



Vagyongkezelői jog értékelése a „VKSZ” Veszprém Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém belterület 4079 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
vonatkozásában.



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

Veszprém
2023. november 11.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett vásárcsarnok
Cím: Veszprém belterület 4079 hrsz.
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4079

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város	
Önkormányzata	1/1
Vagyongazdálkodó: VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekesség: Vagyongazdálkodói Jog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága: 9193 m ²
Épület nettó alapterület: 5159 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Vagyongazdálkodó jog meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2023.11.11. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4079 hrsz.-ú ingatlan vagyongazdálkodói díja:	20 000 000,- Ft +ÁFA/év azaz húszmillió forint +Áfa/év
--	---

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

Veszprém, 2023.11.11.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyongazdálkodó
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526156-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyongazdálkodó (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, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.5	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	11
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
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	15
6. MELLÉKLETEK	16

Az értékelés 38 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 ÉRTÉKELES CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató ZRt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém belterület 4079 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan vagyonkezelői díjának megállapítása, gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító 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 értékmódosító 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 újraelállítási 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./

A vagyonkezelő díja az ingatlan piaci értékéből kerül levezetésre. A vagyonkezelő díj, szakmai irányelveknek megfelelően az ingatlan értékének 2-6%-a.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2023. 10. 12.-én Tóth Roland értékesítő 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 megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2023.10.15.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Jutasi u. 2.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4079
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett vásárcsarnok
Alapterülete:	9193 m ²
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.
II/5.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyongazdálkodó
Jogosult neve:	VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató ZRt
Jogosult címe:	8200 Veszprém Házgyári u. 1
Tulajdoni lap III. rész:	
III/2. Vezetékgazdálkodás a vázrajz szerinti területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	

III/5. Vezetékjog A vázrajz szerinti 357 m² nagyságú területre. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT.

III/8. Vezetékjog (távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 9193 m² területre a biztonsági övezet mértékében. jogosult: név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT

III/10. Vezetékjog A vázrajz szerinti 434 m² területre vonatkozóan. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.

III/11. Vezetékjog A vázrajz szerinti 46 m² területre vonatkozóan. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.

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.



Népesség

Teljes népesség 56 777 fő
(2023. jan. 1.)^[2]

Népsűrűség 475,9 fő/km²

Földrajzi adatok

Tszf. magasság 266 m

Terület 126,9 km²

Időzóna CET, UTC+1

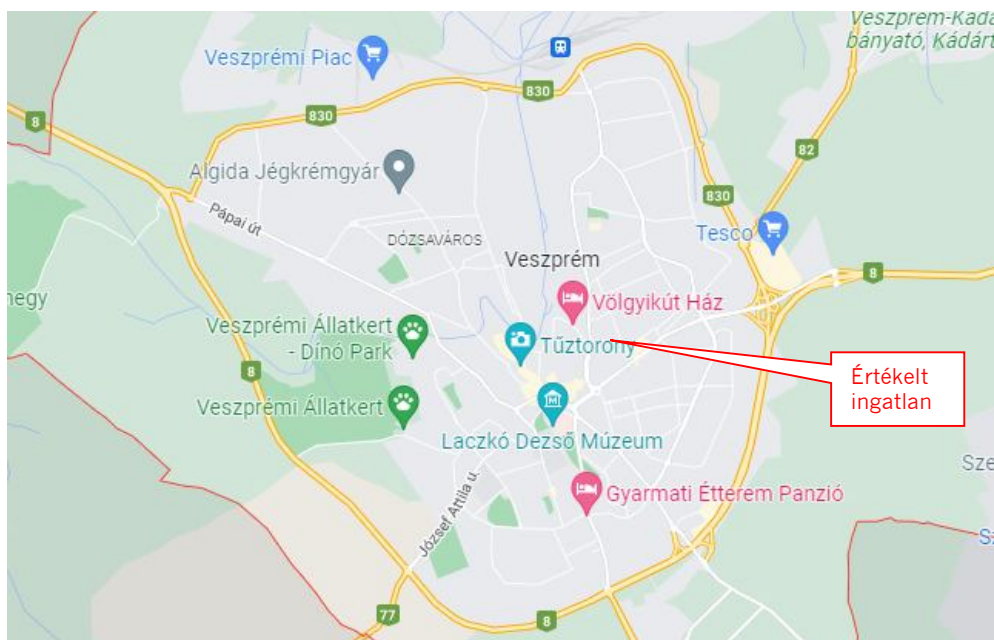
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



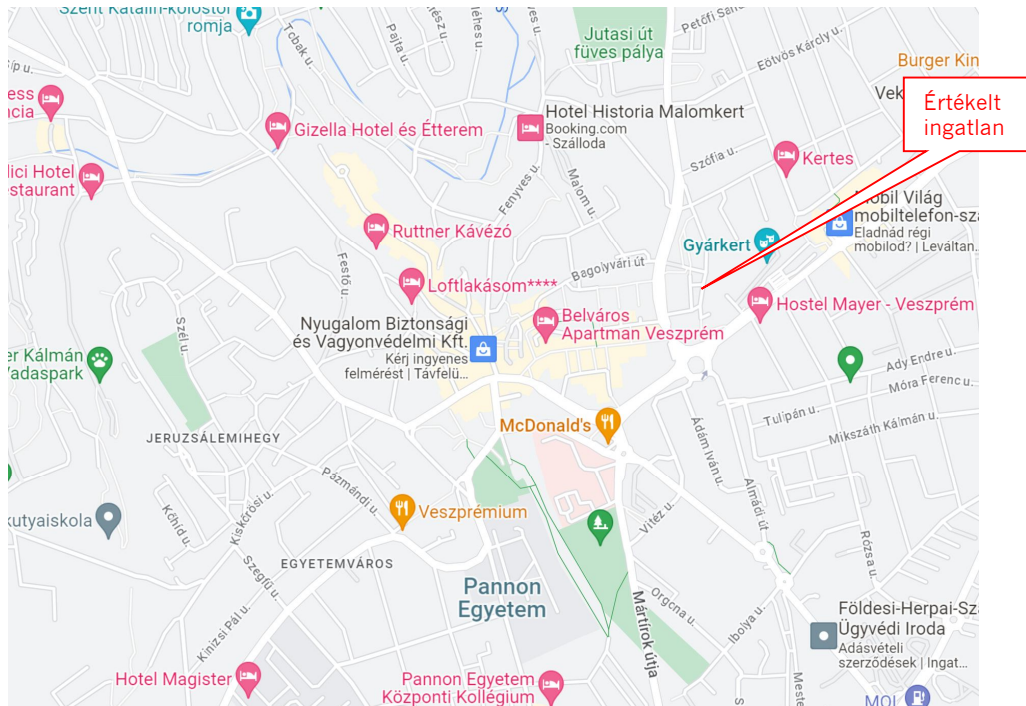
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 500 méter távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Jutai útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében buszpályaudvar, kereskedelmi, szolgáltató épületek, lakóházak találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 50 méter távolságon belül található.

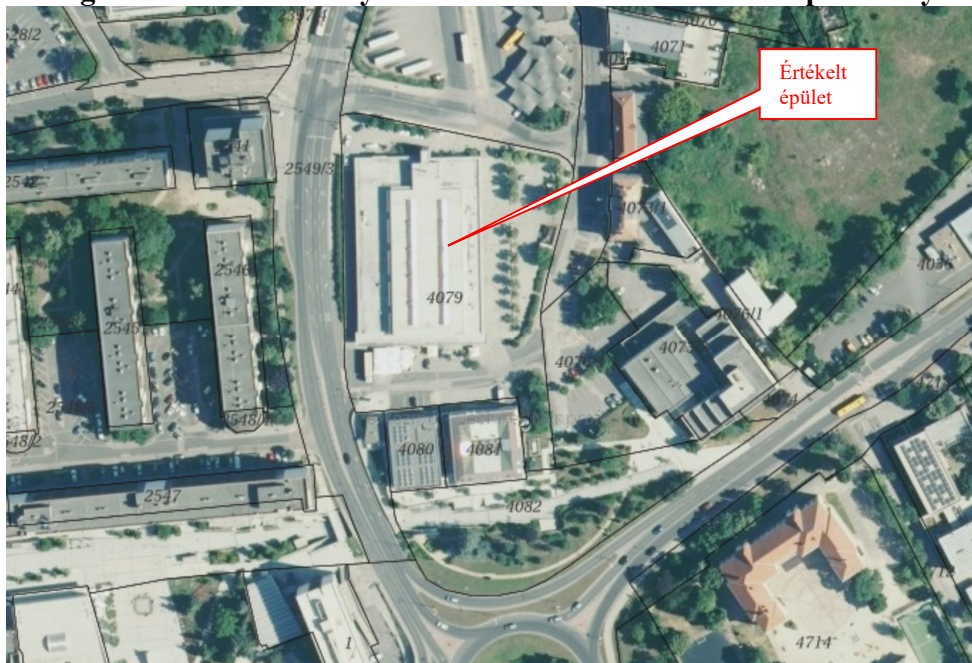
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém 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. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

GKI előrejelzése 2023 évre:

A GKI már 2023 elejétől 0,5%-os idei visszaesést jelzett előre, s ezen szeptemberben sem változtatott, bár megítélése szerint immár az ennél nagyobb visszaesésnek valamivel nagyobb az esélye, mint a kisebbnek. A -0,5% korábban igen pesszimistának számító előrejelzés volt, jelenleg azonban egyre több elemző tartja valószínűnek az idei GDP-csökkenést A GKI 2,2%-ra (2-2,5%-ra) csökkentette 2024. évi növekedési prognózisát (a korábbi 2,5%-ról). Az idei és jövő évi a költségvetés is kiigazításra szorul, az európai és ezen belül német és magyar konjunktúra pedig rosszabbnak látszik a korábban várnál. Igaz, a fogyasztás (idei 1,5%-os visszaesés utáni) 2%-os jövő évi emelkedése, a magyar kivitel többek között a jó mezőgazdasági termésnek és egyes akkumulátor-beruházások termőre fordulásának köszönhető bővülési lehetőségei viszonylag kedvezőek. Ezek azonban csak fékezni tudják a beruházási visszaesés folytatódásának (az idei -10% után -2%) hatását. A magyar gazdasági pálya a belföldi kereslet gyengése miatt idén és jövőre is exportorientált lesz. Az éves átlagos munkanélküliség a tavalyi 3,6% után idén 3,9%, jövőre 3,8% lehet.

KSH gazdasági adatok:

Magyarország bruttó hazai terméke 2023 III. negyedévében a nyers adatok szerint 0,4, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,3%-kal csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva. Az előző negyedévhez képest – a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok alapján – a gazdaság teljesítménye 0,9%-kal nőtt, véget ért a recesszió.

2023 III. negyedévében a gazdaság teljesítménye a nyers adatok szerint 0,4, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 0,3%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.

A gazdasági teljesítmény csökkenésében az ipar és a piaci szolgáltatások, utóbbin belül főként a kereskedelem, illetve a tudományos, műszaki és adminisztratív tevékenység visszaesése játszotta a legnagyobb szerepet. A csökkenést a mezőgazdaság jó teljesítménye mérsékelte. A szolgáltatások hozzáadott értékének mérséklődését részben ellensúlyozta a humánegészségügyi, szociális ellátás nemzetgazdasági ág jelentős növekedése.

Az előző negyedévhez viszonyítva 0,9%-kal nőtt a gazdaság teljesítménye.

2023. I–III. negyedévben a bruttó hazai termék mind a nyers, mind a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok alapján 1,2%-kal maradt el az előző év azonos időszakától.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



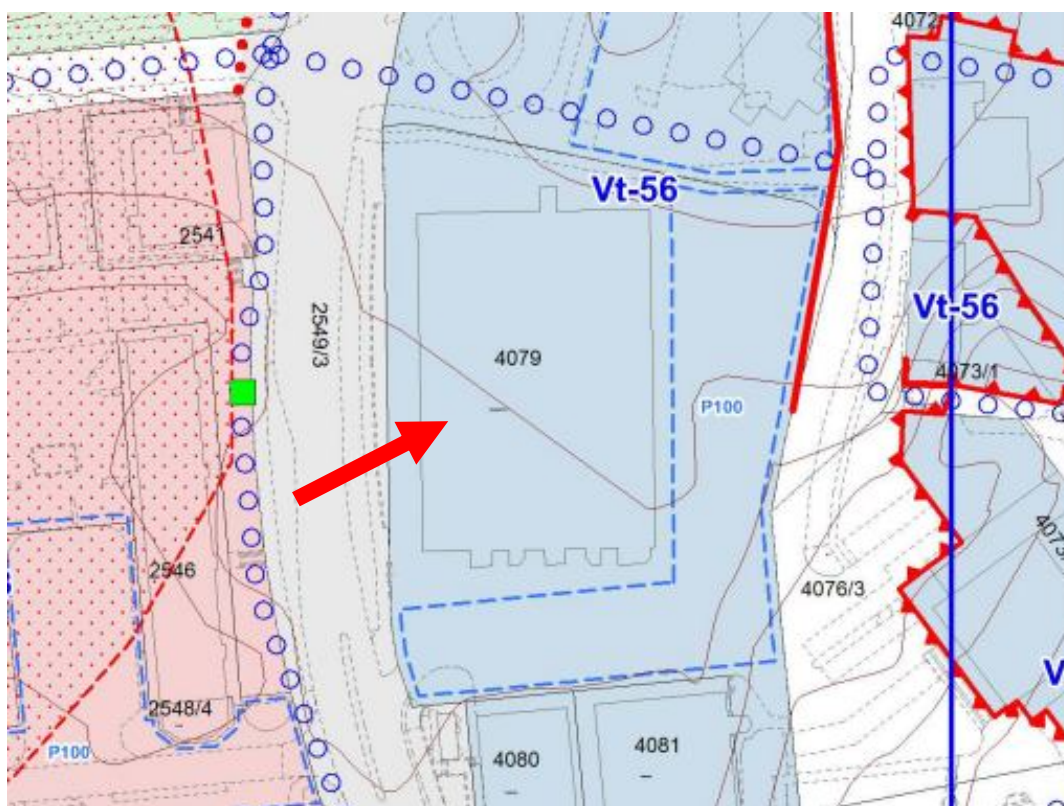
A Veszprém belterület 4079 helyrajzi számú ingatlan a területe többnyire sík, keleti fele enyhén emelkedik, majd észak felé lejt. Területe kerítetttlen, térkövezett, rendezett. Az ingatlan térkövezett területén parkolók lettek kialakítva, fizetős övezetben.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Vt-56 jelű „Településközpont terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-
-----	-------	---	------	----	------	----	----	---

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) ⁴⁵kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) közlekedést kiszolgáló
- rendeltetést is tartalmazhat.

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29. §

(13)51 A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.

Az épület műszaki jellemzői

 	
Építés éve:	1973, felújítva 1999-2000
Szintek:	pince, földszint, lapostető
Funkció:	vásárcsarnok
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Sávalap, pontalap
Talajnedvesség elleni	Bitumenes vízszigetelés
Függőleges teherhordó	Vasbeton, és acél pillérek, téglá kitöltő falazat
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Vasbeton, vagy trapézlemez, közetgyapot hőszigetelés, műanyag vízszigetelés.
Nyílászárók:	
Külső ajtó, ablakok	Alumínium szerkezetű ablakok, és ajtók, hőszigetelő üvegezéssel.
Felületképzések:	
Külső falfelület	mészkő burkolat, nemesvakolat
Belső falfelület:	vakolt festett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta, beton
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók, melegvízellátás:	A fűtést gázkazán biztosítja, hőleadók radiátorok, és légbefűvés. A melegvízellátást villanybojlerek biztosítják.
Leírás:	
<p>Az értékelt ingatlan, egy pince, földszint, lapostető tagolódású hagyományos technológiával épült vásárcsarnok. A földszint kialakítása átriumos, középen a pavilonok, árusító asztalok, üzletek, irodák, mellékhelyiségek, a pincészin ten raktárak találhatók. A pincészin ten belső lépcsősoron keresztül, tetőn található kazánház, külső vasbeton lépcsősoron keresztül közelíthető meg. A földszintet, és a pincészin ten teherlift köti össze.</p>	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a hozamszámításon, és a nettó pótlási költség meghatározásán alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a hozamszámításon alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 4079 hrsz.-ú 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan vagyongazdálkodási díjának meghatározása, gazdasági döntéshez.

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 tudomásunk szerint helytállónak 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 tételezzem fel.

A megállapított vagyongazdálkodási díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – 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. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére 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 ingatlan forgalmi 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. A vagyongazdálkodási díjat a forgalmi értékből számítom ki.

4.5.1 Forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.

Piaci összehasonlító módszert nem alkalmaztam.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel az ingatlan értékét a bevételi, és kiadási adatok alapján DCF (diszkontált Cash Flow) módszer segítségével határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém belterület 4079 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét kerekítve összesen:

500 000 000,- Ft azaz ötszázmillió forint összegben határoztam meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A számítás alapján a Veszprém belterület 4079 helyrajzi számú ingatlan nettó pótlási értéken alapuló forgalmi értékét összesen:

530 000 000 Ft-ban, azaz ötszázharmincmillió forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték (kerekítve)	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	0 Ft	0%
Nettó pótlási költség elvű érték:	530 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	500 000 000 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		500 000 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan jellegére a hozamszámításon alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

A vagyonkezelő díj összegét a forgalmi érték alapján 4% vagyonkezelési rátával kalkulálva kerekítve:

20 000 000,- Ft/év azaz 1 666 666,- Ft/hó összegben határoztam meg.

Piaci ár várható alakulása:

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. november 11.



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

Helyiségkönyv

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	állapot	K
I/1. Szélfogó	földszint	15,5	közepes	1
I/2. Előtér	földszint	9,7 m2	közepes	1
I/3. Közlekedő	földszint	13,6 m2	közepes	1
I/4. Közlekedő	földszint	6,8 m2	közepes	1
I/5. Raktár	földszint	3,6 m2	közepes	1
I/6. Takarítósztár	földszint	3 m2	közepes	1
I/7. Iroda	földszint	15,3 m2	közepes	1
I/8. Iroda	földszint	12,9 m2	közepes	1
I/9. Igazgató	földszint	12,6 m2	közepes	1
I/10. Kézmű	földszint	1,7 m2	közepes	1
I/11. Wc	földszint	1,6 m2	közepes	1
1/1. Üzlet	földszint	14,1 m2	közepes	1
1/2. Raktár	földszint	7,6 m2	közepes	1
1/3. Kézmű	földszint	2 m2	közepes	1
1/4. Wc	földszint	1,7 m2	közepes	1
2/1. Kenyérbolt	földszint	14,4 m2	közepes	1
2/2. Raktár	földszint	5,5 m2	közepes	1
2/3. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
2/4. Kézmű	földszint	1,3 m2	közepes	1
3/1. Gyógynövény	földszint	13,6 m2	közepes	1
3/2. Raktár	földszint	5,2 m2	közepes	1
3/3. Kézmű	földszint	1,3 m2	közepes	1
3/4. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
4/1. Büfé-fogyasztótér	földszint	51,8 m2	közepes	1
4/2. Konyha	földszint	15,9 m2	közepes	1
4/3. Fehér mosogató	földszint	3,2 m2	közepes	1
4/4. Előkészítő	földszint	7,8 m2	közepes	1
4/5. Raktár	földszint	13,2 m2	közepes	1
4/6. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2 m2	közepes	1
5/1. Üzlet	földszint	67,7 m2	közepes	1
5/3. Előtér	földszint	2,72 m2	közepes	1
5/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2,8 m2	közepes	1
5/5. Wc	földszint	1,5 m2	közepes	1
5/6. Átvevő	földszint	3,38 m2	közepes	1
6/1. Üzlet	földszint	51,9 m2	közepes	1
6/2. Raktár	földszint	26,9 m2	közepes	1
6/3. Előtér	földszint	3 m2	közepes	1
6/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	3,3 m2	közepes	1
6/5. Wc	földszint	1,5 m2	közepes	1
7/1. Húsbolt eladótér I.	földszint	51,5 m2	közepes	1
7/2. Előkészítő	földszint	20,1 m2	közepes	1
7/3. Átvevő	földszint	11,1 m2	közepes	1
7/4. Előtér	földszint	9,7 m2	közepes	1
7/5. Öltöző	földszint	5,8 m2	közepes	1
7/6. Húsbolt eladótér II.	földszint	40 m2	közepes	1

9/1. Kávézó	földszint	31,9 m2	közepes	1
9/2. Előtér	földszint	1 m2	közepes	1
9/5. Wc	földszint	1,2 m2	közepes	1
9/2. Előtér	földszint	1 m2	közepes	1
9/6. Előtér	földszint	1,3 m2	közepes	1
9/5. Wc	földszint	1 m2	közepes	1
9/6. Wc	földszint	1,1 m2	közepes	1
9/7. Wc	földszint	1,1 m2	közepes	1
10/1. Étterem-fogyasztótér	földszint	74,6 m2	közepes	1
10/2. Panoráma konyha	földszint	54 m2	közepes	1
10/3. Kézműsor	földszint	4,9 m2	közepes	1
10/4. Wc	földszint	1,7 m2	közepes	1
10/5. Kézműsor	földszint	4,1 m2	közepes	1
10/6. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1
10/7. Wc	földszint	1,5 m2	közepes	1
10/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	közepes	1
10/9. Átvevő	földszint	14,6 m2	közepes	1
10/10. Kézműsor-zuhanyzó	földszint	3 m2	közepes	1
10/11. Wc	földszint	1,6 m2	közepes	1
10/12. Előtér-hűtőkamra	földszint	17,8 m2	közepes	1
10/13. Raktár	földszint	3,4 m2	közepes	1
11/1. Pecsénysütő-fogy.	földszint	33 m2	közepes	1
11/2. Húsáru	földszint	18,3 m2	közepes	1
11/3. Pecsénysütő	földszint	11,7 m2	közepes	1
11/4. Kézműsor	földszint	2,5 m2	közepes	1
12/1. Hatósági húsbolt	földszint	15,6 m2	közepes	1
12/2. Előkészítő	földszint	8,6 m2	közepes	1
12/3. Előtér-zuhanyzó	földszint	1,9 m2	közepes	1
12/4. Előtér	földszint	2,1 m2	közepes	1
12/5. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
13/1. Élelmiszerbolt	földszint	53,8 m2	közepes	1
13/2. Raktár	földszint	4,5 m2	közepes	1
13/3. Szélfogó	földszint	6,7 m2	közepes	1
13/4. Kézműsor-zuhanyzó	földszint	2,8 m2	közepes	1
14/1. Hentesáru	földszint	10 m2	közepes	1
14/2. Raktár	földszint	3,3 m2	közepes	1
14/3. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
14/4. Kézműsor	földszint	1,2 m2	közepes	1
14/5. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
15/1. Halbolt	földszint	20,4 m2	közepes	1
15/2. Raktár	földszint	3,3 m2	közepes	1
15/3. Raktár	földszint	8,4 m2	közepes	1
15/4. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
15/5. Kézműsor	földszint	1,2 m2	közepes	1
15/6. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1
16/1. Baromfi üzlet	földszint	10,2 m2	közepes	1
16/2. Raktár	földszint	3,3 m2	közepes	1
16/3. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
16/4. Kézműsor	földszint	1,2 m2	közepes	1
16/5. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1

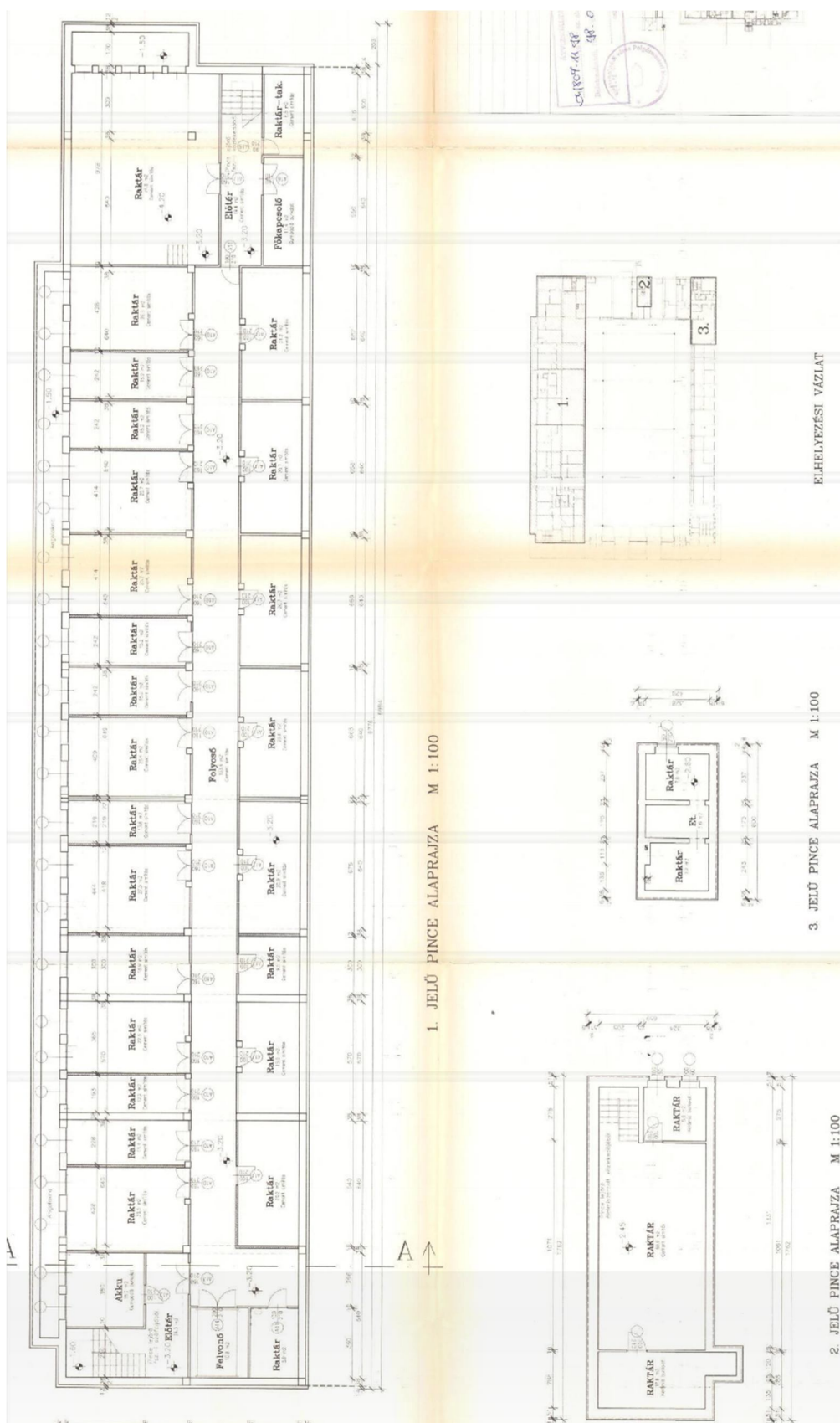
17/1. Pékség	földszint	10,2 m2	közepes	1
17/2. Raktár	földszint	3,3 m2	közepes	1
17/3. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
17/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	közepes	1
17/5. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1
18/1. Hús-hentesárú üzlet	földszint	19,5 m2	közepes	1
18/2. Raktár-hűtőkammera	földszint	14,5 m2	közepes	1
18/3. Előtér	földszint	1,6 m2	közepes	1
18/4. Wc	földszint	1,2 m2	közepes	1
19/1. Halbolt	földszint	10,2 m2	közepes	1
19/2. Raktár	földszint	3,3 m2	közepes	1
19/3. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
19/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	közepes	1
19/5. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1
20/1. Baromfi üzlet	földszint	22,9 m2	közepes	1
20/2. Feldolgozó	földszint	8,5 m2	közepes	1
20/3. Előtér	földszint	3,8 m2	közepes	1
20/4. Kézműs	földszint	1,1 m2	közepes	1
20/5. Wc	földszint	1,1 m2	közepes	1
21/1. Húsbolt	földszint	20,4 m2	közepes	1
21/2. Raktár	földszint	11,9 m2	közepes	1
21/3. Előtér	földszint	2 m2	közepes	1
21/4. Kézműs	földszint	1,2 m2	közepes	1
21/5. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
Grill	földszint	7,7 m2	közepes	1
Előkészítő	földszint	3,1 m2	közepes	1
Előtér	földszint	2,6 m2	közepes	1
Kézműs	földszint	1 m2	közepes	1
Wc	földszint	1 m2	közepes	1
Írószék	földszint	8,9 m2	közepes	1
Raktár	földszint	2,2 m2	közepes	1
Wc	földszint	1 m2	közepes	1
Szabadpultos árusító tér	földszint	1266 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,6 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	13,7 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	14,7 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	14,7 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	8,1 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	8,1 m2	közepes	1
Pavilon	földszint	14,6 m2	közepes	1

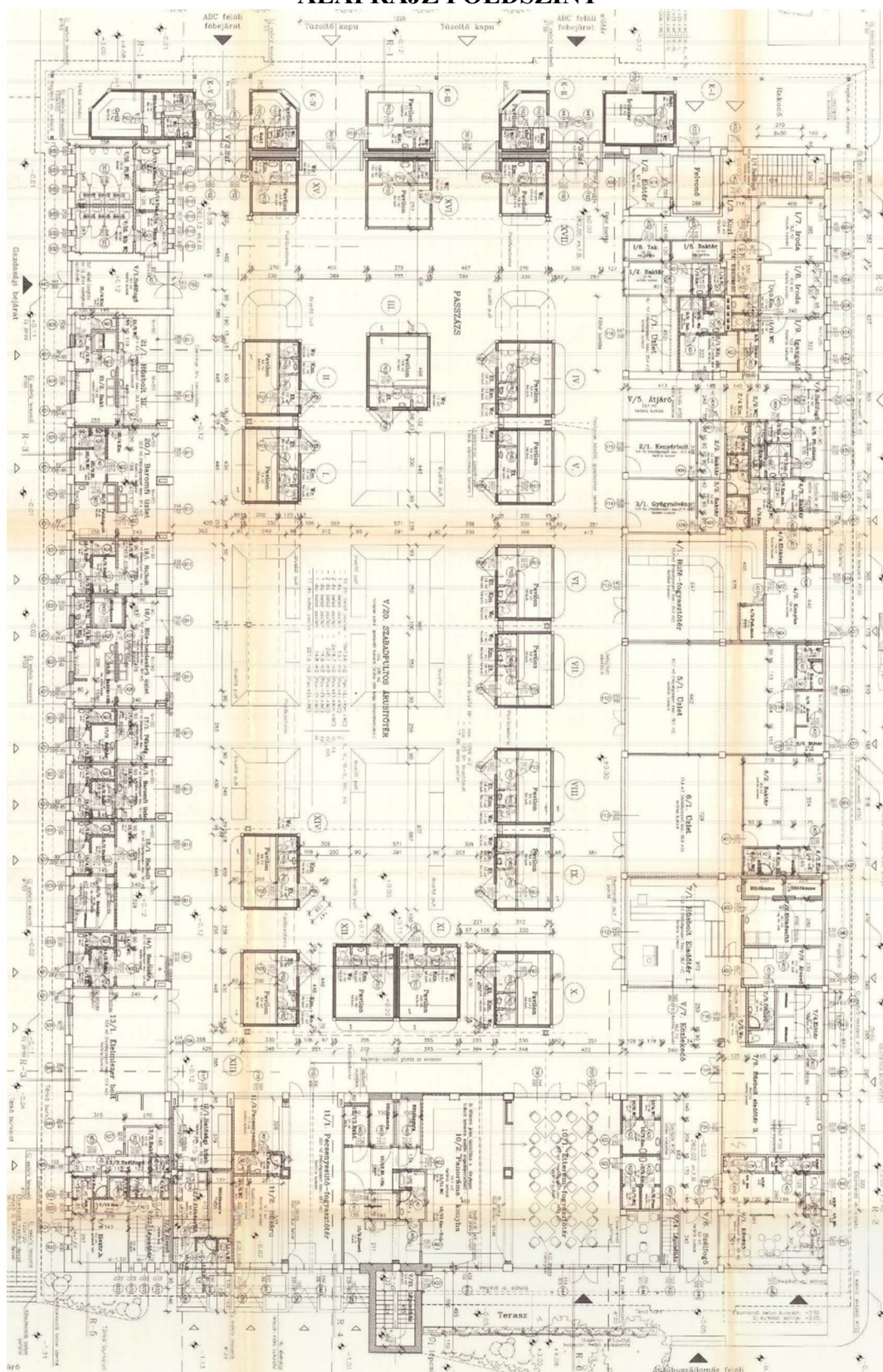
Pavilon	földszint	14,8 m2	közepes	1
S/1. Női öltöző	földszint	8,1 m2	közepes	1
S/2. Zuhanyzó	földszint	1,1 m2	közepes	1
S/3. Wc	földszint	1,1 m2	közepes	1
S/4. Öltöző	földszint	3,1 m2	közepes	1
S/5. Férfi öltöző	földszint	6,4 m2	közepes	1
S/6. Öltöző előtér	földszint	1,8 m2	közepes	1
S/7. Zuhanyzó	földszint	3,1 m2	közepes	1
S/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	közepes	1
V/1. Szélfogó	földszint	19,1 m2	közepes	1
V/2. Szélfogó	földszint	4,8 m2	közepes	1
V/3. Szélfogó	földszint	4,8 m2	közepes	1
V/4. Szélfogó	földszint	4,8 m2	közepes	1
V/5. Átjáró	földszint	25,4 m2	közepes	1
V/6. Szélfogó	földszint	8 m2	közepes	1
V/7. Közlekedő	földszint	60,3 m2	közepes	1
V/8. Elektromos helyiség	földszint	10,2 m2	közepes	1
V/9. Kézmű	földszint	1,4 m2	közepes	1
V/10. Pissoir	földszint	1,5 m2	közepes	1
V/11. Wc	földszint	1,3 m2	közepes	1
V/12. Kézmű	földszint	1,8 m2	közepes	1
V/13. Wc	földszint	1,4 m2	közepes	1
V/14. Kézmű, zuhanyzó	földszint	2,8 m2	közepes	1
V/15. Kézm. et.	földszint	5 m2	közepes	1
V/16. Női wc	földszint	10,1 m2	közepes	1
V/17. Kézm. et.	földszint	5 m2	közepes	1
V/18. Férfi wc	földszint	12,5 m2	közepes	1
V/19. Takarítószertár	földszint	2,4 m2	közepes	1
V/20. Szabadpultos árusítótér	földszint	1266 m2	közepes	1
V/21. Lépcsőház	földszint	10,4 m2	közepes	1
V/22. Lépcsőház	földszint	9,5 m2	közepes	1
Raktár	pincszint	74,6 m2	felújítandó	1
Előtér	pincszint	19,4 m2	felújítandó	1
Raktár-takarítószertár	pincszint	8,5 m2	felújítandó	1
Főkapcsoló	pincszint	11,4 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	26,5 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	15,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	15,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	25,7 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	25,7 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	15,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	15,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	25,4 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	13,8 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	27,5 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	18,9 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	22,6 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	12,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	14,4 m2	felújítandó	1
Raktár	pincszint	26,5 m2	felújítandó	1

