

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky Endre u 17.
Helyrajzi száma:	4744/C/1
Ingatlan típusa:	Garázs (16 m2)
Az értékelés időpontja:	2020. június 30.

Megrendelő neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
------------------	---------------------------------------------------



Szakvéleményt készítette 2020. június 30. napján:

Dancs Attila
Okleveles közgazdász
Ingatlanvagyon értékelő
8315 Gyenesdiás, Pince utca 9.
Zala Megyei ingatlanvagyon-értékelő névjegyzékszám: 63
www.ertekbecslesingatlan.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS - ÖSSZESÍTETT ADATLAP

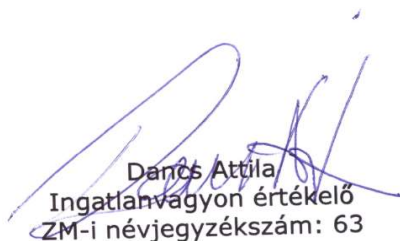
Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
A szemle dátuma:	2020. június 30.
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap
Az értékmeghatározás célja:	Ingatlan piaci forgalmi érték megállapítása
Szakvéleményt készítette:	Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)

Értékelt ingatlan címe:	8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky Endre u 17. szám alatt lévő 16m ² -es garázs megnevezésű ingatlan.
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	4744/C/1
Értékelt ingatlan típusa:	garázs (nincs felépítmény, hasznosítás: felszíni parkoló)
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Felépítmény jelenlegi készütség:	nincs felépítmény, elbontásra került
Telek területe:	16 m ²
Felépítmény(ek) hasznos alapterülete:	0 m ²
Felépítmény(ek) redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés összesített eredménye:	
Piaci összehasonlító adatok alapján:	760.000 Forint
Hozam alapú értékelés alapján:	nem alkalmaztuk
Költség értékelésű adatok alapján:	nem alkalmaztuk
Értékelt ingatlan forgalmi értéke:	760.000 Forint

Az értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke: 760.000 Forint, azaz hétszázhatvanezer forint

„A piaci forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő, és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”
A megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

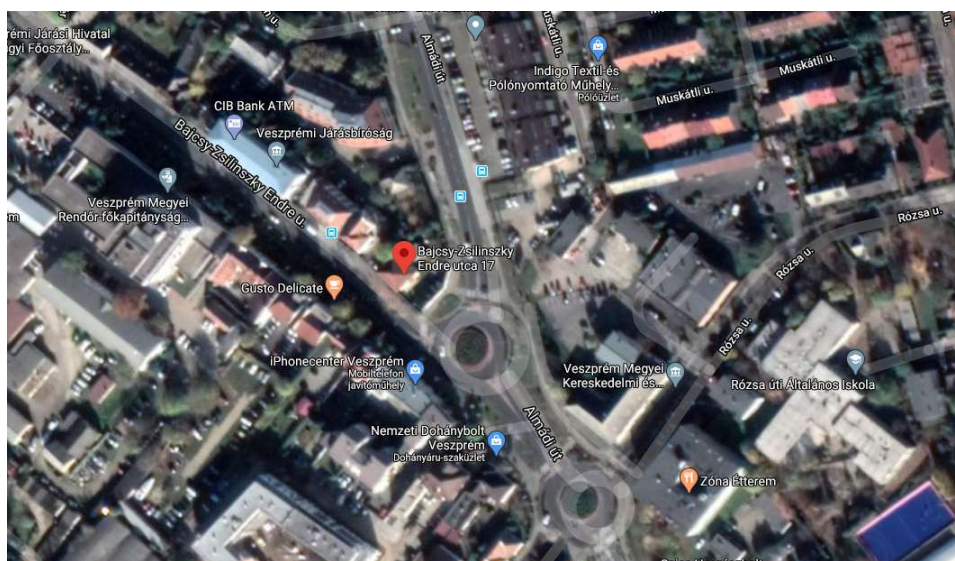
Gyenesdiás, 2020. június 30.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

