



Bakony-Immo Kft.

Forgalmi érték meghatározása a "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Csatár utca 1. belterület 854/C/1 helyrajzi számú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Epinger András
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/1.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak
2020. november 23.



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

Az ingatlan megnevezése: gazdasági épület
Cím: Veszprém, Belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 854/C/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat
1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 10 m²
Tulajdoni hányad: 1/1 m²
Eszmei hányad: 16/1000
Jelenlegi funkció: tároló

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2020. 10. 27. (az értékbecslés érvényessége 6
hónap)
Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:	150.000 Ft , azaz százötvenezer forint
---------------------------	--

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értéként értendő.

A megállapított forgalmi érték értelemszerűen, a szakmai normáknak megfelelően nem tartalmazza az értékesítéshez fűződő költségeket.

Csopak, 2020. november 23.

Készítette:

Bakony-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-11
Előírt: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

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

Epinger-Galajda Edit

Epinger-Galajda Edit
vagyonértékelő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

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.....	6
3.3 Az ingatlan műszaki jellemzői	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	11
4.5 Érték meghatározás	11
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS	12
6. MELLÉKLETEK.....	13

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2020. október 20-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém belterület, 854/C/1 helyrajzi számú „gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi értékek 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 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. 10. 27-én 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:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2020. 11. 04.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	854/C/1

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	gazdasági épület
Alapterülete tulajdoni lap szerint	10 m ²
Eszmei hányad:	16/1000
I/2. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapítóokiratban meghatározott helyiségek.	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész:
Bejegyzést nem tartalmaz.

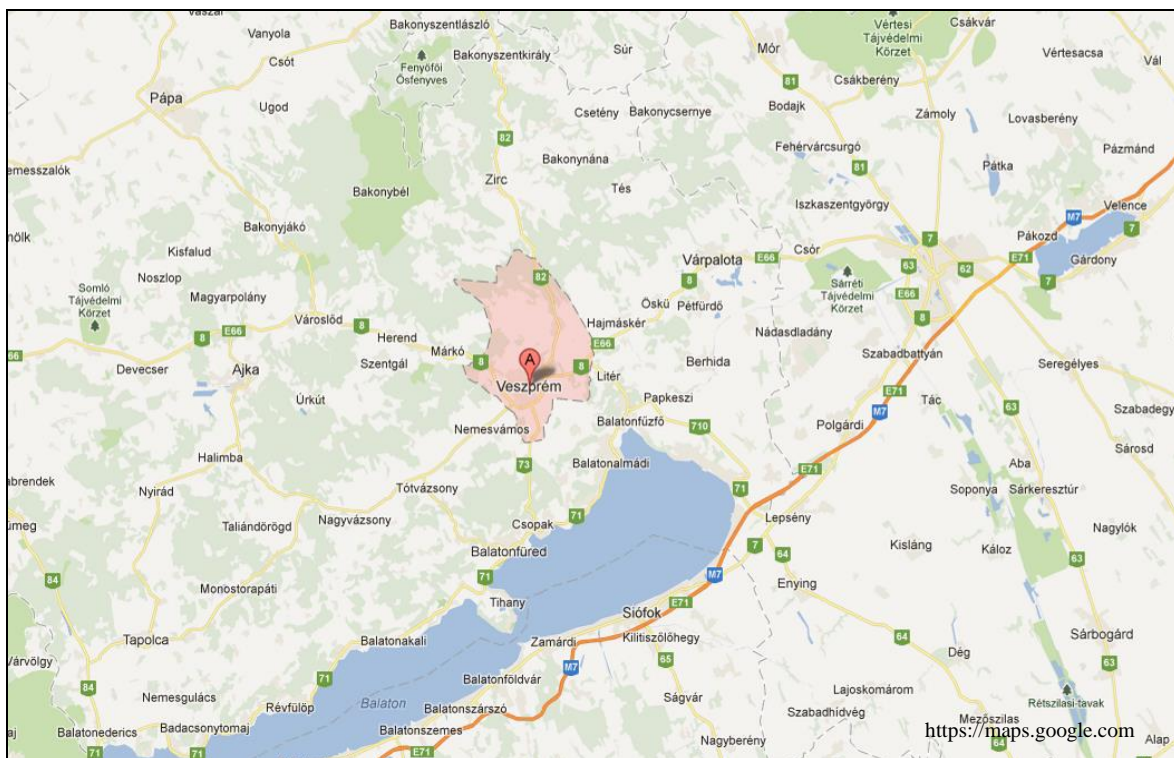
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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.

