

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

a 8200 Veszprém 4929 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

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

**Csopak**  
**2020. szeptember 07.**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett gazdasági épület, udvar

Cím: Veszprém, belterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 4929

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 137 m<sup>2</sup>

Az épület bruttó területe: 100 m<sup>2</sup>

Az épület becsült nettó területe: 90 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: elektromos áram

Jelenlegi funkció: raktárépület

### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozam- és költség-számításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2020. 09.02. (az értékbecsülés érvényessége 6 hónap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:

**8 200 000 Ft**, azaz  
nyolcmillió-kétszáz ezer forint

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

**Az értékelt ingatlanon található épületbe történő bejutást nem tudták számunkra biztosítani, az alapterületi adatok megadása külső mérések alapján történt.**

**Az értékelt ingatlan közlekedési övezetben található, az épület elbontása esetén új épület nem építhető.**

Csopak, 2020. 09. 07.

Készítette:

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Ellenőrizte:

Székhely: 8229 Csopak, Patak útca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Besz.: 10400425-50526787-57881009

*Epinger András*

*Epinger-Galajda Edit*

Epinger András

vagyonerőtelő (OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epinger-Galajda Edit

vagyonerőtelő (OKJ 54 3410300015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

## Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	12
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>13</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	15
4.5 Érték meghatározás .....	15
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	16
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>16</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>17</b>

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A "VKSZ" Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. 2020. augusztus 31-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, belterület 4929 helyrajzi számú ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja aktuális 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2020. szeptember 02-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat (2020.09.03.)
- Nem hiteles térképmásolat (2020.09.03.)

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 09. 03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém belterület 4929 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4929

<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett gazdasági épület, udvar
Telek területe:	137 m <sup>2</sup>

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

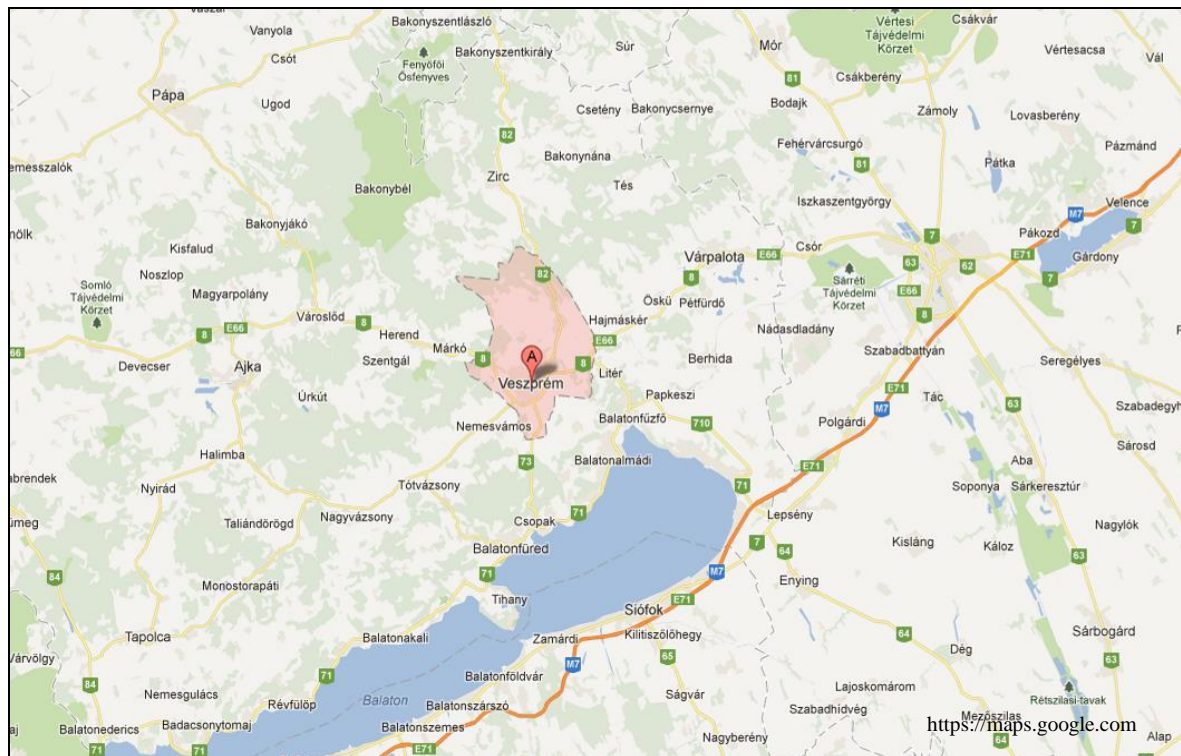
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