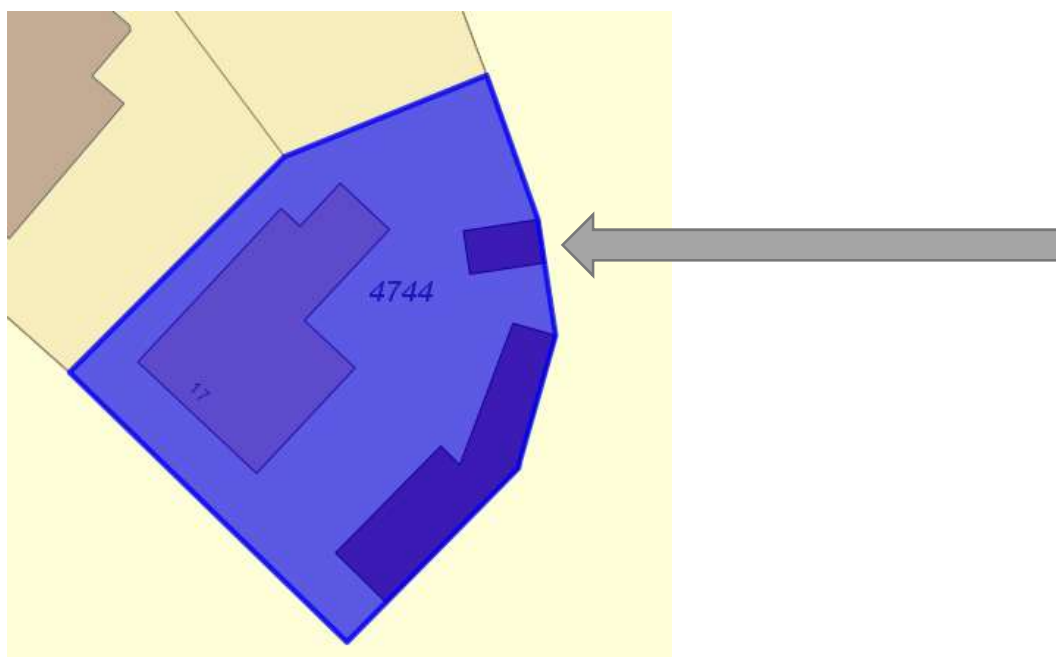
ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (Stratégiai Iroda – Projekt Koordinációs Csoport) 8200 Veszprém, Óváros Tér 9. megbízta Dancs-Sáfrán Ivett egyéni vállalkozót (8315 Gyenesdiás, Pince utca 9., Közreműködő tag: Dancs Attila (ZM-i névjegyzékszám: 63)) a 8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 17. szám alatt található, 4744/c/1 helyrajzi számú, felépítmény nélküli, garázs megnevezésű ingatlan értékbecslésére.

Az értékelt ingatlan településen belterületén helyezkedik el, a város dél-keleti részében az Almádi út - Bajcsy-Zsilinszky utcánál lévő körforgalom melletti ingatlannál. Környezetében család házak, közintézmények, kereskedelmi egységek találhatóak.



Értékelt ingatlan elhelyezkedése, környék, műholdkép



forrás: <http://terkep.veszprem.hu/mapguide/veszprem/internet.php>

Tulajdoni lap szerinti megnevezése: garázs
Telek mérete: 16 m²
Esetleges korlátozások: nem ismert
Jogi rendezettség: jogilag rendezettnek tekinthető

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43858/2020

2020.05.25

VESZPRÉM

Belterület 4744/C/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 17. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	16	0 0	6/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999945/1997.01.06				

2. bejegyző határozat: 37813/1996.05.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37813/1996.05.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap

Terület besorolása: Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-47 jelű településközponti vegyes terület építési övezetben található.

Telek formája: szabálytalan sokszög

Közművek: a telken belül elérhető, az értékelt ingatlannak nincs önálló mérője

Általános állapota: megfelelő



Helyi rendezési, szabályzási terv részlet

Értékelt ingatlan címe:

8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky Endre u 17. (16 m²-es garázs)

4 / 12

Értékelés dátuma:

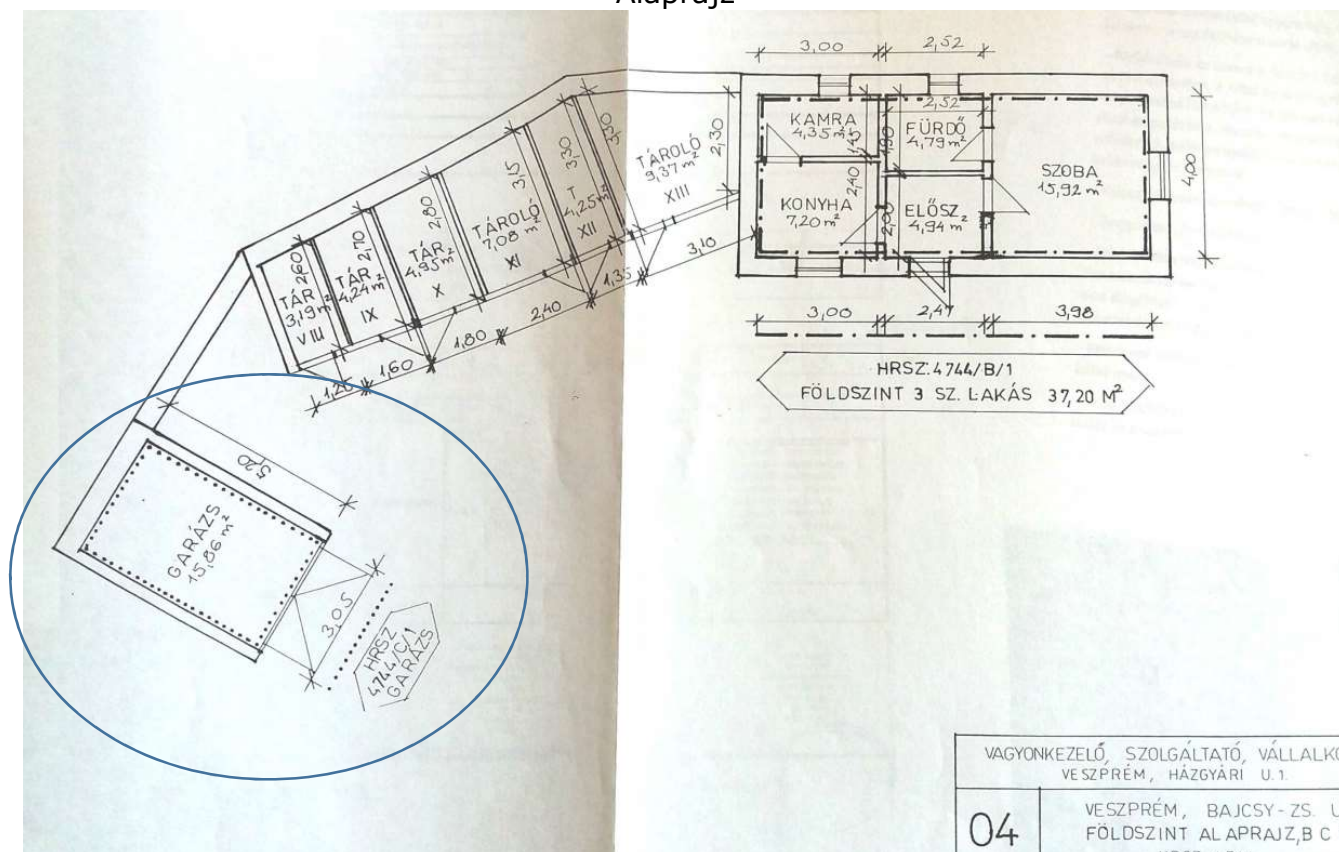
2020. június 30.

Felépítmény formája, szintjei, műszaki állapota, alapterülete:

A társasház területen néhány lakásos társasház, egy tároló épület és az értékelt garázs hely található, amely a terület keleti oldalán van, közvetlen a főkapu mellett, attól balra. Az értékelt garázs felépítménye korábban teljesen elbontásra került, jelenleg beépítetlen terület, kert, fák, bokrok vannak a helyén.

(Elbontás oka szomszéd szerint: életveszélyessé vált a felépítmény, elbontása több mint 10 éve történt).

Alaprajz



ÉRTÉKELÉSEK:

Az ingatlan legjobb hasznosítási lehetősége:

Az értékelt ingatlan vizsgálható mint, felépítmény nélküli parkolóhely – felszíni parkolóhely. Az értékelt ingatlan megközelíthető a társasházi telken keresztül szabadon. A környező utcákban részben fizetős, részben ingyenes a parkolás.