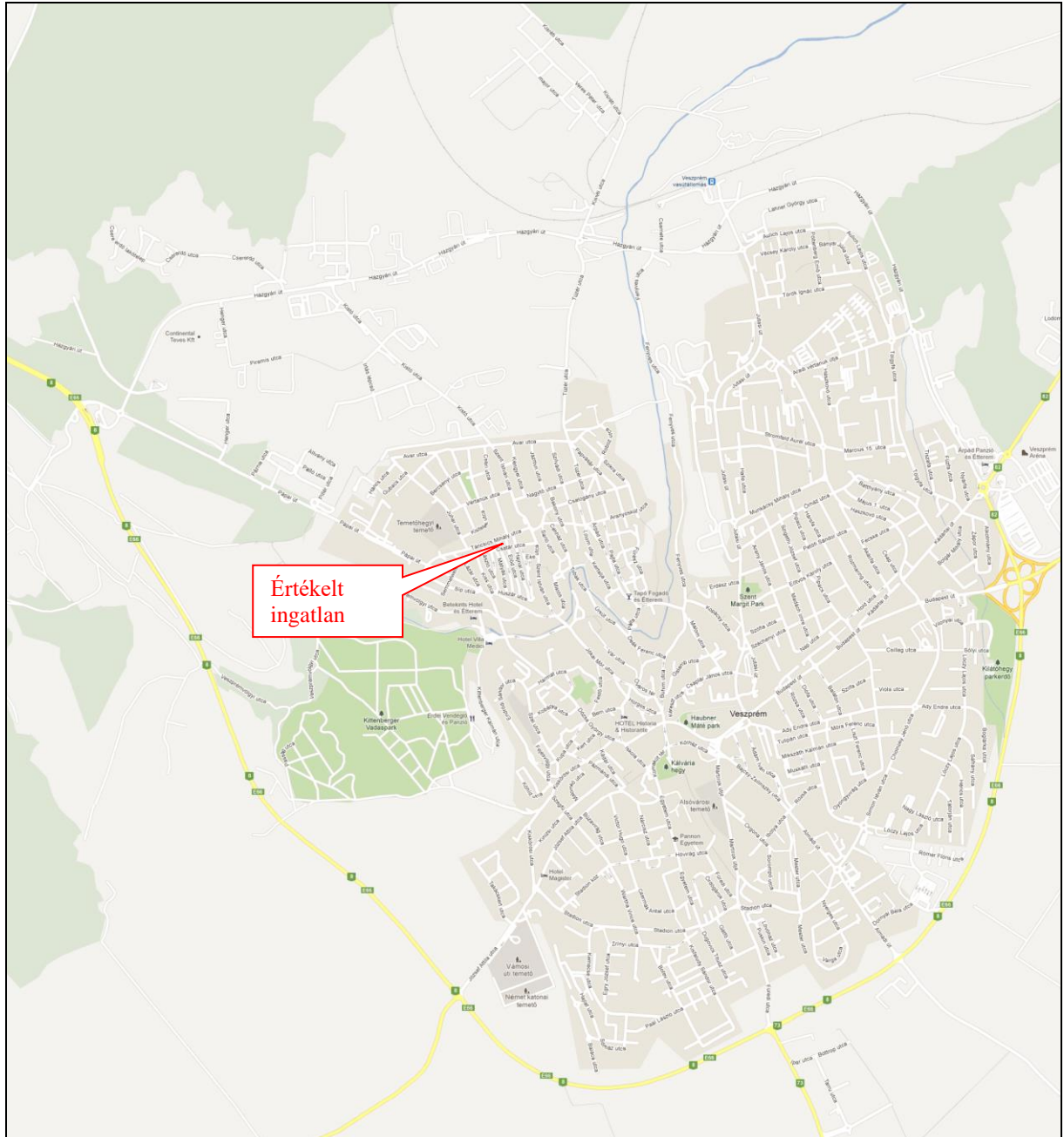


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település Dózsaváros részén, a központtól északnyugatra, cca. 1,4 km-re, a Csatár utca és a Szent István utca sarkán található társasház Csatár utca felől elérhető udvarán fekvő albetét, gazdasági épület. Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településterkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan környezetét az alábbi műholdas térképszelvény szemlélteti:



Gazdasági környezet

Az 59 738 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2019. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi

Tároló – gazdasági épület



Leírás:

Az értékelt ingatlan a 4 egységből álló tárolóépület udvarról nézve bal szélső egysége. Az épület részben a falazóelemből épült kerítéshez épült hozzá, hagyományos építési móddal, téglafalazattal, félnyergetetős kialakítással. Önálló közművel nem rendelkezik. Állapota felújítandó.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

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

A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, időbeli hatálya 6 hónap.

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

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap nem hiteles. A megállapított értékek feltétele a rendelkezésünkre álló tulajdoni lapon szereplő adatok, illetve az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

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 lévőknek 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. november 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 ingatlanokkal, azok realizált adásvételi áraival vetettem össze. A számítást a mellékletben elhelyezett táblázat tartalmazza. A csatolt számítások alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értéket

150.000 Ft-ban, azaz százötvenezer forintban

határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlanoknak a településen nincs bérleti piaca, ezért

hozamszámítást nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan albetét jellege miatt a költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	150 000 Ft	100%
Nettó pótlási költség elvű érték:	0 Ft	0%
Hozamszámítás on alapuló érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		150 000 Ft

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon – a megfelelő állammegóvást feltételezve – 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 értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értéként értendő.

Csopak, 2020. november 23.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
 Adószám: 18-02280-0-01
 Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András
 vagyoneértékelő (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: 1527476/6/2020

2020.11.04

VESZPRÉM

Belterület 854/C/1 helyrajzi szám

társasház különlap

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
gazdasági épület	10	0 0	16/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999978/1997.04.15

2. bejegyző határozat: 31777/1990.02.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34767/1992.05.06

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzesszám: 15734202

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

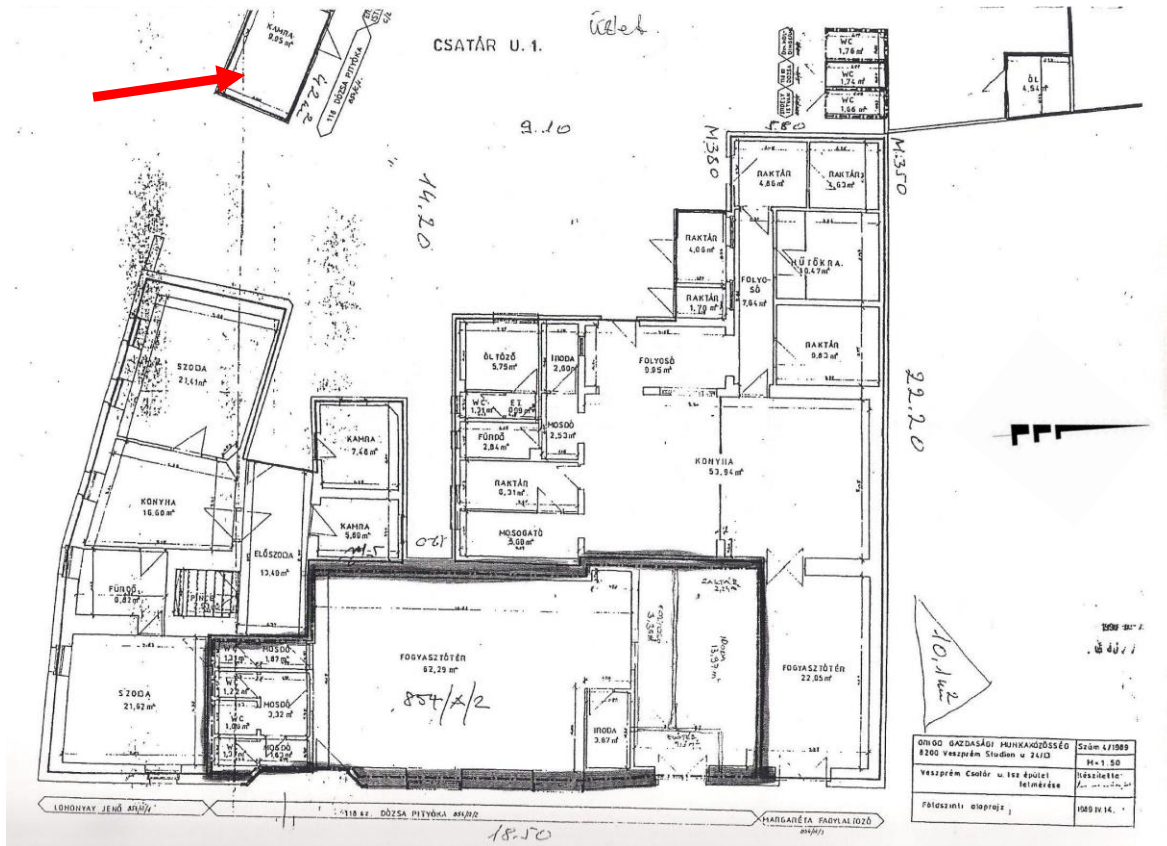
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ SZÁMÍTÁS

