

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

a 8200 Veszprém, Major utca 3. szám alatti, Veszprém 2000 helyrajzi
számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról.



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

BAKONY-IMMO Kft.

Csopak
2019. június 7

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém, Major utca 3.

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 2000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐJE

Az ingatlan területe: 502 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2019.05.25. (az értékelés 180 napig érvényes)

Helyszíni szemle időpontja: 2019.05.25.

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

1 000 000 Ft, azaz
egymillió forint

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

Csopak, 2019. 06. 07.

Készítette:

Epinger András
vagyonértékelő (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	5
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	9
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	10
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	10
4.5 Érték meghatározás	10
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	11
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	12
6. MELLÉKLETEK.....	13

Az értékelés 17 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- Értékelő tábla
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképek

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Major utca 3. szám alatti, 2000 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja, az aktuális forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2019.05.25.-én Epinger András vagyonerőtelő 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 alábbi dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2019. 05.27
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Major u. 3.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2000

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	502 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:	
	Nem tartalmaz bejegyzést

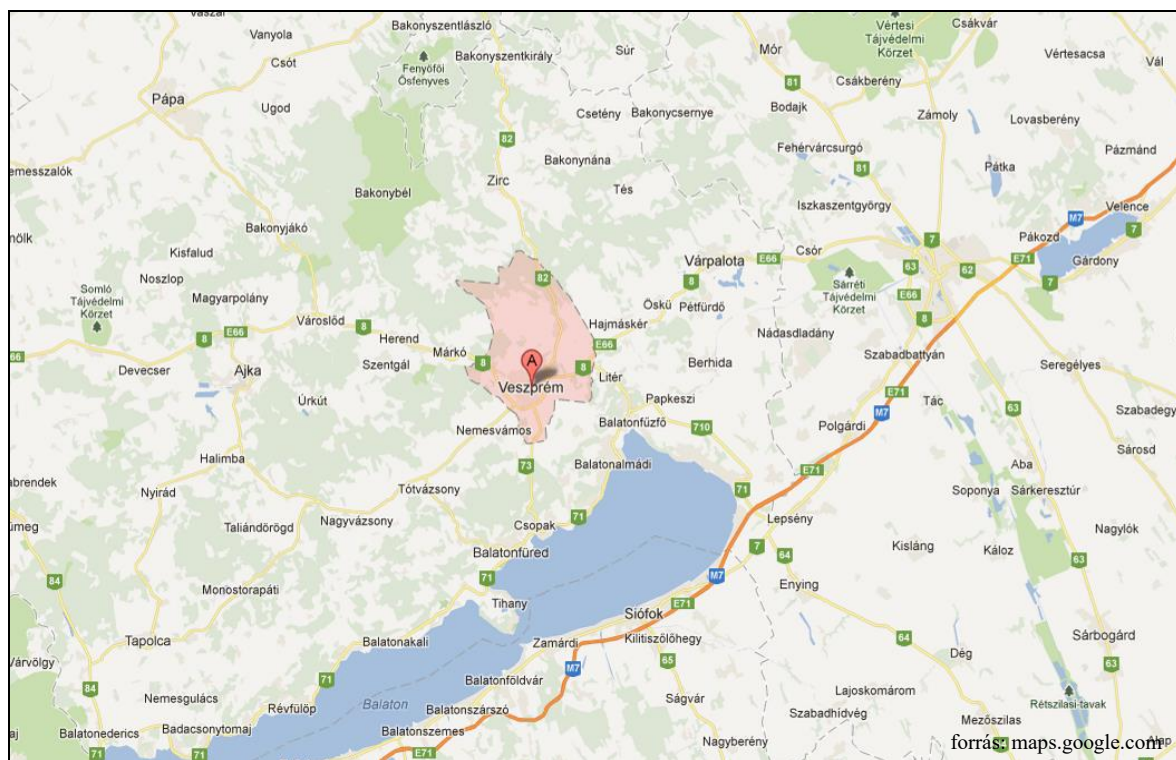
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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

