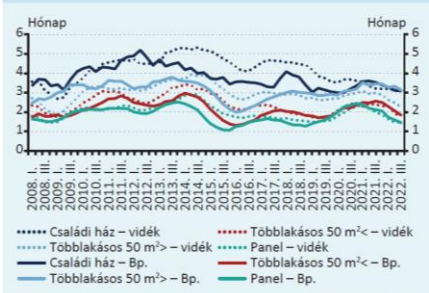
Forrás: NAV.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

budai hegyvidéki kerületekben enyhe emelkedést követően 4,7 százalékot ért el, az egyéb, városközponton kívül eső budapesti kerületekben pedig 3,6 százalékon lényegében stagnált a külföldiek aránya a vásárlók között. A külföldi vevők arányában tapasztalt hirtelen növekedés egy lehetséges oka lehet a hazai fizetőeszköz orosz–ukrán háború februári kitörését követő leértékelődése. Ez kedvező vásárlási lehetőséget biztosíthatott az idegen devizában megtakarító vevőknek, akik így az eddig jellemzőhöz hasonló számban jelentek meg a piacon, miközben a belföldiek adásvételszáma lényegesen visszaesett.

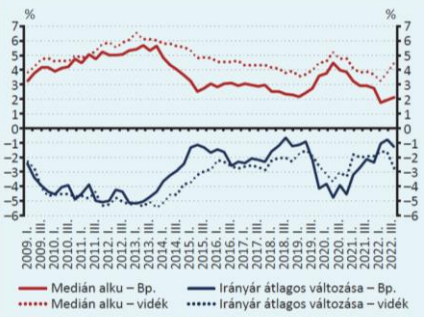
Minden lakóingatlantípus esetében csökkent az értékesítéshez szükséges idő. 2022 harmadik negyedévében az egy évvel korábbi 2,8 hónapról 2,5 hónapra mérséklődött a lakóingatlanok értékesítéséhez szükséges medián idő éves gördülő átlaga (15. ábra). A panellakások és az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű társasházi lakások medián értékesítési ideje vidéken és Budapesten egységesen 0,6-0,7 hónappal (mintegy 20 nappal) csökkent egy év alatt. Amíg az ingatlantípusok többségében lényegében megegyezik a vidéki és budapesti lakások medián értékesítési ideje, addig az 50 négyzetméter alapterület alatti társasházi lakások kategóriájában növekvő eltérés tapasztalható: vidéken 2,9-ről 2,2 hónapra, a fővárosban 3,4-ről 3,1 hónapra csökkent egy kislakás értékesítéséhez szükséges tipikus idő. Az átlagosnál kisebb mértékben rövidült az eladási idő a családi házak esetében, vidéken 3,2-ről 3,1 hónapra, Budapesten pedig 3,4-ről 3,1 hónapra. Az értékesítési idők rövidülését magyarázhatja, hogy az elmúlt 12 hónapban a járvánnyal szembeni állami védekezés és személyes elővigyázatosság már nem akadályozta a lakosság szabad mozgását, így a kereslet és a kínálat találkozását.

15. ábra
Lakóingatlanok medián értékesítési ideje Budapest és vidék, valamint ingatlantípus szerint megbontva



Megjegyzés: A hirdetés kezdetétől az adásvételig eltelt idő. Éves gördülő átlagok.
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

16. ábra
Medián alku a budapesti és vidéki lakáspiacon és az irányár átlagos változtatása



Megjegyzés: Alku: hány százalékkal alacsonyabb a tranzakciós ár az utolsó hirdetési árhoz képest. Irányár változása: hány százalékkal változott a hirdetési ár a hirdetés ideje alatt.
Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Nőtt a tipikus alku nagysága és a hirdetés ideje alatt az irányárakat is jellemzően nagyobb mértékben csökkentik. A medián piaci alku két év folyamatos mérséklődés után 2022 első negyedévében érte el az aktuális lakáspiaci ciklus legalacsonyabb értékét, az azt követő két negyedévben már növekedés volt tapasztalható. Budapesten az első negyedévi 1,7 százalékról 2,1 százalékra, vidéken pedig 3,2 százalékról 4,5 százalékra nőtt a medián alku 2022 harmadik negyedévében, ami összességében a kínálathoz képest gyengülő keresletet jelzi (16. ábra). A kínálati árat Budapesten továbbra is csupán átlagosan 1,3 százalékkal mérsékelték a hirdetők, vidéken azonban átlagosan 2,8 százalékkal lettek alacsonyabbak az irányárak a hirdetések ideje alatt, ami érdemben meghaladja az első negyedévben jellemző 1,6 százalékos értéket. A kereslet és az adásvételszámok jelentős visszaesése az alku további növekedését és még nagyobb mértékben csökkenő irányárakat vetíthet előre, ezek pedig előretekintve hozzájárulnak a lakásár-dinamika mérséklődéséhez.

