

Forgalmi érték meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a Veszprém, belterület 2205 helyrajzi számon nyilvántartott,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról



Készítette:

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

**Csopak
2021. június 03.**

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: 8200 Veszprém, belterület
Hrsz.: 2205

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Bors Imre János 1/2
Bors László 1/2
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 2136 m²
Közmű-ellátottság: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Vételi szándék miatti aktuális forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2021. 05. 28. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém MJV Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	18 160 000 Ft , azaz tizennyolcmillió-százhatvanezer forint
--	---

Bár az értékelt ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. §. k) alapján a megállapított forgalmi értéket általános forgalmi adó nem terheli, az értékesítés során ÁFA kötelezettség nem merül fel. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

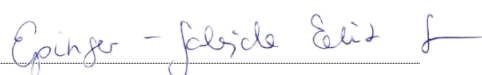
Csopak, 2021. június 03.

Készítette:

Ellenőrizte:


Epingér András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)




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

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Besz.: 10400425-50526787-57881009

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.....	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
Megjegyzések:	6
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	7
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	13
4. ÉRTÉKELÉS	13
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	14
4.5 Érték meghatározás.....	14
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	16
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	16
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	16
6. MELLÉKLETEK	17

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoportja 2021. május 26-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém 2205 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja vételi szándék miatti 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 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 2021. május 28-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 (2021.05.20.)
- Nem hiteles térképmásolat (2021.06.03.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 05. 20.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2205

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	2136 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/2.

Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bors Imre János
Jogosult címe:	8220 Balatonalmádi, Hunyadi utca 42/A.

Tulajdoni lap II. rész:

II/3.

Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bors László
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Szilvádi utca 24.

Tulajdoni lap III. rész:

II/4.

VezetékJog a vázrajz szerinti 100 m² területre.
Jogosult neve: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

II/7.

Telekalakítási eljárás megindítása.

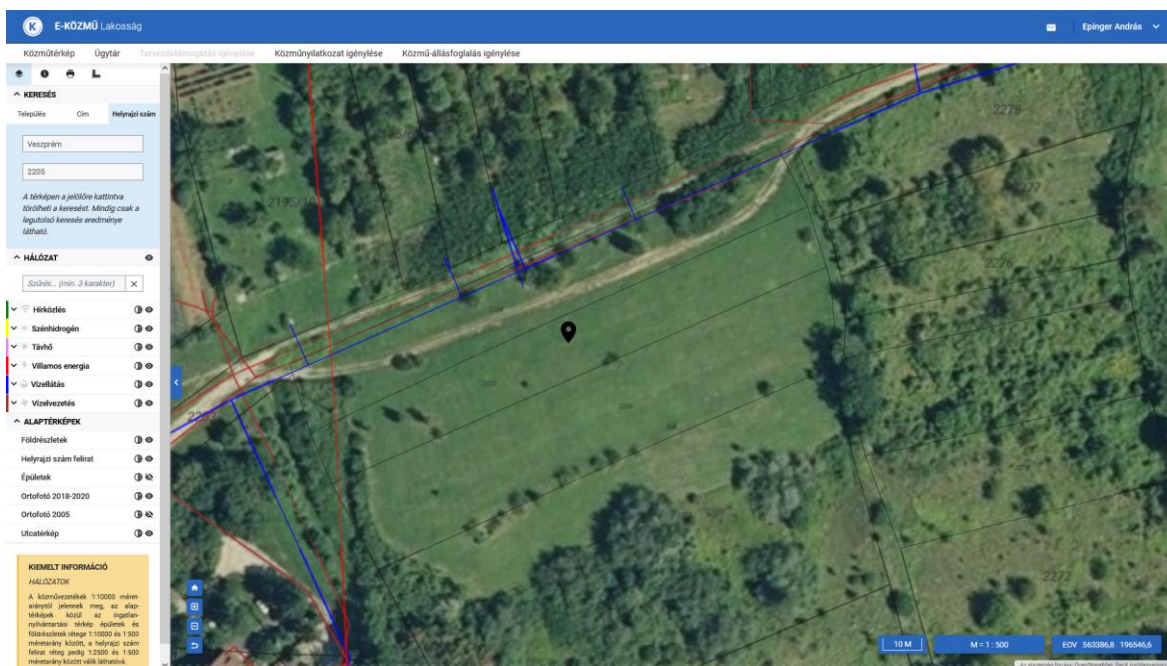
Jogosult neve: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Jogosult címe: 8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Megjegyzések:

A tulajdoni lap II/4. szám alatti vezetékJog bejegyzésével kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre. A vezetékek a lenti e-közmű kivonat alapján az ingatlan nyugati részét szeli át. A vezetékJog az érintett terület mérete és a vezetékek elhelyezkedése miatt az ingatlan forgalomképességét és piacképességét érdemben nem befolyásolja.