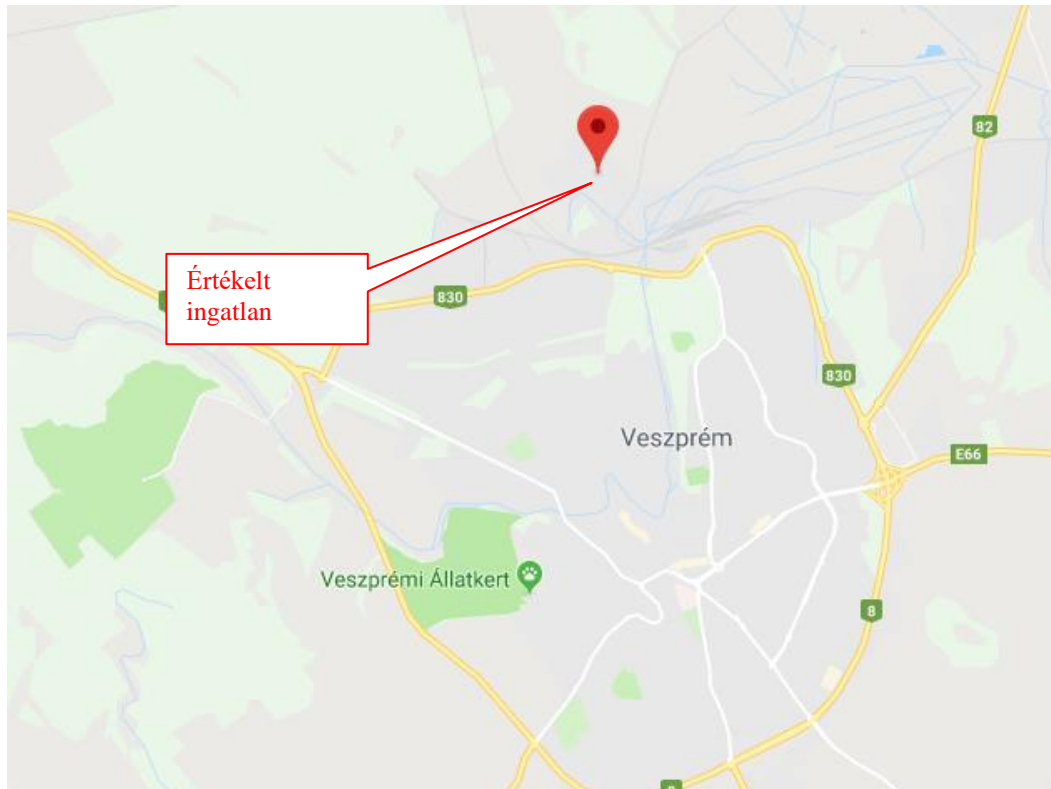


A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés

Az értékelt ingatlan a település északi, vasúti pályatesten túli Jutaspuszta nevű városrészén, a központtól 4,5 km-re lakóingatlanok közvetlen szomszédságában található. Az értékelt ingatlan a Házgyári úthoz csatlakozó Kiseréti útról, majd onnan lekanyarodva a Major utcán közelíthető meg, murvázott úton. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



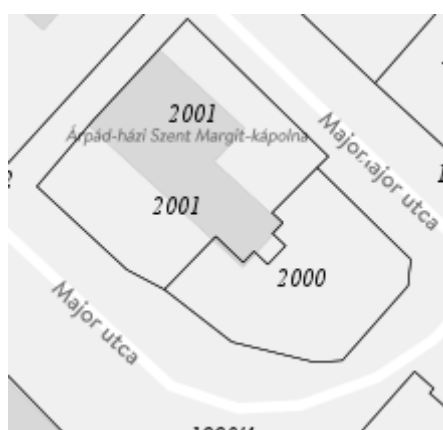
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

A 60 761 fős Veszprém (forrás: KSH, 2015) 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. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