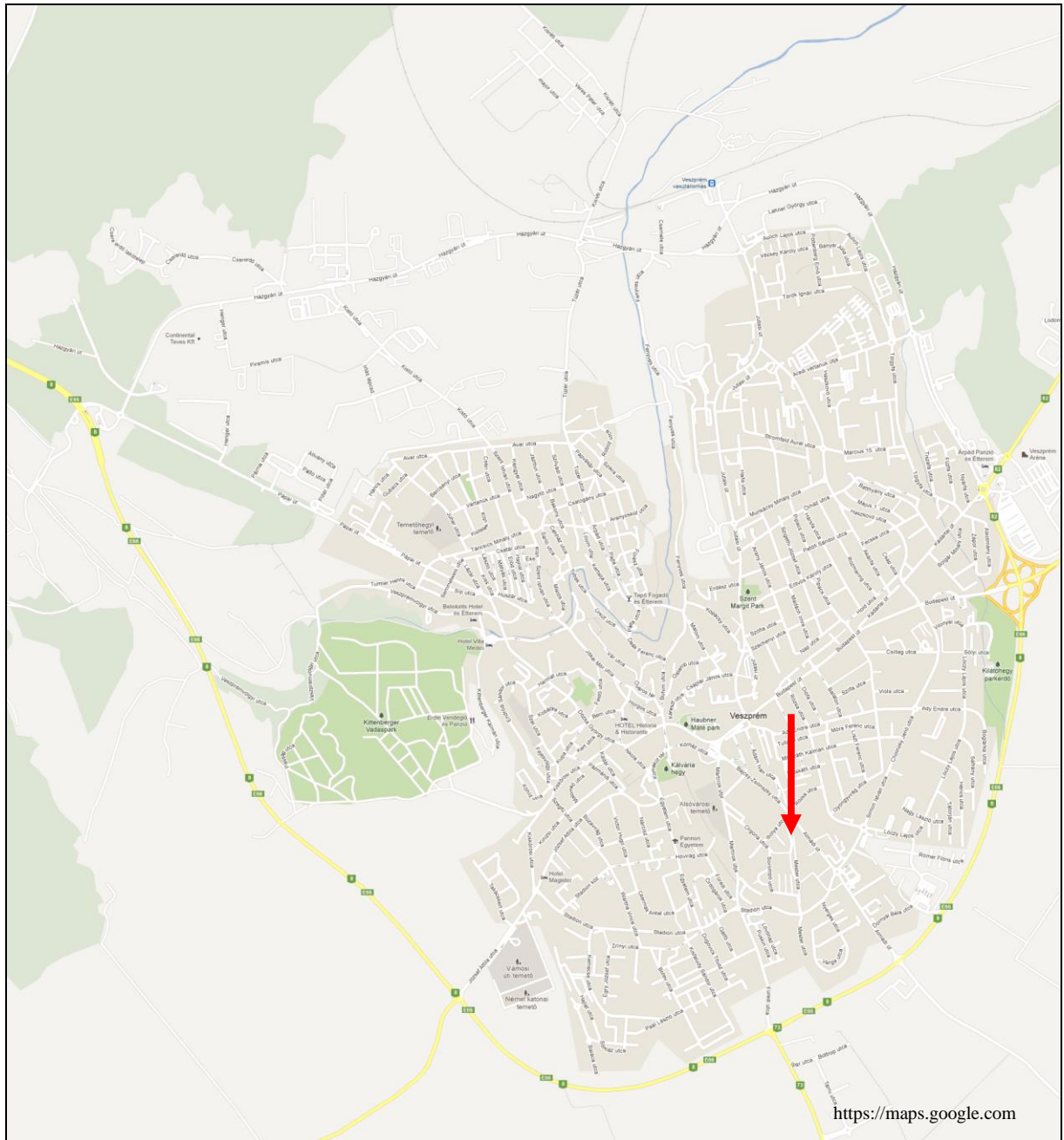
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



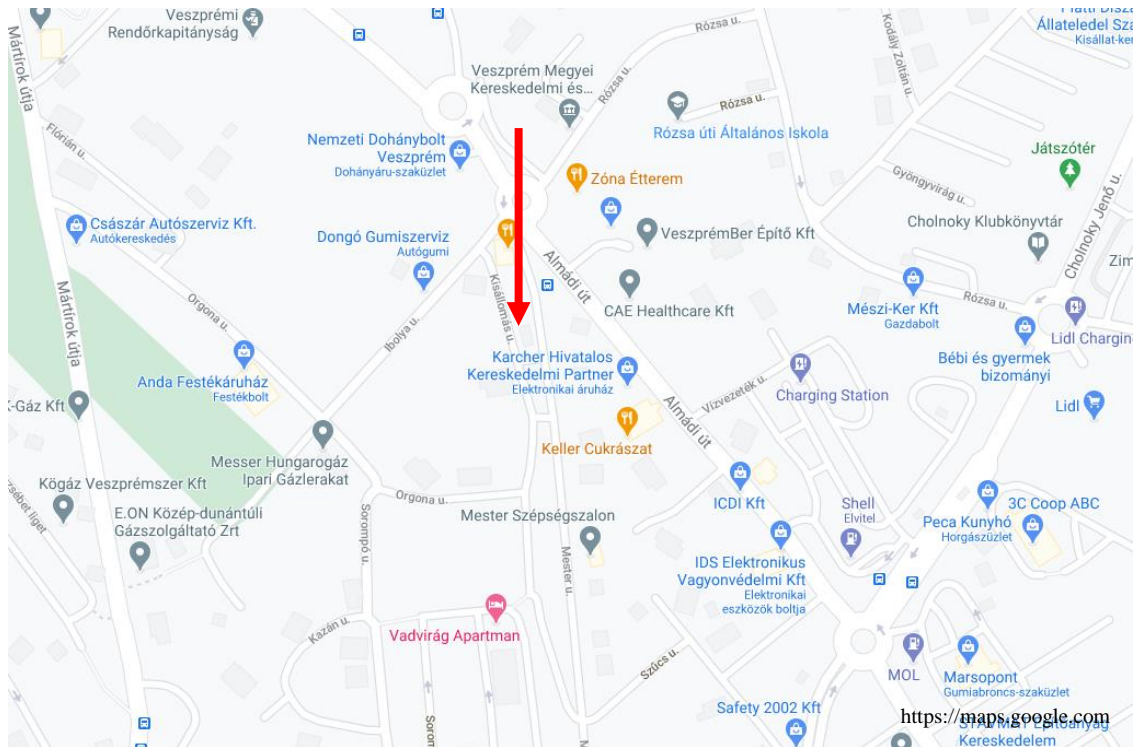


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

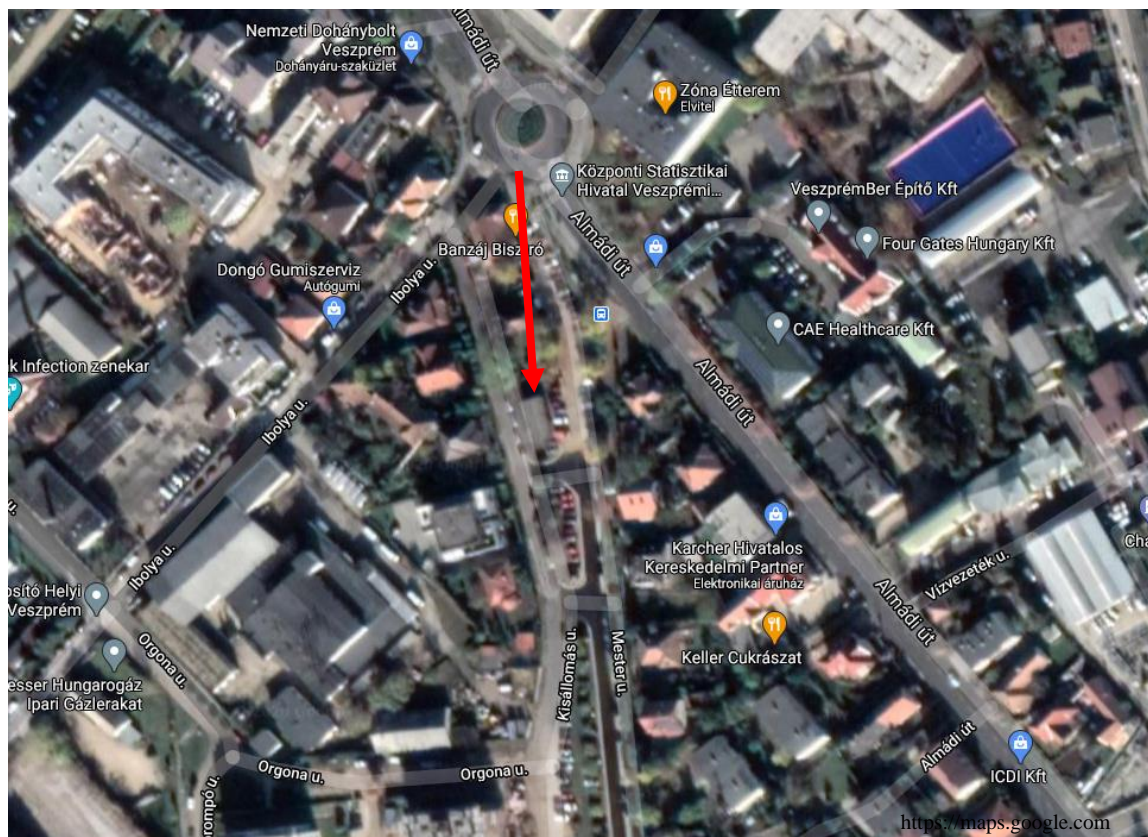
Az értékelt ingatlan a település központjától mintegy 950 méterre, délkeletre, a Kisállomás utcában található. Szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, az Ibolya utca felől egyirányú Kisállomás utcán, vagy a Mester utcán. Környezetében éttermet, egy- és kétszintes családi házat, és újjépítésű téglalakótömböt találunk. 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 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 1274 fő, a munkanélküliségi ráta 3,25 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 07. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### **Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:**



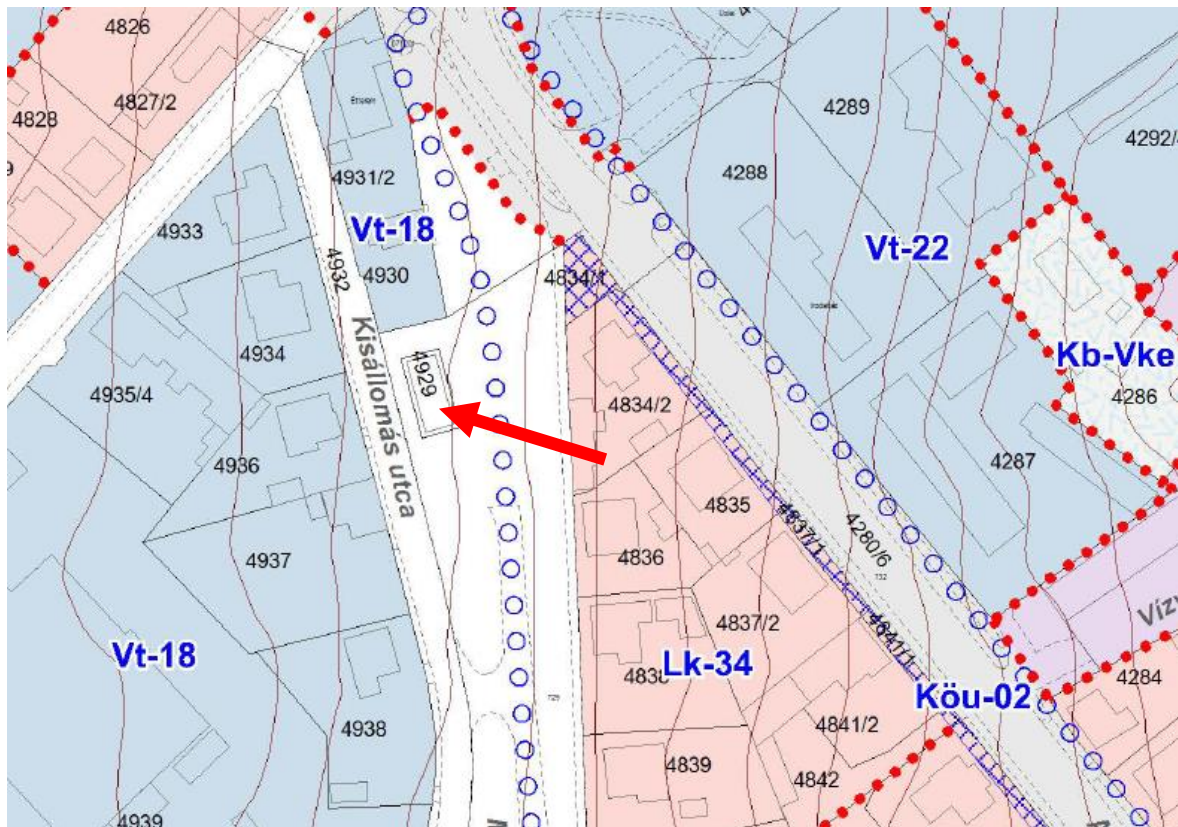
A telek szabályos, téglalap alakú, közel sík terepfelszínű, kerítetlen, északnyugat-délkelet hossz tengelyű.

### **Közműellátottság**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan önálló villanyórával felszerelt.

### **Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan közlekedési terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

## **XX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

### **47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások**

**47.§** (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légitársasági létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

### **48. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)**

**48.§** (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autópályák, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyagtöltő állomások kivételével – nem biztosítható.

### **49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)**

**49.§** (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető

rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(9) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

### **50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)**

**50.§** (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor



a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### 51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

**51.§** (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

#### 52. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

**52.§** (1) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.


(3) Az országos vasúti hálózat Veszprém város közigazgatási területét érintő korszerűsítését követően a távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszokon a vonatforgalom végleges megszüntetéséig az üzemszerű működéshez és a biztonságos forgalom lebonyolításához szükséges fejlesztési és fenntartási munkálatok elvégezhetők.

(4) Az országos vasúti hálózat távlatban felszámolásra kerülő vonalszakaszain a vonatforgalom végleges megszüntetéséig a szélső vágány tengelyétől mért 50-50 méter széles területsávon belül új épület a vasút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

#### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

#### 3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Raktárépület jellemzői:		
Építés éve:	1980-as évek	
Értékelt nettó alapterület:	90 m <sup>2</sup>	
Értékelt redukált alapterület:	90 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	földszintes	



Funkció:	raktárépület	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	Beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Beton falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa födém szerkezet	
Belső válaszfalak:	Betonyp	
Tető szerkezet és tetőfedés:	Fa tartó szerkezeten hullámpala héjalás	
<b>Nyílászárók:</b>		
Külső ablak:	Felújítandó, fa szerkezetű ablakok	
Külső ajtó:	Felújítandó, fa szerkezetű ajtók	
Belső ajtó:	Felújítandó, fa szerkezetű ajtók	
<b>Felületképzések:</b>		
Külső falfelület:	Betonyp lap	
Belső falfelület:	Festett	
Belső padlóburkolat:	N.a.	
<b>Épületgépészet:</b>		
Fűtés:	N.a.	
Melegvízellátás:	N.a.	
Kommunikáció:	N.a.	
Egyéb:	-	
<b>Közművesítettség:</b>		
Vízellátás:	-	
Csatornázás:	-	
Gázellátás:	-	
Elektromos áramellátás:	Szolgáltató vezetékes hálózatra csatlakoztatva, villanyórával	
<b>Igényszint:</b>		
Állapot:	Felújítandó	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tartalma:	-	
<b>Az épület leírása:</b>		
Az ingatlanon található fa könnyűszerkezetes, betonyp falazatú épület jelenleg raktárként funkcionál. Állapota felújítandó.		

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon, illetve költségszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztunk. Tekintettel az ingatlan jellegére,

elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket fogadtuk el forgalmi értéként, a hozamszámítást és a költségszámítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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.

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévők 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 2020. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az, épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

#### 4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### 4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási, illetve kínálati áraival vetettük össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza. A csatolt számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

8 200 000 Ft-ban, azaz nyolcmillió-kétszázezer forintban

határoztuk meg.

##### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

<b>Bevételek</b>	Éves bérleti bevétel ( 83 550 Ft/hó)	Ft	1 002 600
	Kihasználtság	%	90
	<b>Figyelembe vehető bevétel</b>	Ft	902 300
<b>Kiadások</b>	<b>Rendszeres kiadások</b>		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel 1 %-a	Ft	9 000
	Kezelési költség, az éves bevétel 1 %-a	Ft	9 000
	Felújítási költség, a pótlási költség 1 %-a	Ft	81 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel 1 %-a	Ft	9 023
	<b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>		<b>Időszakos      Annuitás</b>
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 5 évente	Ft	83 550      14 227
	Beruházások 500 Ft/m <sup>2</sup> 5 évente	Ft	45 000      7 083
	Ingatlanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 5 évente	Ft	83 550      13 152
	<b>Költségek összesen</b>	Ft	142 500
<b>Egyéb</b>	Éves potenciális bevétel	Ft	759 800
	Tőkésítési ráta 8,05%      Tőkésített érték:	Ft	9 400 000
	Befektetési kiadások	Ft	1 000 000
	<b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>	Ft	8 400 000

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

8 400 000 Ft-ban, azaz nyolcmillió-négyszázezer forintban

határoztuk meg.

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület értékét. A földterület értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határoztam meg. A telekérték, illetve az értékelt felépítmények értékének számítását a mellékletek közt található számítási táblázatok tartalmazzák.

	1	2	3	4
<b>Épületrész megnevezése</b>	gazdasági épület			
<b>Újraelőállítási költség:</b>	180 000 Ft/m <sup>2</sup>			
nettó alapterület:	90 m <sup>2</sup>			
fizikai avultság:	30%			
funkcionális avultság:	20%			
környezeti avultság:	0%			
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	8 100 000 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>8 100 000 Ft</b>			
<b>A felépítmények költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>8 100 000 Ft</b>	
<b>A telek értéke:</b>			<b>200 000</b>	
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>8 300 000 Ft</b>	

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 8 300 000 Ft-ban, azaz nyolcmillió-háromszázezer forintban határoztuk meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:</b>	<b>8 200 000 Ft</b>	<b>100%</b>
<b>Nettó pótlási költség elvű érték:</b>	<b>8 300 000 Ft</b>	<b>0%</b>
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>	<b>8 400 000 Ft</b>	<b>0%</b>
<b>Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:</b>		<b>8 200 000 Ft</b>

Az értékelés során piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon, illetve költségszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztunk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket fogadtuk el forgalmi értéként, a hozamszámítást és a költségszámítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Csopak, 2020. szeptember 07.

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
 Adószám: 14159200-2-19  
 Bszsz: 1040622-40526287-57881009

**Epinger András**  
 vagyónértékelő (OKJ 54 3439 02)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1142217/4/2020

2020.09.03

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4929 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági épület, udvar

0

137

0.00

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

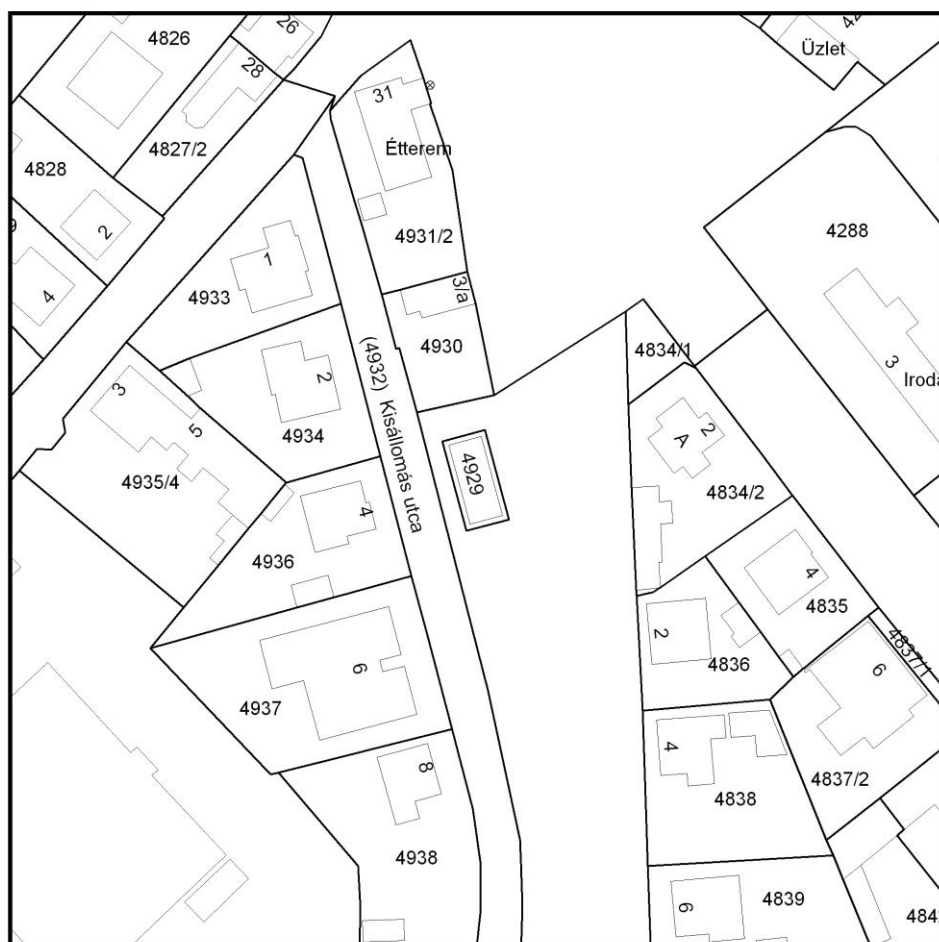
### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.03 10:56:33

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4929

Megrendelés szám: 1142239/4/2020

Méretarány: 1 : 1000



## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.	Ingatlan 5.
Realizált / kínálati ár	-	kínálat	eladás	eladás	eladás	eladás
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Kisállomás utca	Dózsaváros	belterület	belterület	belterület	belterület
Építés éve	~1980	1960	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2019	2019	2019	2019
Telekméret (m <sup>2</sup> )	137	236	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, a település központjától mintegy 950 méterre, délkeletre, a Kisállomás utcában található, elektromos áram közművel	a Dózsavárosban található, aszfaltúton elérhető, összközműves	városias beépítésű környezetben, beton- vagy egyéb szilárdburkolatú úton elérhető, összközműves	városias beépítésű környezetben, beton- vagy egyéb szilárdburkolatú úton elérhető, összközműves	városias beépítésű környezetben, beton- vagy egyéb szilárdburkolatú úton elérhető, összközműves	városias beépítésű környezetben, beton- vagy egyéb szilárdburkolatú úton elérhető, összközműves
Ingatlan leírása	felújítandó, Betonyp falazatú raktárépület	felújítandó, kályha fűtéses, kő és téglafalazatú, utcai bejáratos üzlethelyiség	tégla falazatú, lapostetős, elhasznált, fűtött	tégla falazatú, lapostetős, elhasznált, fűtött	tégla falazatú, lapostetős, elhasznált, fűtött	tégla falazatú, lapostetős, elhasznált, fűtött
	forrás:	ingatlan.com/28325984	illetékhivatal	illetékhivatal	illetékhivatal	illetékhivatal
Az ingatlan redukált alapterülete / m <sup>2</sup> /	<b>90</b>	<b>180</b>	<b>478</b>	<b>916</b>	<b>493</b>	<b>488</b>
<b>Realizált vagy kínálati ár (nettó)</b>		<b>27 500 000 Ft</b>	<b>51 800 000 Ft</b>	<b>82 600 000 Ft</b>	<b>52 100 000 Ft</b>	<b>50 100 000 Ft</b>
<b>Fajlagos alapterületi ár</b>		152 778 Ft/m <sup>2</sup>	108 368 Ft/m <sup>2</sup>	90 175 Ft/m <sup>2</sup>	105 680 Ft/m <sup>2</sup>	102 664 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	0%	0%	0%	0%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>122 222 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>108 368 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>90 175 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>105 680 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>102 664 Ft/m<sup>2</sup></b>
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		5%	0%	0%	0%	0%
Alapterület		0%	5%	10%	5%	5%
Műszaki állapot		0%	0%	0%	0%	0%
Építési mód		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekméret / övezet		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen:		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
Számított fajlagos érték	<b>90 850 Ft/m<sup>2</sup></b>	103 889 Ft/m <sup>2</sup>	92 113 Ft/m <sup>2</sup>	81 157 Ft/m <sup>2</sup>	89 828 Ft/m <sup>2</sup>	87 264 Ft/m <sup>2</sup>

### Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	90 850 Ft/m <sup>2</sup>				
A forgalmi érték összesen:	90 m <sup>2</sup>	X	90 850 Ft/m <sup>2</sup>	<b>8 200 000 Ft</b>	

## BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Kisállomás utca	Dózsaváros	Csillag utca	Házgyári út
Építés éve	~1980	1980-as évek	1980	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2020	2020	2020
Infrasztukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a belváros szélén, a település központjától mintegy 950 méterre, délkeletre, a Kisállomás utcában található, elektromos áram közművel	Dózsavárosban, Kistó utcai ipari-kereskedelmi övezetében, aszfaltos úton kamionnal is jól megközelíthető, zárt udvarban	a település központjától 1 km-re, keletre, kereskedelmi-szolgáltató környezetben, zárt udvarban található	forgalmas ipari-kereskedelmi övezetében, aszfaltos úton kamionnal is jól megközelíthető, zárt udvarban
Ingatlan leírása	felújítandó, Betonyp falazatú raktáépület	felújított, szigetelt de fűtetlen raktár	felújított, gázközponti fűtéses, téglafalazatú raktár / üzlet	őzpes állapotú, földszinti, utcai portálás, épületközponti fűtéses raktár / üzlet
	forrás:	ingatlan.com/29032322	ingatlan.com/30263660	ingatlan.com/31001251
Nettó alapterület /m2/	<b>90</b>	370	400	175
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		<b>333 000 Ft</b>	<b>560 000 Ft</b>	<b>250 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		900 Ft/m2	1 400 Ft/m2	1 429 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		<b>855 Ft/m2</b>	<b>1 330 Ft/m2</b>	<b>1 357 Ft/m2</b>
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		10%	5%	5%
Műszaki állapot		-20%	-20%	-15%
Fűtési mód, fűthetőség		0%	-10%	-10%
Alapterület		10%	10%	5%
Kialakítás		0%	0%	0%
Építési mód		-10%	-10%	-10%
Korrekció összesen			<b>-10%</b>	<b>-25%</b>
Számított fajlagos bérleti díj	<b>928 Ft/m2</b>	770 Ft/m2	998 Ft/m2	1 018 Ft/m2
Kerekített fajlagos bérleti díj:		900 Ft/m <sup>2</sup>		
Bérleti díj összesen:	90 m2	X	928 Ft/m2	83 550 Ft



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Kisállomás utca látképe



környezet, a Kisállomás utca látképe



környezet, a Mester utca látképe



környezet, a Mester utca látképe



homlokzat



homlokzat

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



homlokzat



tetőhéjalás



ablakszerkezet



riasztó



villanyóra