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Realizált / kínálati ár	-	realizált adat		realizált adat		realizált adat	
Település neve	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	Csatár utca	Sorompó utca		Mester utca		Mester utca	
Eladás/kínálat ideje	-	2019		2019		2018	
	forrás:	saját adatbázis		saját adatbázis		saját adatbázis	
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	10		3		5		5
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		100 000 Ft		127 000 Ft		127 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		33 333 Ft/m ²		25 400 Ft/m ²		25 400 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		0%		0%		0%	
Korrigált fajlagos ár		33 333 Ft/m²		25 400 Ft/m²		25 400 Ft/m²	
Földrajzi elhelyezkedés		0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		-10%		-10%		-10%	
Alapterület		-15%		-15%		-15%	
Műszaki állapot, építés éve		-20%		-20%		-20%	
Korrekció összesen:		-45%		-45%		-45%	
Számított fajlagos érték	15 424 Ft/m ²	18 333 Ft/m ²		13 970 Ft/m ²		13 970 Ft/m ²	

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan jellege és műszaki állapota.

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	15 424 Ft/m ²			
A forgalmi érték összesen:	10 m ²	X	15 424 Ft/m ²	150 000 Ft

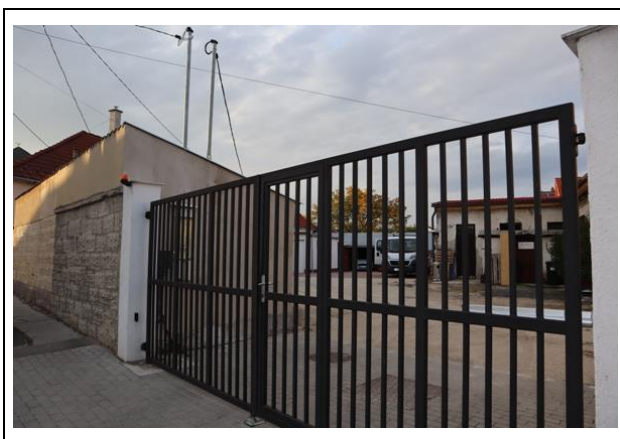
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Csatár utca látképe



környezet, a Csatár utca látképe



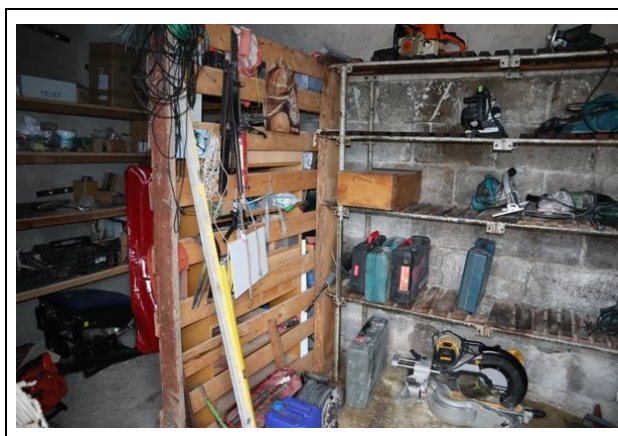
az udvarra nyíló kapu



az értékelt ingatlan udvari homlokzata



az értékelt ingatlan utcai homlokzata



az értékelt ingatlan