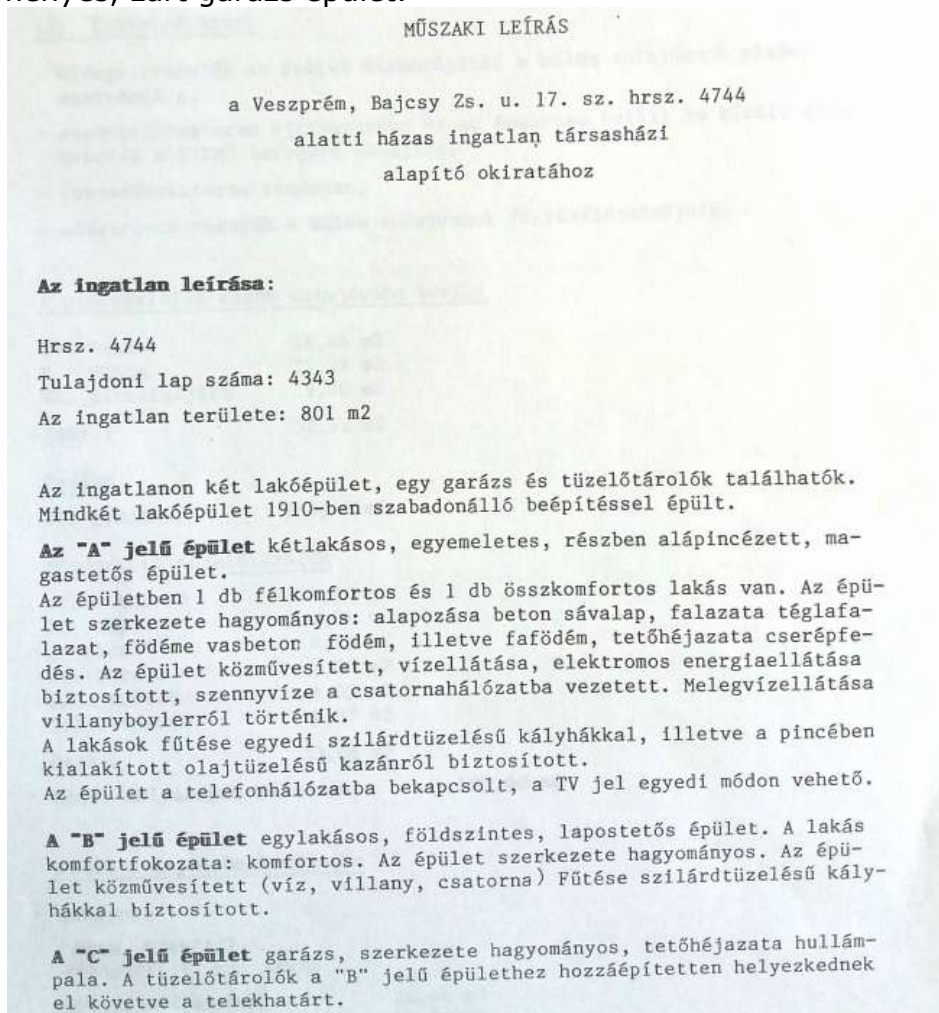
Bérletárak (közterület)

Bérlettipusok	Közületi (céges, jogi) bérlet		Magánszemélyeknek	
	Éves (bruttó)	Havi (bruttó)	Éves (bruttó)	Havi (bruttó)
Teljes Kombinált (piros, zöld és sárga zónára)	168.000.-	15.000,-	120.000.-	11.000,-
Zöldzóna	120.000.-	11.000,-	72.000.-	7.000,-
Sárga zóna	72.000.-	7.000,-	60.000.-	6.000,-

<https://www.vkszrt.hu/Parkolas/Dijszabasok/Parkolasi-zonak>

Figyelembevétel, hogy a társasház jellege inkább családi házas, zárt, körbefalazott telekkel, az értékelt terület legjobb hasznosítási formája (felépítmény hiányában) telekrész – felszíni parkoló.

A terület hasznosítására - a társasházi tulajdonosokon kívül – kismértékű igény mutatkozik, mert a környéken van megfelelő mennyiségű parkolóhely a közterületeken. Az érték megállapításakor, mint beépítetlen területet vizsgáljuk (felszíni parkolóhely), nem mint felépítményes, zárt garázs épület.



Az értékelésnél a társasházi, 801m2 alapterületű telket vizsgáljuk, majd arányosítunk a 16m2 alapterületre.

Piaci helyzetelemzés, értékelt ingatlanra vonatkozó kereslet / kínálat:

A településen elérhető társasház / családi ház építésre alkalmas beépítetlen terület.

Piacon lévő hasonló funkciójú ingatlan:	38 darab
Piacon lévő hasonló típusú ingatlan:	6 darab

Értékelt ingatlan típusának forgalma:	Gyenge	Közepes	Erős	<u>Speciális</u>
Értékelt ingatlan típusának kereslete:	Gyenge	Közepes	Erős	<u>Speciális</u>
Az ingatlan környezete:	Romlik	<u>Stagnál</u>	Fejlődik	Speciális
Az ingatlan értékállósága hosszútávon:	Romlik	<u>Stagnál</u>	Fejlődik	
Értékesíthetősége megállapított értéken:	180 napon belül	180-365 nap között	<u>365 napon túl</u>	

Értékelendő ingatlan értékelése, szempontok:

Az ingatlan forgalmi érték megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végezzük.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	Veszprém, Bajcsy-Zs 17.	Veszprém, Bakonyja	Veszprém Pajtakert	Veszprém, Fenyves utca	Veszprém	Veszprém
Leírás	801m ² -es VT besorolású, saroktelek, 40%-ban beépíthető	összközműves, tehermentes lakóvezeteli telek 40%-os beépíthetőséggel, 4,5 méter épületmagassággal	Pajtakertben található panorámás telek. 30% közműves	belváros 1 km teljes közművel, zárt lakóparki környezetben	40% pataktéri, vár panoráma családi ház építésre telek, közművel	Illetékhivatali adatbázisból
Telekméret (m ²)	801	408	963	700	1245	1050
Ár / Kínálati ár		22 900 000	52 200 000	45 000 000	62 250 000	53 340 000
Fajlagos érték		56 127 Ft	54 206 Ft	64 286 Ft	50 000 Ft	50 800 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korekció	átlagos alkúpozíció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		50 515	48 785	57 857	45 000	45 720
Adat forrása		online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	online adatbázisból lekért adat	Illetékhivatali adatbázisból

Korekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Telekterület miatt		-10%			5%	
Funkció				-5%	-5%	
Bontandó épület						
Beépíthetőség			5%	5%		
Településen belüli elhelyezkedés miatt	belvárosához közel	5%		-15%		
Panoráma			-5%			
Meglévő közművek						
Összes módosítás		-5%	0%	-15%	0%	0%
Módosított alapár	47 738 Ft	47 989 Ft	48 785 Ft	49 179 Ft	45 000 Ft	45 720 Ft
Súlyozás		25%	25%	25%	25%	0%
Súlyozott alapár	47 738 Ft					
Módosított alapár kerekítés után	47 700 Ft					

TÉ =	801	m ² ×	47 700	Ft / m ²	38 207 700	Ft
						Ft
Összesen:					38 200 000	Ft
TÉ =	16	m ² ×	47 700	Ft / m ²	763 200	Ft
						Ft
Összesen:					760 000	Ft

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan forgalmi érték megállapítását piaci páros összehasonlító adatok módszer alapján végeztük.

Végső érték meghatározása:

Piaci összehasonlító alapú érték:	760.000 Ft	x	súly:	100%	=	760.000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft
Költség alapú érték:	- Ft	x	súly:	-	=	- Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **760.000 Ft**

Jelen szakértői jelentésben szereplő:

Értékelt ingatlan címe:	8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky Endre u 17. szám alatt lévő 16 m2-es garázs megnevezésű ingatlan
Értékelt ingatlan helyrajzi száma:	4744/C/1

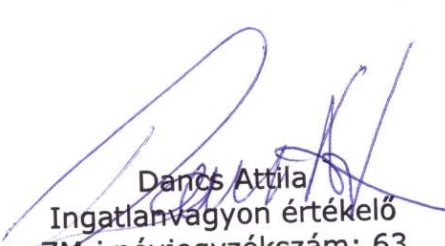
Alatt nyilvántartott ingatlan tehermentes piaci értékét összesen:

760.000.- Ft-ban, azaz

hét-százhatvanezer forintban határoztuk meg.

(a megállapított értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák)

Gyenesdiás, 2020. június 30.


Dancs Attila
Ingatlanvagyon értékelő
ZM-i névjegyzékszám: 63

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó vagy Megbízó képviselője szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.
- A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.
- Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében **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. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.
- Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.
- A kapott dokumentumok (tulajdoni lap) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.
- Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Értékelt parkolóhely (füves/fás rész)



Társasház belső udvar



Bejárat a területre



Bejárat a területre



Társasház előtti út, körforgalom



Társasház előtti járda és kerékpárút