E-közmű vázrajz:



A tulajdoni lap II/7. szám alatti telekalakítási eljárás, illetve a térképmásolaton is szaggatott vonallal jelölt telekalakítás kapcsán a Megbízó jelezte, hogy az egy korábbi, már aktualitását veszített telekalakítási terv kapcsán került felvezetésre, a jelenlegi értékelést nem érinti, az az értékelés során nem került figyelembe vételre, az ingatlan forgalomképességét és piacképességét nem befolyásolja.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

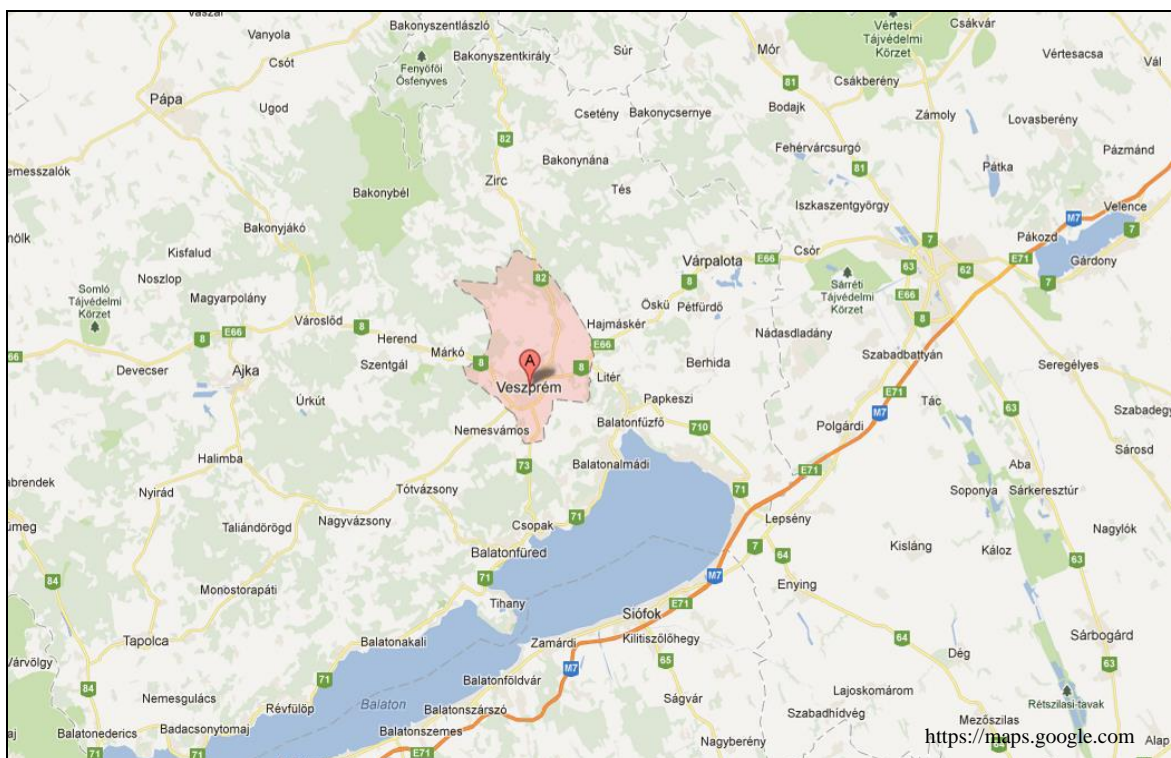
Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít 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.



forrás: wikipedia.com

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
Testvérteljesülési	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	59 738 fő (2019. jan. 1.) ^[2] +/-
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