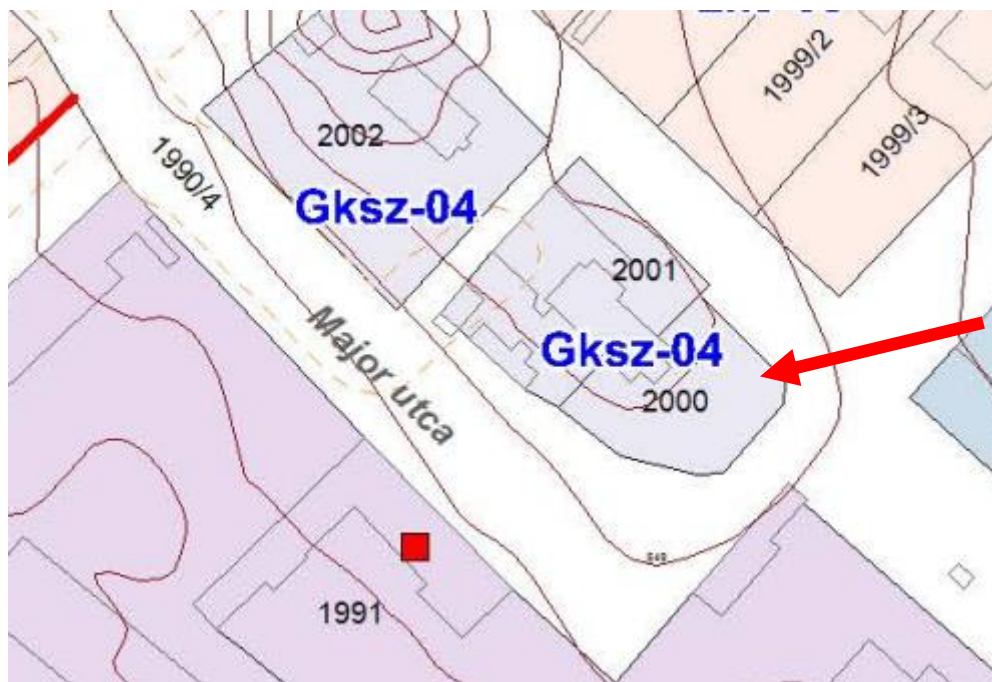
Veszprém 2000: Az értékelt ingatlan a Veszprém 2001, 1990/4, és az 1999/3 hrsz.-ú ingatlanok mellett fekszik. Területe sík, szabálytalan sokszög alakú, füvesített, terület. Az ingatlan telekhatára lejtős, a szomszédos ingatlanok felé. Az ingatlan a Major utcán keresztül, murvázott úton közelíthető meg.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon elektromos csatlakozás található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-04 „kereskedelmi szolgáltató” területen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Beépítési mód:	Szabadon álló
Legkisebb kialakítható területnagyság:	1000 m ²
Beépíthetőség:	30 %
Megengedett épületmagasság:	4,5 m

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján, a területen környezetszennyezés nem tapasztalható.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanon épület nem található.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztuk. Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészben megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 2000 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2019. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom 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 övezeti besorolású, beépítetlen területekkel, azok kínálati áraival vetettük össze. A számítás alapján a Veszprém 2000 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

1 000 000 Ft-ban, azaz egymillió forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, ezért maradványelvű értékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	1 000 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		1 000 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan értékét, jellegére tekintettel a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Csopak, 2019. június 7.

Epinger András
vagyonértékelő (OKJ 54 3439 02)

6. MELLÉKLETEK

SZÁMÍTÁSI TÁBLA

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Veszprém 2000 hrsz.	Tüzér utca	Bottrop utca	Veszprém-Gyulafrátót Halastói u.
Övezeti besorolás	Gks z-04	Gks z-04	Gks z-14	Gks z-04
Beépíthetőség	30%	30%	30%	30%
Eladás/kínálat ideje	-	2019. június	2019. június	2019. június
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.)	Villany a területen, víz a telken kívül, megközelíthető murvázott úton keresztül.	Közmű nélküli terület, megközelíthető földúton	Villany, víz a telken belül, megközelíthető aszfaltos úton	Közmű nélküli ingatlan, megközelíthető földúton
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	502	8 253	11 114	12 546
Eladási vagy kínálati ár		30 540 000 Ft	31 700 000 Ft	29 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		3 700 Ft/m ²	2 852 Ft/m ²	2 311 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		3 145 Ft/m²	2 424 Ft/m²	1 965 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-15%	-15%
Telekméret		5%	10%	10%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	-10%	-10%
Az ingatlant érintő vezetékJogok		-5%	-5%	-5%
Közművek		0%	-5%	-5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	-25%	-25%
Számított fajlagos érték	2 041 Ft/m²	2 831 Ft/m ²	1 818 Ft/m ²	1 474 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 2 040 Ft/m²
Telek forgalmi értéke kerekítve: 502 m² X 2 040 Ft/m² **1 000 000 Ft**

TULAJDONI LAP

Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 880862/6/2019

2019.05.27

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 2000 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Major utca 3.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 498 (m2) törölő határozat: 43014/2005.07.08

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

0

502 0.00

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 9999/999/1900.01.01

törölő határozat: 32150/36/1996.11.20

Feltöltés alatt.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 53038/1998.11.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 4023/1960.10.03

törölő határozat: 53038/1998.11.12

jogcím: földrendezés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

3. hányad: 1/1 törölő határozat: 53038/1998.11.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 9828/1969.06.18

törölő határozat: 53038/1998.11.12

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BEM JÓZSEF ÁLTALÁNOS ISKOLA

cím: 8200 VESZPRÉM Halle utca 3

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53038/1998.11.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.02.28 10:31:36

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2001

Megrendelés szám: 372907/6/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 28514320002019



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



megközelítés a Kistréti u. irányából



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az ingatlan közvetlen környezete



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan