

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

a Veszprém 4273/34/A/67 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányadáról



Készítette:
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.

Veszprém
2023. október 4.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: garázs

Cím: Veszprém, Simon István út 4/C

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 4273/34/A/67

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 27 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2023.10.04. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató
Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4273/34/A/67 hrsz.-ú
ingatlan forgalmi értéke:

**7 800 000,- Ft azaz hétmillió-nyolcszázezer
forint**

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

Veszprém, 2023.10.04.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220450526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű

Értékelő (EUFIM 2023/648)

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
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
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
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

Az értékelés 27 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

„VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 4273/34/A/67 helyrajzi számú garázs értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének 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 2023.10.04-én Tóth Roland értékbecslő 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 rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2023.10.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/34/A/67
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	garázs
Alapterülete:	27 m ²
I/2.	Társasház
I/3.	Kétállásos
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros Tér 9.
II/8.	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros Tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
-	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



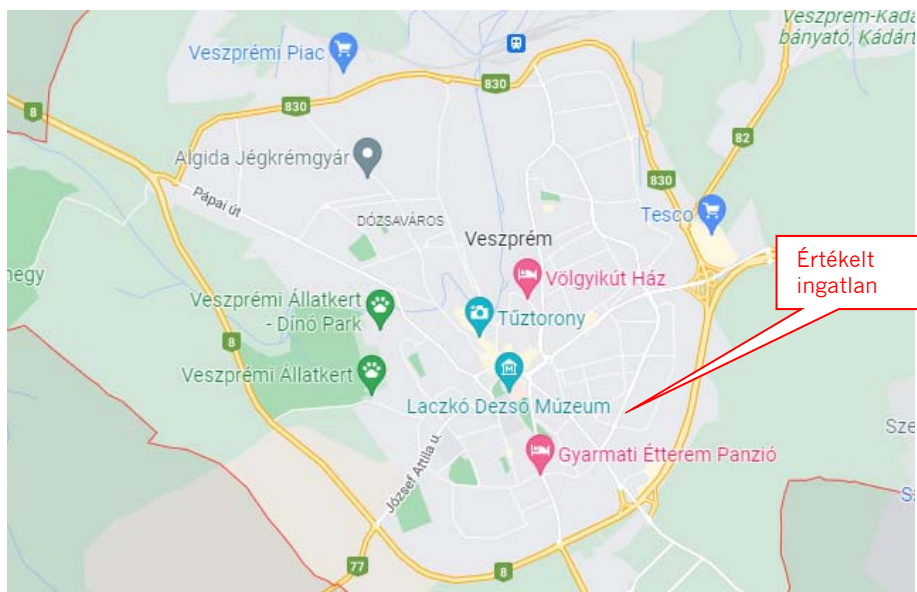
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



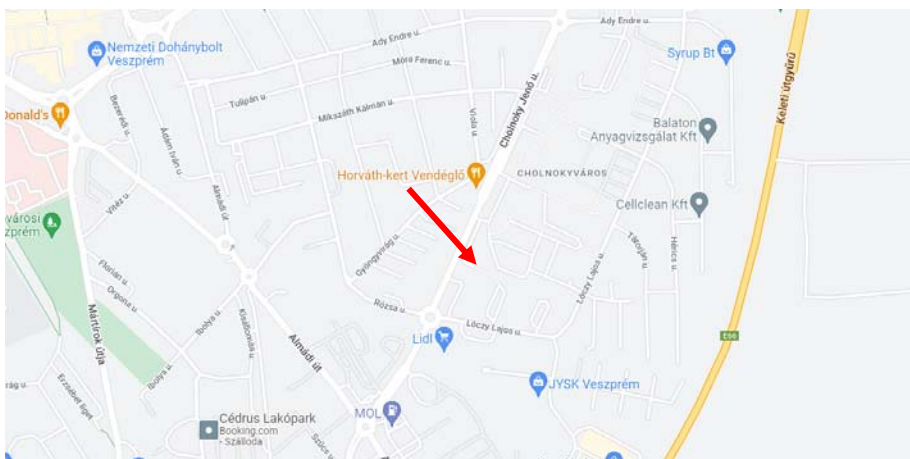
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az ingatlan a település központjától délkeleti irányban a Cholnoky városrészben található. Megközelíthető a Cholnoky utcáról, majd onnan a Simon István utcára lekanyarodva aszfaltozott úton keresztül közvetlenül. Az értékelt garázs a Simon István u. 4/c lépcsőházától balra a 2., illetve 3., garázsajtó mögött található. Az ingatlan közvetlen környezetében Panel lakóházak találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi buszjárat buszmegállója 200 méter, helyközi buszmegálló 500 m távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedésüket az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



2023 márciusában az építőipari termelés volumene a nyers adatok szerint 9,8%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól, amiben szerepet játszott a bázisidőszaki magas kibocsátás is. Az építményfőcsoportok közül az épületek építésének termelése 13,2, az egyéb építményekéé 1,6%-kal csökkent. A szezonálisan és munkanaphatással kiigazított indexek alapján az építőipar termelése 1,2%-kal kisebb volt a februárinál. Az I. negyedévben az építőipar termelői árai – egyes építőanyagok jelentős drágulása miatt – 24,1%-kal nőttek az előző év azonos időszakához viszonyítva.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

	
Építés éve:	1980-as évek
Szintek:	földszint
Funkció:	garázs
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	Monolit vasbeton
Belső válaszfalak:	Pozdorja
Tetőszerkezet és tetőfedés, földém típusa	Betonföldém
Nyílászárók:	
Külső ajtó:	Fém, egyszerű kétszárnyú garázskapu
Felületképzések:	
Belső falfelület:	vakolatlan festett
Belső padlóburkolat:	beton
Épületgépészet:	

Fűtés, hőleadók:	-
Leírás:	
Az értékelt ingatlan egy földszinten található válaszfallal elválasztott kétállásos garázs. Állapota átlagos, funkciójának megfelelő állapotban található, de felújítása időszerű.	

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén, valamint hozamszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a **Veszprém 4273/34/A/67** hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

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 vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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 tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; 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 javadalmazásom 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 tételezem 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 2023. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló garázsok kínálati áraival vettem össze. Kétállásos garázból egyetlen kínálati adat, volt fellelhető Veszprém városában ezért az ingatlant egyállásos garázsok alapterületének megfelelő korrekciójával vettem figyelembe. A kétállások kínálati adatot 4. összehasonlító adatként szerepeltettem az értékelésben.

A számítás alapján az ingatlanok piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét az alábbiakban határoztam meg:

Ingatlan	Terület	Fajlagos m² ár	Kerekített forgalmi érték
Veszprém 4273/34/A/67	27 m ²	287 286,- Ft	7 800 000,- Ft

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazásával az ingatlan értékét **5 400 000,- Ft azaz ötmillió-négyszázezer** forintban határoztam meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	7 800 000 Ft	100%
Nettó pótlási költség elvű érték:	0 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	5 400 000 Ft	0%
súlyozott érték:		7 800 000 Ft

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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

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

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

Veszprém, 2023.10.04.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 2023/648)

6. MELLÉKLETEK

Piaci érték meghatározása					
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)					
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Simon István u. 4/C 4273/34/A/67 hrsz.	Damjanich János u.	Kőhid utca	Aradi Vértanúk útja 12/22	Nagy László u. 4
Építés éve	1980	1980	1980	1980	1980-as évek
Eladás/kínálat ideje	-	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október
Telekméret (m ²)	-	-	-	-	-
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)					
Ingatlan leírása	Dupla garázs, világítással, önálló villanyóra nincs. Társasházban helyezkedik el.	Önálló aknás garázs, villanyórával, garázstelepen	Önálló aknás garázs, villanyórával, garázstelepen	Önálló aknás garázs, villanyórával, galériával, garázstelepen.	Dupla garázs, világítással, önálló villanyóra nincs. Társasházban helyezkedik el.
	forrás:	ingatlan.com/33794801	ingatlan.com/33780144	ingatlan.com/33795864	ingatlan.com/33787916
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /alapterü	27	18	20	19	27
Realizált vagy kínálati ár		7 500 000 Ft	8 100 000 Ft	7 500 000 Ft	8 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		416 667 Ft/m ²	405 000 Ft/m ²	394 737 Ft/m ²	303 704 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		375 000 Ft/m²	364 500 Ft/m²	355 263 Ft/m²	273 333 Ft/m²
Önálló garázs, garázstelepen		-5%	-5%	-5%	0%
Kétállásos garázs		5%	5%	5%	0%
Műszaki állapot, karbantartottság		-10%	-10%	-10%	0%
Alapterület		-5%	-5%	-5%	0%
Közműellátottság		-5%	-5%	-5%	0%
Összehasonlító					
korrekció összesen		-20%	-20%	-20%	0%
Számított fajlagos érték	287 286 Ft/m²	300 000 Ft/m ²	291 600 Ft/m ²	284 211 Ft/m ²	273 333 Ft/m ²
Megjegyzés:					
Értékmeghatározás:					
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:					
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	27 m ²	X	287 286 Ft/m ²		
A forgalmi érték összesen:	27 m ²	X	287 286 Ft/m ²	7 800 000 Ft	

Bérleti díj számítás - Garázs									
(hozam összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
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		Simon István u. 4/C 4273/34/A/67 hrsz.		Rózsa utca		Lóczy L.		Endrődi Sándor utca	
Építés éve		1980		1980		1980		1980	
Eladás/kínálat ideje		-		2023. október		2023. október		2023. október	
Ingatlan leírása		Dupla garázs, világítással, önálló villanyóra nincs. Társasházban helyezkedik el.		Családi ház melletti önálló garázs		Társasházi garázs, víz, villany, távfűtés.		Közepes állapotú önálló garázs	
		forrás:		ingatlan.com/33788370		ingatlan.com/33782395		ingatlan.com/33677197	
Nettó alapterület /m2/		27		15		18		15	
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)				30 000 Ft		30 000 Ft		30 000 Ft	
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)				75 €		75 €		75 €	
Fajlagos alapterületi ár				2 000 Ft/m2		1 667 Ft/m2		2 000 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				0%		0%		0%	
Kínálati korrekció				-5%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos ár				1 900 Ft/m2		1 583 Ft/m2		1 900 Ft/m2	
Településen belüli elhelyezkedés				0%		0%		5%	
Műszaki állapot				0%		0%		0%	
Közművek				0%		-5%		0%	
Alapterület				-5%		-5%		-5%	
Kialakítás, hasznosíthatóság				10%		10%		10%	
Összehasonlító									
korrekció összesen					5%		0%		10%
Számított fajlagos bérleti díj		1 889 Ft/m2		1 995 Ft/m2		1 583 Ft/m2		2 090 Ft/m2	
Megjegyzés:									
Kerekített fajlagos bérleti díj:									
				1 900		Ft/m ²			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (51 300 Ft/hó)		Ft	615 600
	Kihasználtság		%	95
	Figyelembe vehető bevétel		Ft	584 800
Kiadások	Rendszeres kiadások			
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1 %-a	Ft	5 800
	Kezelési költség, az éves bevétel	1 %-a	Ft	5 800
	Felújítási költség, a pótlási költség	1 %-a	Ft	50 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	1 %-a	Ft	5 848
	Időszakonként jelentkező kiadások			
	Átmeneti per. üresedés	2 havi bérleti díj	5 évente	Ft
	Beruházások	500 Ft/m ²	5 évente	Ft
	Ingatlanügynöki díjak	2 havi bérleti díj	5 évente	Ft
	Költségek összesen		Ft	92 200
Egyéb	Éves potenciális bevétel		Ft	492 600
	Tőkésítési ráta	9,2%	Tőkésített érték:	Ft
	Befektetési kiadások		Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve		Ft	5 400 000

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	7,20%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	0,50%
C	ingatlantípus kockázata:	0,50%
D	regionális kockázat:	0,50%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):	9,20%

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1632705/6/2023

2023.10.03

VESZPRÉM

Belterület 4273/34/A/67 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Simon István utca 4. lh:C. fogadószint. "felülvizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	eszmei hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m2	egész/fél		
garázs	27	0 0	82/10000	vegyes
Bejegyző határozat: 999943/1997.05.30				
2. bejegyző határozat: 41975/1994.11.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
3. bejegyző határozat: 41975/1994.11.09				
kétállásos.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 2/4				
bejegyző határozat, érkezési idő: 41975/1994.11.09				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				
8. tulajdoni hányad: 2/4				
bejegyző határozat, érkezési idő: 42152/2/2011.07.07				
jogcím: csere				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONILAP VÉGE				

FÉNYKÉPEK



Megközelítés, és környezet



Megközelítés, és környezet



Megközelítés Simon I. u. 4/c



az értékelt garázs bejáratai



bal oldali garázs



bal oldali garázs

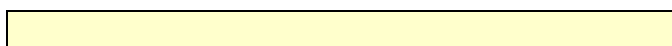
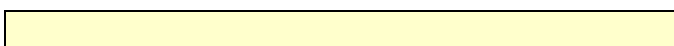
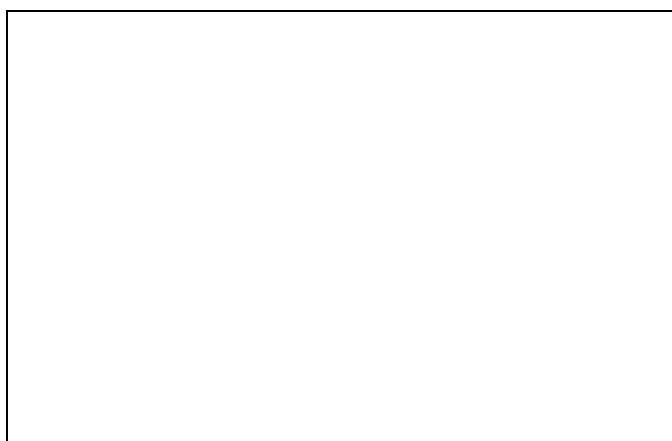
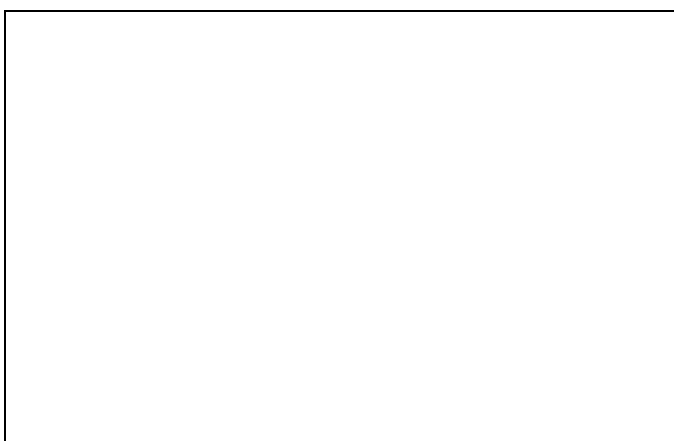
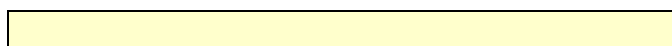
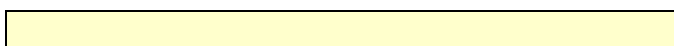
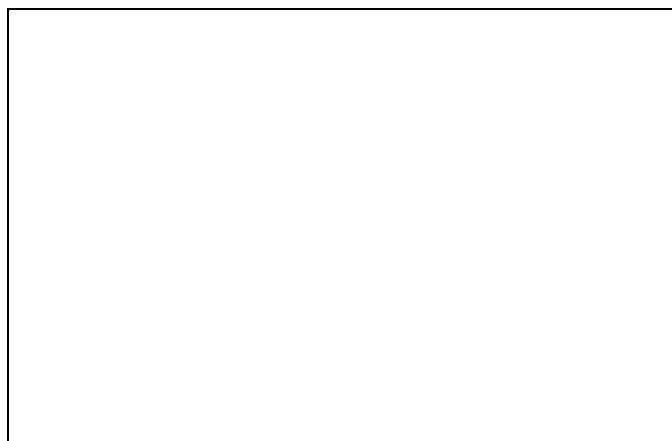
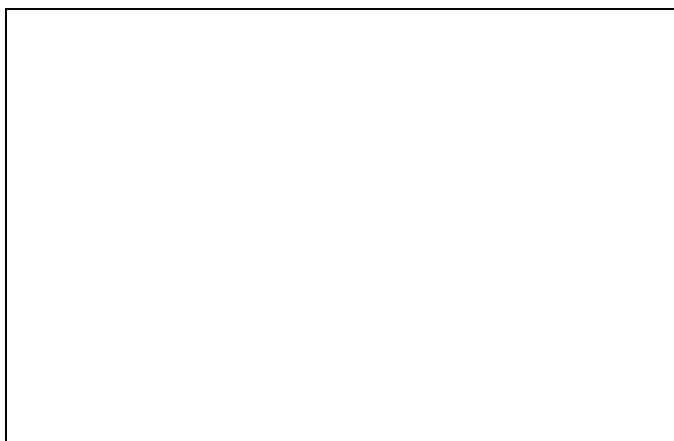
FÉNYKÉPEK



jobb oldali garázs



jobb oldali garázs



ÖSSZEHASONLÍTÓ KÍNÁLATI ADATOK

2023. 10. 03. 18:14

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Óhegyi Győző
Duna House Veszprém - Óhegyi
Győző



+36 30 957 0562



Veszprém, Damjanich János utca

Eladó önálló garázs

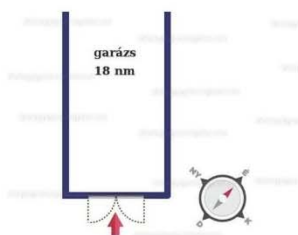
Ár	Alapterület
7,50 millió Ft	18 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **1950 és 1980 között**

ELADÓ Veszprémben egy 18 nm-s garázs, amiben mérőórával szerelt villanyvezeték van. A garázs az Aradi vértanúk utca mentén lévő garázssor autóklub felőli végében található. Megközelítése közvetlen az útról, 100 m-n belül, kacsaringózás nélkül lehetséges. Kérdésekkel, megtekintéssel kapcsolatban kérem keressen elérhetőségemen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33794801>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33794801/nyomtatas>

1/2

ingatlan.com

Kiss Balázs
Korrekt Investment



+36 30 369 0747



Veszprém, Kőhíd utca

Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület
8,10 millió Ft	20 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között

Veszprémi felújított garázs eladó!

Kőhíd utcai garázssoron téglalapítványú frissen felújított pincés garázs eladó!

A garázs környezete konszolidált, nyugodt, csendes, nem zavarja átmenő forgalom.

Méretei:

A 15 m²-es (hosszúság:5,25m x szélesség: 2,8m) 2,25m átlagos belmagasságú garázs egyedi tulajdonsággal is rendelkezik, mivel a kocsi beállón kívül egy 4,5 m²-es (hosszúság:2,35m x szélesség: 1,95m) 1,9m belmagasságú pince is rendelkezésre áll a személyes tulajdonok tárolására.

Befektetésként is kiváló, mivel az utca társasházainak lakói folyamatosan keresik gépjárművük biztonságos elhelyezésének lehetőségét. A felújított garázs raktárként is kiválóan funkcionálhat az átgondolt szellőztetésnek köszönhetően.

Tehermentes, így azonnal birtokba vehető. Nincs amortizáció, nincs karbantartási költség csupán a biztos bevétel és a garantált értéknövekedés, hiszen a garázs a leglimitáltabb az ingatlan piacon, így befektetési célból is kitűnő választás.

A hasznosíthatóság és a lokáció tekintetében az ingatlan négyzetméter ára (415 eFt/m²) kedvező.

Irányár 8.100.000,- Ft Rövid határidőn belüli fizetés esetén az ár minimálisan alkuképes!

Érdeklődni: +

Amennyiben további kérdése van vagy megtekintené, forduljon hozzám bizalommal!

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 342 5475

Veszprém, Aradi vértanúk utca 12/22

Eladó önálló garázs

Ár		Alapterület	
7,50 millió Ft		19 m ²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Parkolóhelyek száma	1
Építés éve	nincs megadva		

Garázs eladó a Jutas garázstelepen.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33795864>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2023. 10. 04. 17:59

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Prémium Partner

Hegy Éva Mónika
Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Nagy László utca 4.

Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület
8,20 millió Ft	27 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Parkolóhelyek száma	1

Eladásra kínálunk Önnek egy Nagy László úti úgynevezett ikergarázst.

Biztonságos zárt és védett terület, közel a városközponthoz és a Stop Shophoz.

Egyszerű és kényelmes be- és kijárat.

Ez a garázs tökéletes választás lehet, ha Önnek vagy családjának van egy autója, és biztonságos helyen szeretné tárolni azt. Emellett remek lehetőség azoknak is, akiknek extra tárolóhelyre van szükségük a háztartási cikkek vagy hobbi felszerelések számára.

Az ikergarázsok két külön garázst képeznek, fizikailag a válaszfal nincs betéve a két garázs közé.

Természetesen gipszkarton fallal elkülöníthető.

Ne hagyja ki ezt a lehetőséget! Vegye fel velünk a kapcsolatot még ma, kérjen időpontot a megtekintésre!

Ez a garázs gyorsan elkelhet, így ne habozzon, és lépjen kapcsolatba velünk még ma!

<https://ingatlan.com/33787916/nyomtatas>

1/2

2023. 10. 04. 17:59

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33787916>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33787916/nyomtatas>

2/2

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK, BÉRLETI KÍNÁLAT

2023. 10. 03. 18:44

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



Veszprém, Rózsa utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta		Alapterület	
30 000 Ft		15 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva		

Családi ház mellett, külön kapubehajtóval rendelkező garázs kiadó. Alkalmas raktározás céljára is. Igény szerint akár két darab önálló garázs is bérelhető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33788370>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 931 4639

Veszprém, Lóczy Lajos utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta		Alapterület	
30 000 Ft		18 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva		

Veszprémben a Cholnoky lakótelepen garázs kiadó hosszú távra, 18 mm², víz, villany és központi fűtés van.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33782395>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2023. 10. 03. 18:44

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 628 6878



Veszprém, Endrődi Sándor utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta 30 000 Ft		Alapterület 15 m²	
Ingatlan állapota	közepes állapotú	Min. bérleti idő	12 hónap
Építés éve	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	1
Költözhető	azonnal		

Kiadó az Endrődi utcai garázs soron önálló garázs. Megtekinthető előre egyeztetett időpontba. 1 havi bérlet díj és 2 havi kaució.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33677197>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33677197/nyomtatas>

1/2