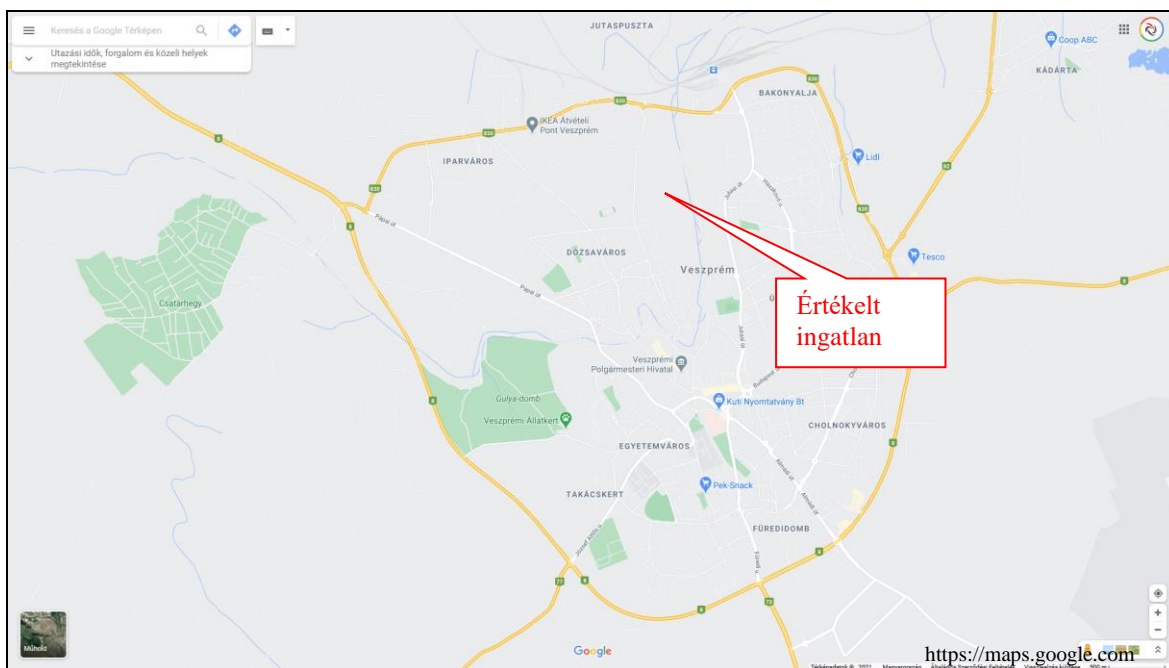
A település elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