17. ábra
Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban

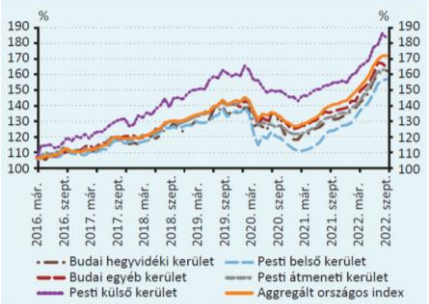
Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma az ingatlan.com hirdetési portálon. Pesti belső kerületek: V., VI., VII., VIII., IX.
Forrás: Ingatlan.com.

A második negyedévben még szűkült, a harmadikban már nőtt a szabad albérletek kínálata. Az ingatlan.com adatai alapján a megyeszékhelyek szabad bérleti kínálata a 2022 májusában elért 1,9 ezres rendkívül alacsony szint óta érdemi bővülésnek indult, így szeptember végén már 2,5

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

ezer kiadó ingatlan volt a megyeszékhelyek bérleti piacain (17. ábra). A kínálat korábban tapasztalt gyors ütemű szűkülését ez azonban még nem tudta teljes mértékben ellensúlyozni, az előző év azonos időszakához képest továbbra is 9 százalékos elmaradás figyelhető meg. Budapesten hasonló folyamatokat tapasztalhattunk, azonban a bérleti kínálat nyári bővülése itt elsősorban a külső és átmeneti kerületekre koncentrálódott. A fővárosi bérleti kínálat 2022. júniusban érte el a mélypontot, ekkor a pesti belső kerületekben 2,0 ezer, az egyéb budapesti kerületekben 3,1 ezer lakást kínáltak hosszú távú kiadásra az ingatlan. com hirdetési portálon, ami szeptember végére rendre 2,2 ezerre, valamint 4,4 ezerre emelkedett. A negyedéves bővülés mellett ugyanakkor a pesti belső kerületek bérleti kínálata éves szinten 51 százalékkal, az egyéb kerületeké 28 százalékkal csökkent. A kiadó lakások iránti keresletben mindeközben továbbra sem mutatkozik visszaesés, az ingatlan.com portálon a telefonszám felfedések és mobilapplikációból indított telefonhívások száma 2022 harmadik negyedévében lényegében megegyezett a 2021 azonos időszakában tapasztalt szinttel.

18. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan. com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



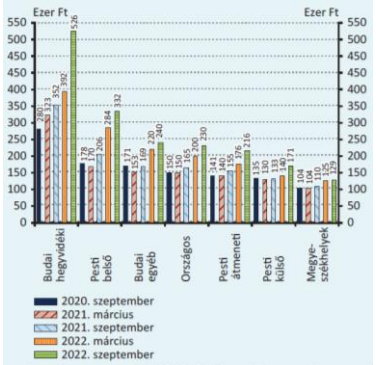
Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

Mérséklődött a bérleti díjak negyedéves növekedési üteme 2022. június és szeptember között. 2022 harmadik negyedévében Budapesten 8,6 százalékról 4,2 százalékra, országosan pedig 8,6 százalékról 3,9 százalékra mérséklődött a lakbérek emelkedésének negyedéves üteme az előző negyedévhez képest a KSH-ingatlan.com-lakbérindex szerint (18. ábra). Havi alapon pedig szeptemberben már Budapesten 0,1 százalékkal csökkentek, országos átlagban pedig csupán 0,1 százalékkal emelkedtek a lakbérek. A drágulás lassulásához a harmadik negyedév bővülő kínálata is hozzájárulhatott. Éves szinten ugyanakkor Budapesten még kismértékben nőtt, a 2022. júniusi 24,0 százalékról 24,2 százalékra, országosan viszont 23,4 százalékról 22,4 százalékra csökkent a kiadó lakások drágulásának üteme. Az egyes fővárosi kerületcsoportokban Budapest egészéhez hasonlóan negyedéves szinten már csökkent, éves összevetésben még nőtt a lakbérdinamika, a legnagyobb mértékű drágulás a pesti belső kerületekben volt tapasztalható.

Jelentős különbségek alakultak ki az egyes fővárosi kerületcsoportok medián bérleti díjainak szintjében. A budai hegyvidéki kerületek szabad bérleti kínálatát 2022 szeptemberében kiugróan drága, tipikusan 526 ezer forint havi bérleti díjú ingatlanok alkották, ami egy év alatt 174 ezer forintos emelkedésnek felel meg (19. ábra). Az emelkedésben ugyanakkor a nagyobb alapterületű ingatlanok arányának emelkedése is szerepet játszhatott. Szintén jelentős növekedés volt tapasztalható a legaktívabb bérleti piaccal rendelkező pesti belső kerületekben, itt a szabad kínálat beszűkülésével éves szinten 126 ezer forintos növekménnyel 332 ezer forintot értek el a medián kínálati lakbérek. Ugyanezen időszak alatt a budai egyéb, a pesti átmeneti, valamint a pesti külső kerületek medián bérleti díja rendre 240, 216 és 171 ezer forintot ért el, sorrendben egyre mérsékeltebb, 71, 61 és 38 ezer forintos emelkedésekkel. A megyeszékhelyeken egy év alatt 110 ezer forintról 129 ezer forintra emelkedett a bérletre kínált lakások tipikus díja.