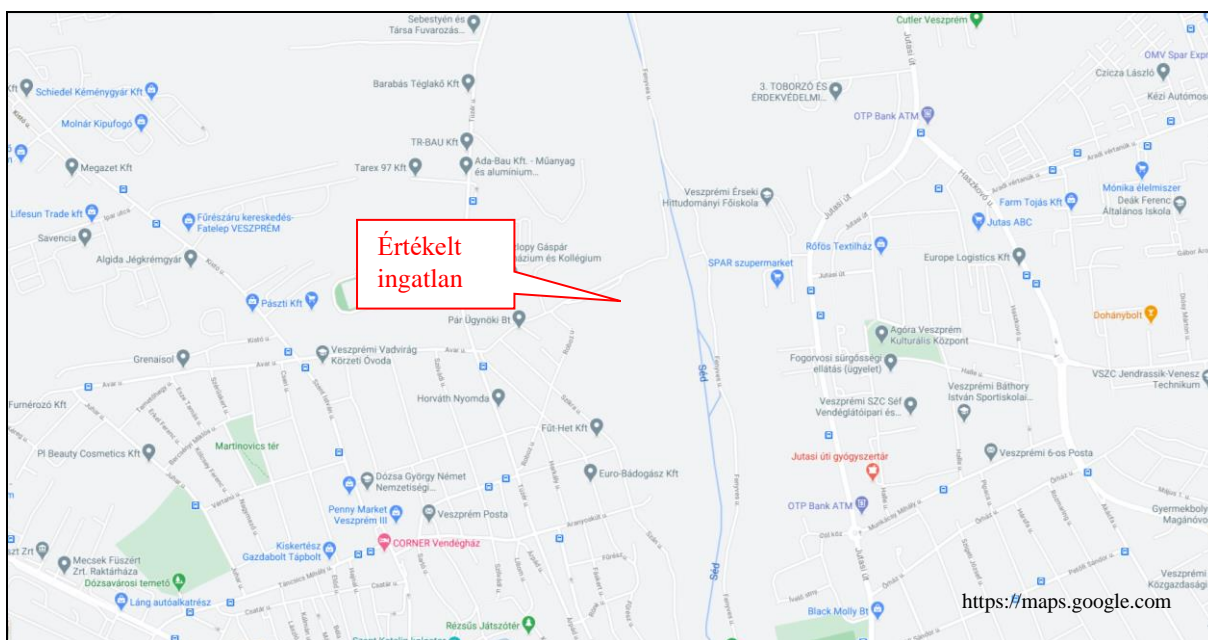
https://maps.google.com

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától 2 km-re, északra, a sűrűn lakott Jutasi úti lakóteleptől nyugatra, a Séd-patak völgyében, a Pajtakert városrészben, az Aranyosvölgy szélén található. Megközelíthető a Papvásár utcáról nyíló 2203 helyrajzi számú kivett helyi közúton, majd a 2204 hrsz. területén keresztül. Környezetében beépítetlen területek, sor-és ikerházak, a Noszlopy Gáspár Gimnázium és Kollégium, illetve hobbikertek vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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 nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresőők száma 891 fő, a munkanélküliségi ráta 2,27 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2020. 12. 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 előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Lakáspolitikai elemzés

Az MNB 2021. májusi lakáspolitikai jelentése rögzíti, hogy bár a lakáspolitikai keresletét meghatározó tényezők tekintetében 2020 során a koronavírus-járvány gazdasági hatására mérséklődött a foglalkoztatottság és a lakosság rendelkezésre álló jövedelme, ugyanakkor a munkaerőpiac ellenállónak bizonyult. 2020 első felében a bankok még átmenetileg szigorítottak a hitelfeltételeken, az év második felében azonban enyhe lazítás és a lakáshitelek iránti kereslet bővülése volt megfigyelhető.

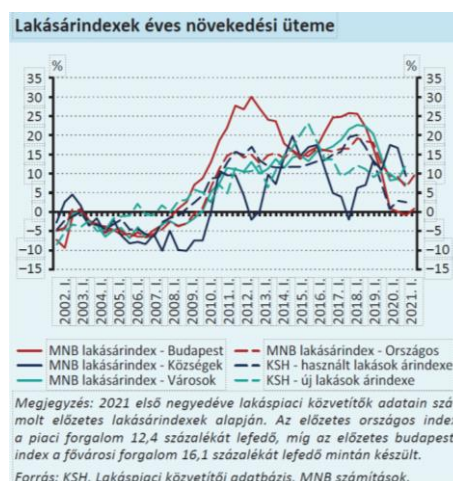
2020-ban az MNB lakásárindex alapján országos átlagban tovább emelkedtek a hazai lakásárak, ugyanakkor a 2019. év végi 18,1 százalékról jelentősen, 6,6 százalékra lassult az éves nominális növekedési ütem 2020 negyedik negyedévére. A koronavírus-járvány területileg eltérő folyamatokat eredményezett a lakáspolitikai piacon. A tranzakciók száma – elsősorban a második negyedéves nagyobb visszaesés következtében – országos szinten 15,5 százalékkal csökkent éves alapon. Az üdülőkörzetek közül a Balaton és a Tisza-tó környéke jobban teljesített a tranzakciók számát tekintve az országos visszaeséshez képest, és a Falusi CSOK-kal érintett kistérségeken

szintén kevésbé csökkent a lakáspiaci aktivitás. Budapesten és agglomerációjában azonban nagyobb volt a tranzakciószám csökkenése.