19. ábra
Medián bérleti díjak az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján



Megjegyzés: A csoportonkénti bérleti díjak az adott csoportba tartozó kerületek medián bérleti díjainak hirdetésszámmal súlyozott átlagos értékei. Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: KSH-ingatlan.com.

Felhasznált források:

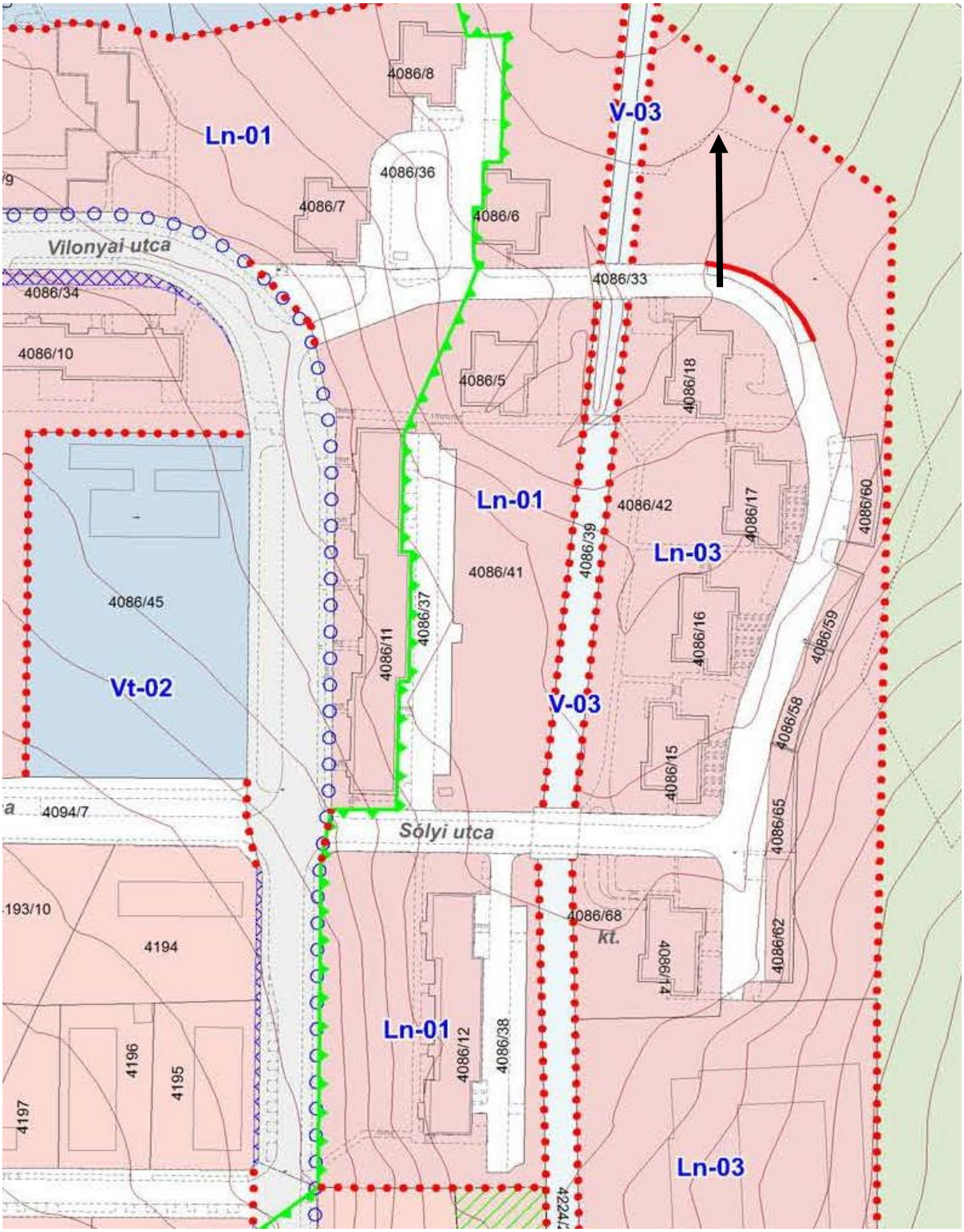
MNB Magyar Nemzeti Bank (2022): Lakás*piaci jelentés, 2022.november*

Elérhető: https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Ln-03 nagyvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Kivonat a helyi építési szabályzatból:

XI. Fejezet
NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

21. §

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület
a) [30]kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda és
f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:
a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
d) ól, állatkifutó,
e) trágyatároló, komposztáló,
f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4)[31] Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m2-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

22. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

22. §

(1) Ln-03 jelű építési övezetben, a Sólyi úttal szomszédos közpark felöli oldalon az előkert 3,00 m.

(2) Az Almádi út melletti új beépítésű területen az Ln-02 építési övezet területén az előkert 2,0 m.

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei[70]

1. **Nagyvárosias lakóterület (Ln)**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható legkisebb telek terület (m²)**	**A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Kialakítandó telek legkisebb**	
2							**szélessége (m)**	**mélysége (m)**
3	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	40	25	35

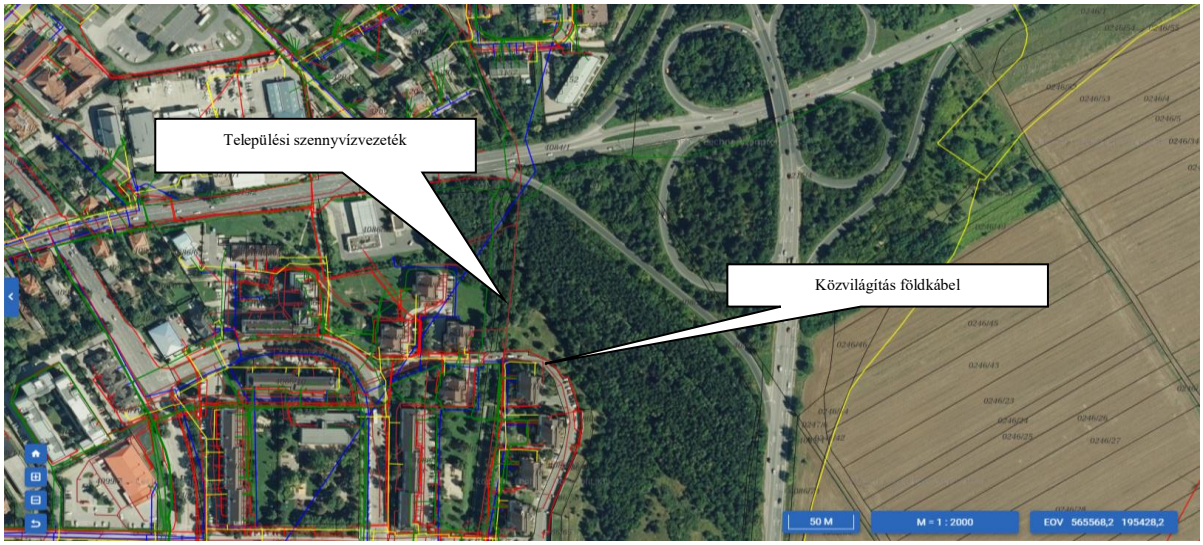
Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

A telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan, de közel „L”-alakú, dél felé enyhén lejtős, de közel sík, néhol egyenetlen terepfelszínű. Északnyugaton árok, délen és délnyugaton közút, máshol beépítetlen, erdős területek határolják.

Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, területét – annak szélén – ugyanakkor települési szennyvíz gyűjtővezeték, valamint közvilágítás földkábel érinti.



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A megbízás a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának várható értékének megállapítására vonatkozik.

A megállapított várható érték feltétele az ingatlan-nyilvántartás csatolt vázrajz szerinti aktualizálása.

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 értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant 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, illetve ezek beszerezhetők.

A megállapított várható érték nem tartalmazza a telekalakítással, művelés alól kivonással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, a megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

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

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

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

Nincsenek.

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 várható 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 módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	adásvétel	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Sólyi utca	Jutasi út	Füredidomb	Csererdő
Övezeti besorolás	Ln-03 / 60%	Vt-31 / 50%	Vt-46/ 40 %	Vt-18 /40%
Eladás/kínálat ideje	-	2023. február	2022	2023. február
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település keleti szélén, a központtól cca. 1,5 km-re, 8-as számú főút elkerülő szakaszától légvonalban 100 m-re található, közepes infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel-és újabb tégla tömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a belső körgyűrű mellett, a 2000-es évektől kialakuló környezetben, víz, gáz, csatorna közművel, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település északnyugati, perifférikus részén, a korábbi Bakony-Művek lakótelepén, a központtól 4,5 km-re található, aszfaltúton elérhető, gyengébb infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, közművek nélkül, 3 hrsz. egyben
Ingatlan leírása	max. 60% beépíthetőség, max. 16,5 m építménymagasság, 1500 m2 minimális telekméret, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 300 m2, épület zártsorú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/32201432	saját adatbázis	ingatlan.com/33201920
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m^2/	**4 256**	**28 383**	**5 128**	**3 271**
Nettó eladási vagy kínálati ár		**1 500 000 000 Ft**	**179 480 000 Ft**	**172 000 000 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		52 849 Ft/m2	35 000 Ft/m2	52 583 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	15%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	0%	-15%
Korrigált fajlagos ár		**44 921 Ft/m2**	**40 250 Ft/m2**	**44 696 Ft/m2**
Településen belüli elhelyezkedés		-5%	10%	15%
Telekméret		30%	4%	-4%
Övezeti besorolás, beépíthető szintterület		10%	15%	15%
Közművek		0%	-5%	0%
Terepviszonyok		-5%	0%	0%
Bontási költség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		**30%**	**24%**	**26%**
Számított fajlagos érték:	**54 811 Ft/m2**	58 398 Ft/m2	49 755 Ft/m2	56 280 Ft/m2

MEGJEGYZÉS:

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Nettó forgalmi értéke kerekítve: 4256 m2 x 54 811 Ft/m2 = 233 000 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló <u>várható forgalmi értékét</u>

233 000 000 Ft-ban, azaz kétszázharminchárommillió forintban

határoztuk meg.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlan legjobb leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának elemzése során arra a következtetésre jutottam, hogy az ingatlan társasház építésére szolgáló fejlesztési telekként hasznosítható a legmegfelelőbben. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

A beruházás során létrejövő ingatlan fajlagos értéke az alábbi számítás során került meghatározása:

Mutatók	**Értékelendő ingatlan**	**Ingatlan 1.**	**Ingatlan 2.**	**Ingatlan 3.**	**Ingatlan 4.**	**Ingatlan 5.**
Eladás v. kínálat	-	eladás	eladás	eladás	eladás	eladás
Település neve	**Veszprém, Sólyi utca**	**8200 Veszprém**	**8200 Veszprém**	**8200 Veszprém**	**8200 Veszprém**	**8200 Veszprém**
Utca/út/tér		**Viola utca**	**Tátika utca**	**Rómer Flóris utca**	**Rómer Flóris utca**	**Török Ignác utca**
Építés éve	**2022**	2003	2009	2008	2017	2008
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település keleti szélén, a központtól cca. 1,5 km-re, 8-as számú főút elkerülő szakaszától légvonalban 100 m-re található, közepes infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától keletre, cca. 1,0 km-re található, jó infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától délnyugatra, cca. 1,5 km-re, a Takácskert városrészen található, jó infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától délkeletre, cca. 1,5 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, jó infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától délkeletre, cca. 1,5 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, jó infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal	a központtól 2,5 km-re, a Bakonyalja városrészen található, jó infrastrukturális ellátottsággal és közlekedési kapcsolatokkal
Épület tagolódása	földszint + 4 emelet	földszint + emelet + tetőtér	földszint + 2 emelet + lapostető	földszint + 4 emelet + lapostető	földszint + 4 emelet + lapostető	földszint+ 2 emelet + tetőtér + padlástér
Ingatlan állapota	új (épülő)	jó	jó	jó	újszerű	jó
Ingatlan leírása	feltételezett 80-120 lakásos tömbház	gázközponti fűtéses téglalakás, 9 lakásos társasházban	épületközponti fűtéses téglalakás, 33 lakásos épületben	gázkazán fűtéses téglalakás, 44 lakásos épületben	gázkazán fűtéses téglalakás, 44 lakásos épületben	2008-ban 1. emeletig visszabontott és újjáépített 2. emeletén és tetőterében található, jó állapotú, házközponti fűtéses téglalakás
Forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
Eladás/kínálat ideje	-	2022. február	2021. december	2021. augusztus	2021. július	2022. szeptember
Az ingatlan redukált alapterülete /m²/		**50**	**48**	**65**	**66**	**53**
Eladási vagy kínálati ár		**48 000 000 Ft**	**39 000 000 Ft**	**51 000 000 Ft**	**49 000 000 Ft**	**46 000 000 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		960 000 Ft/m2	812 500 Ft/m2	790 698 Ft/m2	748 092 Ft/m2	867 925 Ft/m2
Kínálati árkorrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Árváltozás korrekció		5%	10%	10%	10%	0%
Korrigált fajlagos ár		**1 008 000 Ft/m2**	**893 750 Ft/m2**	**869 767 Ft/m2**	**822 901 Ft/m2**	**867 925 Ft/m2**
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%	-10%	5%
Építés éve		10%	5%	5%	0%	5%
Műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi jelleg		0%	0%	0%	0%	0%
Lakásszám		-15%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		**-15%**	**-10%**	**-10%**	**-15%**	**5%**
Számított fajlagos érték:	810 950 Ft/m2	856 800 Ft/m2	804 375 Ft/m2	782 791 Ft/m2	699 466 Ft/m2	911 321 Ft/m2
Az ingatlan piaci értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:						
A beruházás során épülő lakások várható fajlagos piaci értéke:		**811 000** Ft/m²				

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Maradványérték-számítás
társasház építését feltételezve

Alapadatok

Telekméret:	4 256 m2	Becsült bruttó terület:	12 768 m2
Maximális beépíthetőség:	60 %	Becsült nettó terület:	10 640 m2*
Maximális építménymagasság:	16,5 m (5 lakószint)	Értékesíthető terület:	9 252 m2**

	Bevételek	**Mértékegység (m^2, db)**	**Értékesítési egységár [Ft/m^2]**	**Értékesíthető terület vagy egység**	**Értékesítésből származó bruttó bevétel [Ft]**	**Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 5,0%**	**Megjegyzés**
1.	**Értékesítés**					**8 218 133 333 Ft**	
1.1	*értékesíthető alapterület*	m^2	811 000	10 640	8 629 040 000 Ft	8 218 133 333 Ft	

	Költségek	**Mértékegység vagy hányad**	**Fajlagos költség nettó [Ft/m^2]**	**Terület vagy egység**		**Nettó költség [Ft]**	**Megjegyzés**
2.	***Területelőkészítés költségei***					**78 072 000 Ft**	
2.1	*Telekalakítás*	m^2				0 Ft	
2.2	*Bontás*	m^3				0 Ft	
2.3	*Külső és belső utak, járdák*	m^2				0 Ft	
2.4	*Kerítés és kapuk*	m	25 000	160		4 000 000 Ft	becsült adat
2.5	*Füvesítés, parkosítás*	m^2	30 000	1 702		51 072 000 Ft	40% min. zöldf.
2.6	*Külső közmű és közműfejlesztés*					23 000 000 Ft	
	- Víz, -szennyvízközmű	db	8 000 000	1		8 000 000 Ft	
	- Gázközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
	- Elektromos áram	db	10 000 000	1		10 000 000 Ft	
2.7	*Egyéb*					0 Ft	
3.	***Kivitelezési költségek *****					**5 107 200 000 Ft**	
3.1	*nettó alapterület*	m^2	480 000	10 640		5 107 200 000 Ft	***
4.	***Tervezés és szoft költségek***					**817 152 000 Ft**	
4.1	Tervezési költségek összesen	1,5%	0.5% - 1.5%			76 608 000 Ft	
4.2	Engedélyek, költségei összesen	1,5%	0.5% - 1.5%			76 608 000 Ft	
4.3	Projekt management, műszaki ellenőrzés	3,0%	2.0% - 3.0%			153 216 000 Ft	
4.4	Beruházói díj	5,0%	3.0% - 5.0%			255 360 000 Ft	
4.5	Marketing	2,0%	1.0% - 2.0%			102 144 000 Ft	
4.6	Értékesítés	2,0%	1.5% - 2.0%			102 144 000 Ft	
4.7	Ügyvédi költség	1,0%	0.5% - 1.0%			51 072 000 Ft	
5.	***Céltartalék (2.+3.+4.)*** *%-ban kifejezve*	10,0%	5.0-10.0%			**600 242 400 Ft**	
6.	***Finanszírozás költségei***	10,0%	5.0% - 10.0%			**462 186 648 Ft**	
6.1	Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "**n**"%)	30,0%	10.0% - 30.0%			1 980 799 920 Ft	
6.2	Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			4 621 866 480 Ft	
7.	**Befektető haszna**	13,0%	10.0% - 15.0%			**918 430 896 Ft**	
8.	**Telek maradványértéke (nettó)**					**235 000 000 Ft**	

* Becsült adat, 1,2-es osztó viszonyszám alapján
** Becsült adat, 1,15-es osztó viszonyszám alapján (a nem értékesíthető közös helyiségek aránya 15%)
*** ÉKS kiadvány alapján, a helyi viszonyok alapján indexálva

A fenti számítások alapján az ingatlan maradványértékelésen alapuló <u>várható forgalmi értékét</u> 235 000 000 Ft-ban, azaz kétszázharmincötmillió Ft-ban határoztam meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nem található, ezért költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	**233 000 000 Ft**	**100%**
Maradványérték számításon alapuló érték:	**235 000 000 Ft**	**0%**
Az ingatlan súlyozott, nettó forgalmi értéke:	**233 000 000 Ft**	

Az elfogadott értékelési módszer indoklása: Mivel a maradványértékelés számos feltételezést, bizonytalan tényezőt tartalmaz, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A megbízás a jelenleg Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból a záradékolt vázrajz szerinti telekalakítás után létrejövő 4086/85 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának várható értékének megállapítására vonatkozik.

A megállapított várható érték feltétele az ingatlan-nyilvántartás csatolt vázrajz szerinti aktualizálása.

A megállapított várható érték nem tartalmazza a telekalakítással, művelés alól kivonással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, a megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

A helyi építési szabályzat alapján a megengedett legnagyobb beépíthetőség 80%, ugyanakkor a minimális zöldfelület aránya 40%, a két érték ellentmond egymásnak. A főépítészi iroda tájékoztatása alapján jelen esetben a minimális zöldfelület mértéke az irányadó, azaz az ingatlan jelenleg ténylegesen 60%-os beépíthetőséggel rendelkezik.

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

Csopak, 2023. március 1.

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02)

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 244/2021

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17533/2023

2023.03.01

VESZPRÉM Szektor : 53

Belterület **4086/83 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
a erdő	6	2.7503	3.30		
b legelő	3	2.6277	4.99		
c erdő	6	1.2403	1.49		
A földrészlet összes területe:		6.6183	9.78		

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 419595/2021.08.02
   eredeti határozat: 31138/2020/2014.06.12
   jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28
   jogállás: tulajdonos
   név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
   törzsszám: 15734202

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 419595/2021.08.02
   eredeti határozat: 31138/2020/2014.06.12
   Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .
   Alappont száma: 53-4424.
   jogosult:
   név: VESZPRÉM MEGYEI FÖLDHIVATAL törzsszám: 15325024
   cím : 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 419595/2021.08.02

   Önálló szöveges bejegyzés kisajátítási eljárás során kialakult a Veszprém belterület 4086/70 helyrajzi számú ingatlanból. (8/1502/2020).

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 805077/2023.02.15
   Telekalakítási eljárás megindítása
   jogosult:
   név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202
   cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

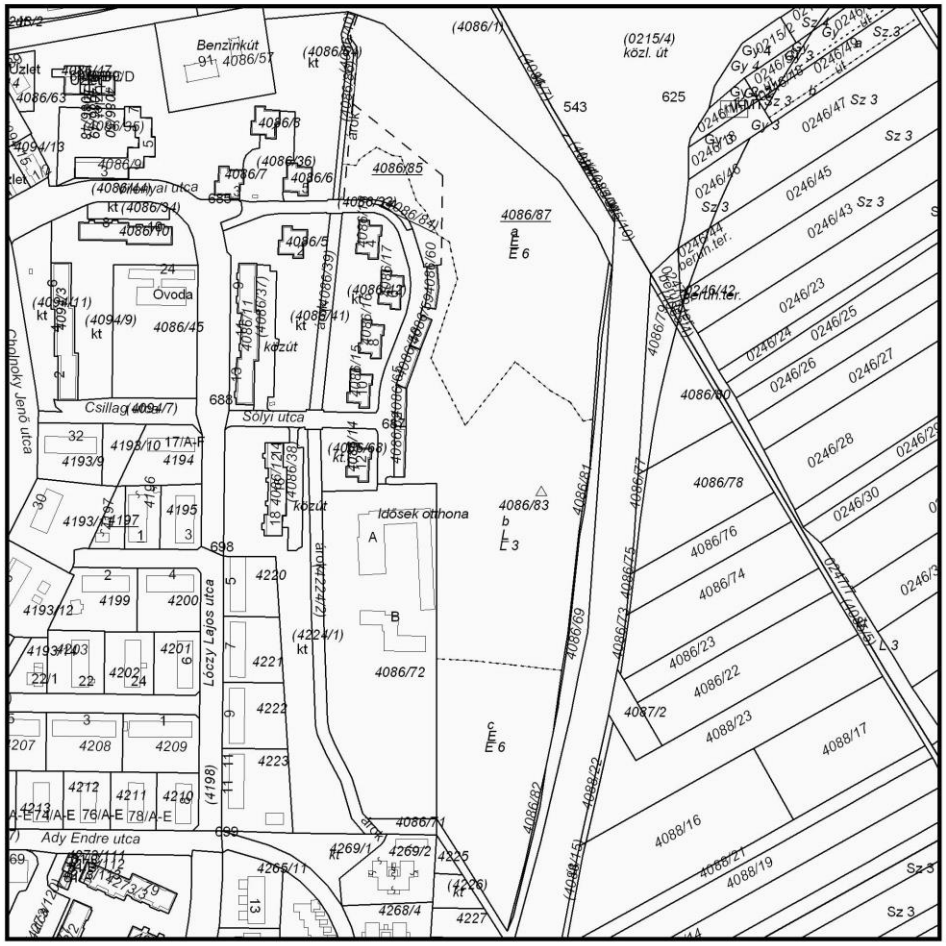
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.01 13:25:03

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4086/83 Megrendelés szám: 7/477/2023

Méretarány: 1 : 4000 Térrajzszám: 38059560002023



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

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

ReGa 2000 Bt.
8200 Veszprém, Boglárka u. 10/H.
Munka száma: 144/2022

Veszprém
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/1050/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4086/83 helyrajzi számú földrészlet megosztásához
M= 1:1000

Címkoordináta:		
4086/85 hrsz		
1	565240	195442

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

8/806/2022

E: 259/2022

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4086/83				*6.6183*	*9.78*	*4086/84*		*kivett, helyi közút*	-	*0.0138*			
	a	*erdő*	*6*	*2.7503*	*3.30*								
	b	*legelő*	*3*	*2.6277*	*4.99*								
	c	*erdő*	*6*	*1.2403*	*1.49*								
						4086/85		*kivett, beépítetlen terület*	-	*0.4256*			
						4086/86		*kivett, árok*	-	*0.0397*			
						4086/87				*6.1392*	*9.03*	*Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Alappont száma: 53-4424 Jogosult: VESZPRÉM MEGYEI FÖLDHIVATAL*	
							a	*erdő*	*6*	*2.5265*	*3.03*		
							b	*legelő*	*3*	*2.3724*	*4.51*		
							c	*erdő*	*6*	*1.2403*	*1.49*		
Összesen:			-	*6.6183*	*9.78*				-	*6.6183*	*9.03*		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Veszprém, 2022.05.20.

Forintos Ede

Készítő: .....
földmérő ig. száma:7450
Ing. rend. min. sz.: 1800/2003

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

2022 MÁJ. 23

Veszprém, 2022. ..... *hó* ..... *nap*

Záradékoló: .....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

2022 MÁJ 23.

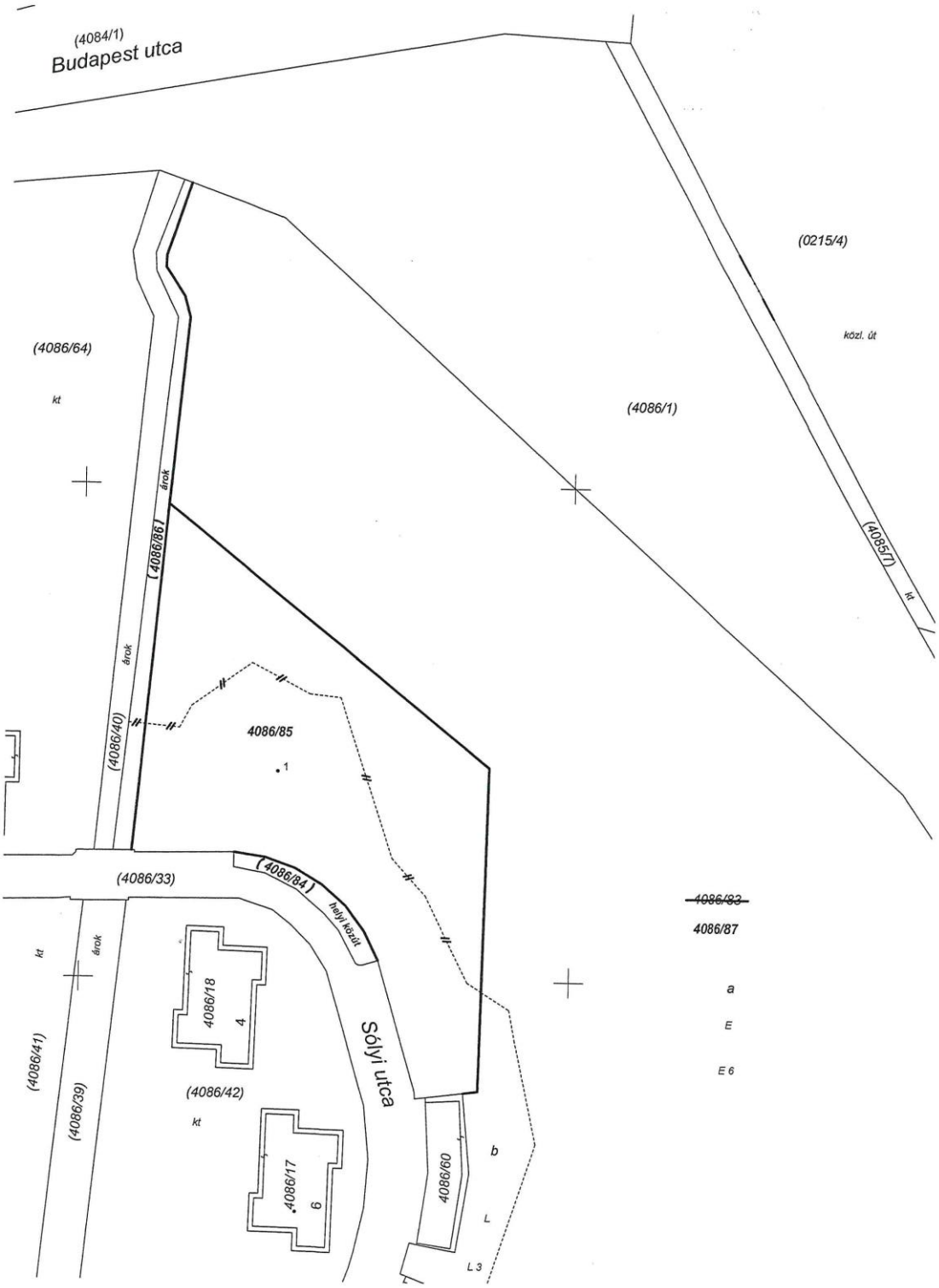
Veszprém, 2022. ..... *hó* ..... *nap*

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz.:

Lantos András
ingatlan-rendező
földmérő min. sz.
2350/2019

P.H.



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/33201920/nyomtatas

ingatlan.com

Erdős Ferenc
Balatoni Ingatlanvilág

+36 20 478 7981

Veszprém, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
172 millió Ft	**3271 m²**

Beépíthetőség	**40%**	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Veszprém kertvárosi részén, a Csererdőben 3 darab különböző méretű, aszfaltos úton megközelíthető építési telek eladó.

A telkek mérete:
- 822 nm : 38 M
- 1361 nm: 72 M
- 1088 nm: 62 M

Az ingatlanok Vt-18-as - 40% beépíthetőség, 7,5 M magasság - övezetbe tartoznak, mely alapján kiváló vállalkozási célra, illetve befektetésnek is jó lehetőség, egyben vagy külön-külön is eladók.

A telkek közművesítése folyamatban van.

A három telek nettó eladási ára: 172 000 000 forint.

1 / 2 2023. 02. 25. 18:57

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33201920) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL

környezet, a Sólyi utca látképe

környezet, a Sólyi utca látképe

környezet, a Sólyi utca látképe

a leendő 4086/5 hrsz.-ú ingatlan területe

a leendő 4086/5 hrsz.-ú ingatlan területe

a leendő 4086/5 hrsz.-ú ingatlan területe

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL

a leendő 4086/5 hrsz.-ú ingatlan területe

a leendő 4086/5 hrsz.-ú ingatlan területe

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com