Az elemzés alapján az új otthonteremtési kedvezmények pozitív hatása már látszik, ugyanis 2021 elején jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet. Az MNB jelentése hivatkozik az ingatlan.com hirdetési portál adataira, amelyek szerint 2021 első két hónapjában az eladó házak iránti kereslet 33 százalékkal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 13 százalékkal nőtt éves összehasonlításban. A kereslet érdemi bővülése vidéken és a fővárosban egyaránt tapasztalható volt, és már a 2021. januártól induló otthonteremtési és felújítási kedvezmények hatását mutatja. Az élénk kereslet március folyamán sem tört meg, a házak és a lakások iránti érdeklődések rendre 80 és 55 százalékos éves alapú emelkedésében azonban jelentős szerepet játszik a járvány tavaly márciusi kitörése okozta alacsony bázis is.

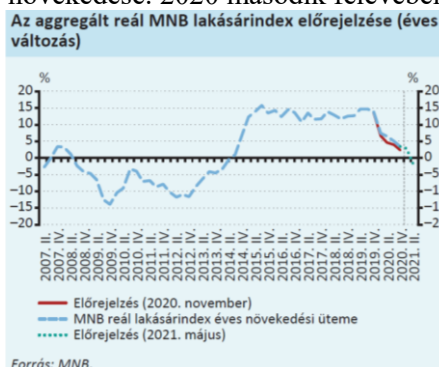
Az MNB szerint 2021 első negyedében lakáspiaci közvetítők által kötött tranzakciók alapján jelentősen bővült a hazai lakáspiac, országosan 29 százalékkal nőtt a tranzakciók száma. A bővülés egyrészt jelezheti a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési kedvezmények élénkítő hatását, ugyanakkor a magas éves növekedés a 2020-as év azonos időszaka, már a járvány hatását mutató, alacsony bázisának is tulajdonítható.

A lakáspiaci közvetítők adatai szerint 2021 első negyedében gyorsult a lakásárak dinamikája. Lakáspiaci-közvetítők tranzakciós adatain számolt előzetes lakásárindexek szerint, 2021 első negyedében országos átlagban az előző negyedéves 6,6-százalékról 9,6 százalékra emelkedett a lakásárak éves nominális növekedési üteme.



Az áremelkedés ütemének gyorsulása összhangban van a kereslet év eleji bővülésével, ugyanakkor a számítások alapjául szolgáló tranzakciós adatok a lakáspiac mindössze 12,4 százalékát fedik le, így a közvetítők részpiaca a teljes lakáspiac egészéhez képest kismértékben eltérő trendeket is követhet.

2021 első félévében megtorpanhat a reál lakásárak dinamikus növekedése. 2020 második félévében a lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok (munkaerőpiaci és jövedelmi folyamatok) kedvezőtlenebbül alakultak, mint az elmúlt években, ami hozzájárult a lakásárak éves növekedési dinamikájának mérséklődéséhez. A lakosság reáljövedelmére és a hosszabbtávú jövedelem várakozásokat alakító tartós munkanélküliségi rátára negatív hatást gyakorol a koronavírus járvány. A lakáspiacot meghatározó makrogazdasági fundamentumok alapján 2021 első negyedében várakozásaink szerint 3,2 százalékkal emelkedhetnek a reál lakásárak, míg a második negyedévben 1,9 százalékos éves csökkenés várható (rendre 6,4 és 3,0 százalékos éves nominális növekedési ütem) összhangban a márciusi inflációs jelentés makrogazdasági pályájával (11.-ábra). Ugyanakkor a 2021-től induló otthonteremtési intézkedések előretekinve felfelé növelhetik a lakásárak dinamikáját a kereslet és a kivitelezési költségek oldaláról is.



Felhasznált források: MNB Magyar Nemzeti Bank (2021): *Lakáspiaci jelentés, 2021. május*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2021-majus> 2021.06.03.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



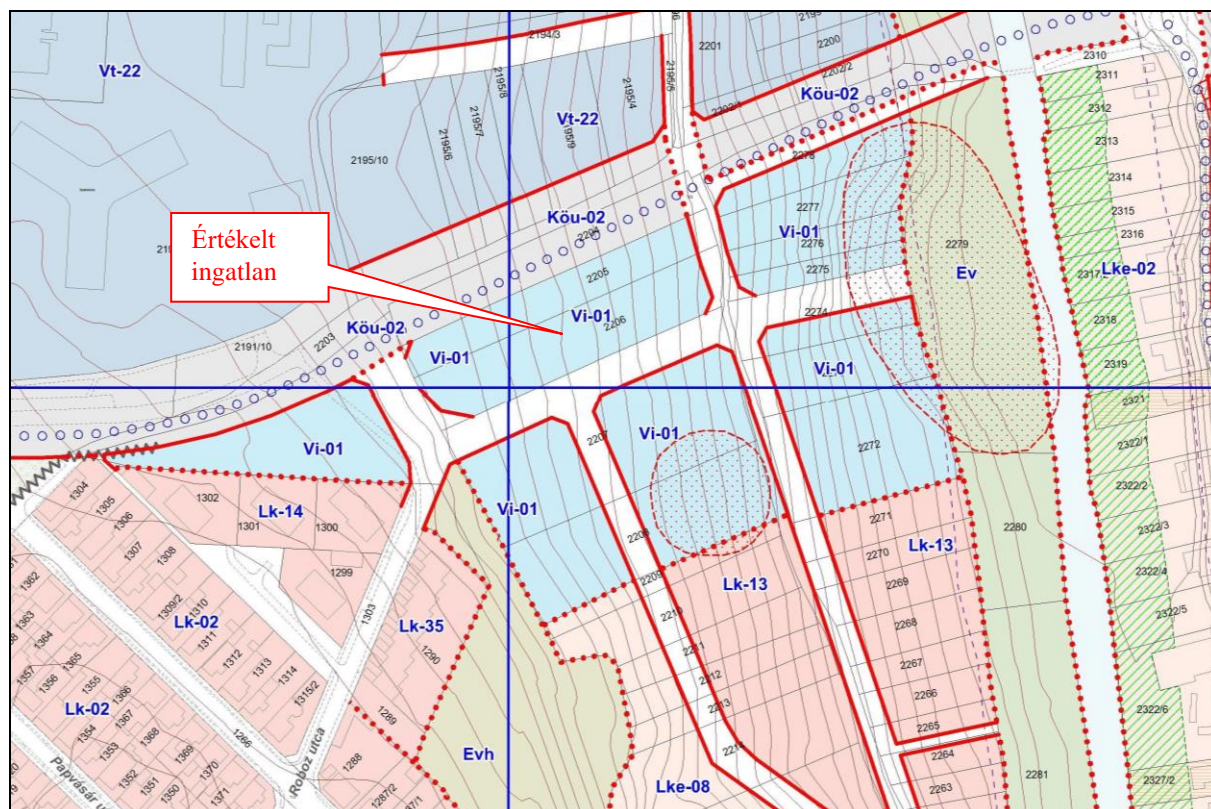
Az ingatlan közel téglalap alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, északkelet felé lejtős terepfelszínű. Területe nagyrészt füves, délnyugati részén sűrű bozótos alkotja, illetve területén néhány lombhullató fa is található. A terület kerítetlen.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan közművekkel jelenleg nem rendelkezik. A víz közmű bevezetése északnyugat felől, a gáz, valamint az elektromos energia a Roboz utcai csatlakozással oldható meg, míg a szennyvízsztatorna a Séd nyugati oldalán végigvitt gerinccsatornába vezetendő. Csapadékvizet a Sédbe lehet burkolt árokkal, vagy zárt vezetékhalózzal, mint befogadóba elvezetni.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vi-01 építési övezetbe tartozik. Szabályozási terv kivonat:



Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

XVI. FEJEZET INTÉZMÉNY TERÜLET (VI)

30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások

30.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló

rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások

31.§ (1) Vi-10 építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.

6. Intézmény terület (Vi)

1.	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	D A beépített sűrűség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	G Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
4.	Vi-02	SZ	2000	30	13,5	-	-	-
5.	Vi-03	SZ	8000	35	7,5	-	-	-
6.	Vi-04	SZ	8000	40	7,5	-	-	-
7.	Vi-05	SZ	2000	40	10,5	-	-	-
8.	Vi-06	SZ	5000	40	12,5	-	-	-
9.	Vi-07	SZ	5000	40	16,5	-	-	-
10.	Vi-08	Z	1000	60 (100*)	10,5	-	-	-
11.	Vi-09	Z	2000	60	12,5	-	-	-
12.	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-
13.	Vi-11	Z	1000	80	10,5	-	-	-
14.	Vi-12	Z	1000	100	10,5	-	-	-
15.	Vi-13	SZ	2000	30	5,5	-	-	-
16.	Vi-14	Z	500	100	15	-	-	-
17.	Vi-15	O	2000	60	7,5	-	-	-

*Csak parkolóház építése esetén

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető. A terület a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a

kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található. A területen a talajt vagy talajvizet érő ipari eredetű szennyezéssel nem kell számolni. Ilyen jellegű tevékenység nincs és nem folyt a területen.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nincs.

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, 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, 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;

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 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 következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.		
Eladási v. kínálati ár		kínálat	eladás	kínálat		
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém		
Utca/út/tér		Pápai út	Bottrop utca	Külső-Kádártai út		
Övezeti besorolás	VI-01 / 30%	Cksz-13	Cksz-23	Cksz-26		
Eladás/kínálat ideje		2021. május	2019	2021. május		
Infrastrukturális adottságok (közmvégek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától 3,5 km-re, délkeletre, a Déli Intézményközpont területén található, közmű nélküli terület	a település és zaknyugati szélén, a 8-as számú főút és a Pápai út közti területen található, víz és villany a telekhatáron	a település déli részén, a Déli Intézményközpont területén, a 8-as és a 73-as főutak találkozásánál található, aszfalt úton elérhető, összközműves	a 82-es számú főút, a Veszprém Aréna mellett található, kerítetlen, közmű csatlakozási lehetőség a közelben		
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 12 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 200 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 25 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el		
	forrás:	ingatlan.com/ 27751751	saját adatbázis	ingatlan.com/ 32025897		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	2 136	20 671	8 008	21 628		
Eladási vagy kínálati ár		359 675 400 Ft	61 000 000 Ft	391 380 288 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		17 400 Ft/m ²	7 617 Ft/m ²	18 096 Ft/m ²		
Árváltozás korrekció		0%	10%	0%		
Kínálati ár korrekció		-20%	0%	-20%		
Korrigált fajlagos ár		13 920 Ft/m²	8 379 Ft/m²	14 477 Ft/m²		
Településen belüli elhelyezkedése		-15%	10%	-15%		
Telekméret		10%	0%	10%		
Közművek		0%	-5%	0%		
Megközelíthetőség		-10%	-10%	-10%		
Kivonás kalkulált költsége		0%	0%	5%		
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-20%	-20%	-20%		
Korrekció összesen		-35%	-25%	-30%		
Számított fajlagos érték	8 489 Ft/m²	9 048 Ft/m ²	6 284 Ft/m ²	10 134 Ft/m ²		

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka, hogy bár az ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető.

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 8 500 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve: 2 136 m² x 8 500 Ft/m² **18 160 000 Ft**

Euro devizaárfolyam 348 HUF/EUR (2021.05.28-i MNB árfolyam)

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 18 160 000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-százhatvanezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlan jelenleg nem beépíthető, jelenleg megtérülő, üzleti célú beruházás területén nem kivitelezhető, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nincs, költségalapú érték meghatározást ezért nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	18 160 000 Ft	100%
Maradványérték számításra alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	18 160 000 Ft	

Az elfogadott értékelési módszer indoklása:

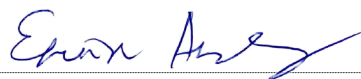
Az értékelt ingatlan jelenleg nem beépíthető, felépítménnyel nem rendelkezik, ezért csak piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk.

Bár az ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban az ingatlan jelenleg közútkapcsolattal nem rendelkezik, és a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető.

A 2007. évi CXXVII. törvény 86. §. k) alapján a megállapított forgalmi értéket általános forgalmi adó nem terheli, az értékesítés során ÁFA kötelezettség nem merül fel.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Csopak, 2021. június 03.



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 2205 HRSZ.

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: 30005/50245/2021

2021.05.20

Szektor : 61

VESZPRÉM

Belterület 2205 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
alrészlet adatok	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	21.36	0.00		

II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 6003/1979.08.17					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Bors Imre János					
sz.név: Bors Imre János					
szül. : 1961					
a.név : Kovács Lidia					
cím : 8220 BALATONALMÁDI Hunyadi utca 42/A.					

3. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39287/2005.05.18					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Bors László					
sz.név: Bors László					
szül. : 1980					
a.név : Stáhl Sarolta					
cím : 8200 VESZPRÉM Szilvádi utca 24					

III. RÉSZ					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30867/2/2013.01.17					
VezetékJog					
a vázrajz szerinti 100 m2 területre					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800263/2017.09.25					
Telekalakítási eljárás megindítása					
jogosult:					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202					
cím : 8200 VESZPRÉM Vörösmarty tér 9.					

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

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

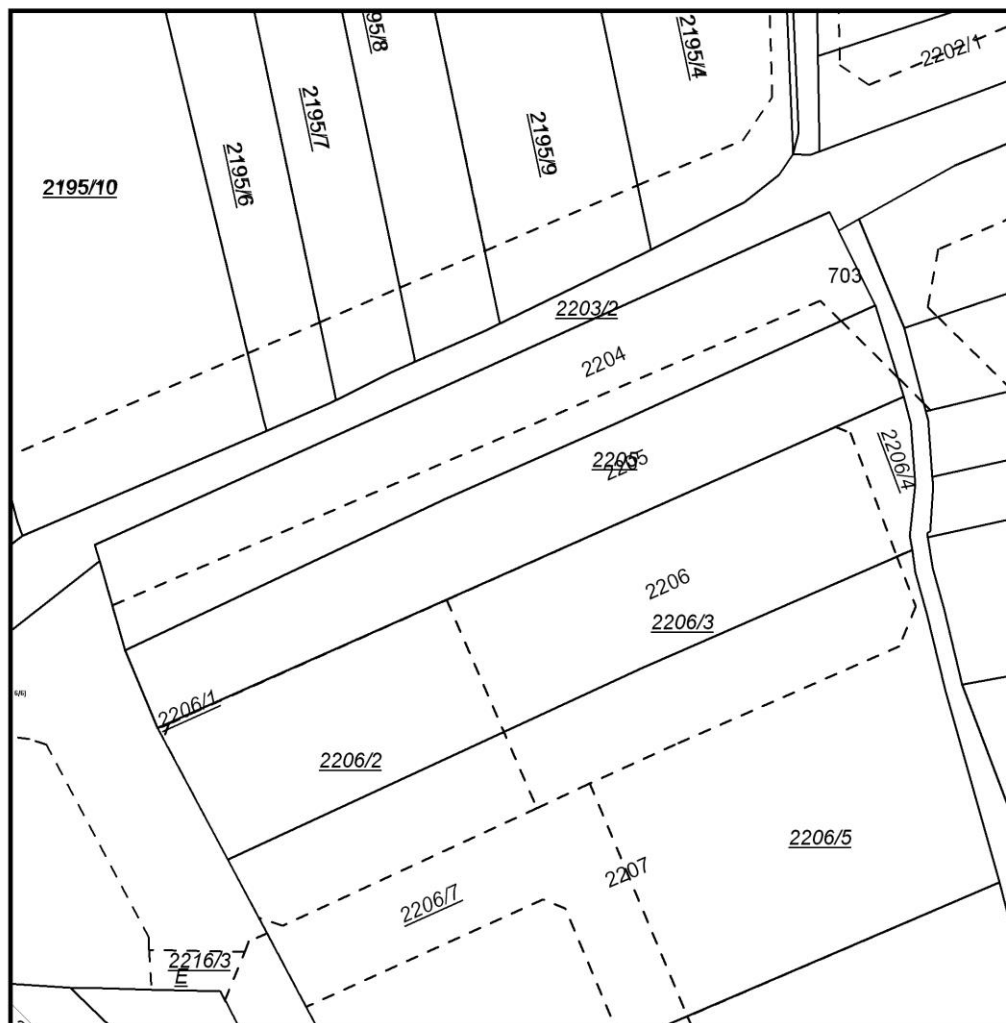
2021.06.03 08:45:44

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2205

Megrendelés szám: 7/2319/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33880310002021



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

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



megközelítés, a Tüzér utca látképe



megközelítés, a Tüzér utca látképe



megközelítés, a 2203 helyrajzi számú kivett helyi közút



megközelítés, a 2203 helyrajzi számú kivett helyi közút



megközelítés, a 2203 helyrajzi számú kivett helyi közút



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



víz közmű a 2204 helyrajzi számú ingatlan mellett