Akku	pinceszint	15,2 m2	felújítandó	1
Előtér	pinceszint	24,3 m2	felújítandó	1
Felvonó	pinceszint	10,8 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	8,9 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	20,2 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	18 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	9,5 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	20,9 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	20,6 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	20,7 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	20,7 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	21,2 m2	felújítandó	1
Folyosó	pinceszint	133,4 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	17,8 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	60 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	8,9 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	7,7 m2	felújítandó	1
Előtér	pinceszint	5,6 m2	felújítandó	1
Raktár	pinceszint	7,8 m2	felújítandó	1
Szellőző gépház és kazánház	tetősínt	110,86 m2	közepes	1

	helyiségsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	Földszint	4 235,06	1,0	4 235,06
K=2	Pince	813,0	1,0	813,0
K=3	Gépház	110,86	1,0	110,86
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	5 158,9		5 158,9

ALAPRAJZ PINCESZINT





Hozamszámítás

Ingatlan címe:		Veszprém belterület 4079 hrsz. 8200 Veszprém, Jutasi u. 2.						
Tulajdonos:								
Helyrajzi szám:		4079	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:			vásárcsarnok		
Teleknagyság [m²]:			Ingatlan jelenlegi funkciója:			vásárcsarnok		
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.			Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbeadható terület [m²] [nap] [szoba]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasználtság [%]	2023	
			[€/m²/hó]	[Ft/m²/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Bérleti díj bevétel	5159	5159		1 627		100%	8 393 693 Ft	100 724 316 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
Összesen:	5 159	5 159					8 393 693 Ft	100 724 316 Ft
Input adatok II.							Kiadások	
MNB aktuális deviza árfolyama							2023	
Vizsgált periódus hossza		5 év						
EURO HICP évi %		2,10%						
Diszkont tényező		9,15%					0,092	
Exit kamatláb		6,15%						
RENDSZERES KIADÁSOK							Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség		1,00%					83 937 Ft	1 007 243 Ft
Fenntartási alap		1,00%					83 937 Ft	1 007 243 Ft
Egyéb költség		66,00%					5 539 837 Ft	66 478 049 Ft
Iparüzési adó							0 Ft	0 Ft
Ingatlanadó		Ft/m²/év					0 Ft	0 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							5 707 711 Ft	68 492 535 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE							Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások		0 Ft/m²		5 évenként		0 Ft	0 Ft	
Ingatlanügynöki díjak		0 havi bérleti díj		5 évenként		0 Ft	0 Ft	
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								0 Ft
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								68 492 535 Ft

CASH-FLOW					
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	2023	2024	2025	2026	2027
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁSG FÜGGVÉNYÉBEN					
Bérleti díj bevétel	100 724 316 Ft	102 839 527 Ft	104 999 157 Ft	107 204 139 Ft	109 455 426 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	100 724 316 Ft	102 839 527 Ft	104 999 157 Ft	107 204 139 Ft	109 455 426 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	1 007 243 Ft	1 028 395 Ft	1 049 992 Ft	1 072 041 Ft	1 094 554 Ft
Fenntartási alap	1 007 243 Ft	1 028 395 Ft	1 049 992 Ft	1 072 041 Ft	1 094 554 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	66 478 049 Ft	67 874 088 Ft	69 299 443 Ft	70 754 732 Ft	72 240 581 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	68 492 535 Ft	69 930 878 Ft	71 399 427 Ft	72 898 815 Ft	74 429 690 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	32 231 781 Ft	32 908 649 Ft	33 599 730 Ft	34 305 324 Ft	35 025 736 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periódikus üresedés	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Beruházások	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Ingtatlanügynöki díjak	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	32 231 781 Ft	32 908 649 Ft	33 599 730 Ft	34 305 324 Ft	35 025 736 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,91617	0,83937	0,76900	0,70454	0,64548
	29 529 804 Ft	27 622 474 Ft	25 838 338 Ft	24 169 439 Ft	22 608 335 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:				maradvány:	367 615 198 Ft
497 400 000 Ft					

Hozamszámításon alapuló érték kerekítve: 500 000 000 Ft

Értékelt ingatlan: Veszprém, Jutasi u. 2. Hrsz.: 4079

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár		Realizált	Kínálati	Kínálati	Kínálati
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Belterület 4079 hrsz.	Külterület 0213/159 hrsz. (0213/86)	Belterület 6144/12	Belterület	Belterület 4781/103 hrsz.
Eladás/kínálat ideje	-	2022. június	2023. szeptember	2023. szeptember	2023. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	teljes közmű, Vt-56	nincs közmű, Gksz-26 (40%)	nincs közmű, Gksz-24 (30%)	villany közművel, Gksz-17 (40%)	teljes közmű, Gksz-11 (40%)
	forrás:	saját adatbáis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	9 193	13 823	24 719	25 666	33 784
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		298 438 570 Ft	485 000 000 Ft	600 000 000 Ft	650 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		21 590 Ft/m ²	19 621 Ft/m ²	23 377 Ft/m ²	19 240 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		21 590 Ft/m²	18 640 Ft/m²	22 208 Ft/m²	18 278 Ft/m²
<i>Észtetikai benyomás</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Elhelyezkedés</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Telekméret</i>		0%	5%	5%	5%
<i>Állapot</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok</i>		0%	5%	5%	0%
<i>Közművek</i>		5%	5%	5%	5%
<i>Övezeti besorolás</i>		-5%	-5%	-5%	-5%
Összehasonlító					
korrekció összesen		0%	10%	10%	5%
Számított fajlagos érték	21 429 Ft/m²	21 590 Ft/m ²	20 503 Ft/m ²	24 429 Ft/m ²	19 192 Ft/m ²
Megjegyzés:					
Értékmeghatározás:					
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:					
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		21 429	Ft/m ²		
Telek forgalmi értéke:	9 193 m ²	X	21 429 Ft/m ²	196 993 216 Ft	
Telek forgalmi értéke kerekítve:	9 193 m ²	X	21 429 Ft/m ²	197 000 000 Ft	

Piaci érték meghatározása (nettó pótlási költség elvű értékeléssel)			
	1	2	3
Épületrész megnevezése	Raktárépület	0	0
Újraelőállítási költség:	360 000 Ft/m ²		
nettó alapterület:	5159,00		
fizikai avultság:	45%		
funkcionális avultság:	35%		
környezeti avultság:	0%		
Felépítmény pótlási értéke:	371 448 000 Ft		
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-10%	-10%	-10%
Felépítmény korrigált értéke:	334 303 200,00	0 Ft	0 Ft
A felépítmények költség alapú forgalmi értéke összesen:			334 303 200 Ft
A telek értéke:			196 993 216
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:			531 296 416 Ft
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen kerekítve:			530 000 000 Ft

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1701529/6/2023

2023.10.15

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 4079 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett vásárcsarnok		0	9193	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9. törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
5. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 403359/2022/2021.12.23 jogcím: vagyonkezelésbe adás utalás: II /4. jogállás: vagyonkezelő név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. törzsszám: 13519869 2021.február 01. napjától 2024.január 31. napjáig.					
		III R É S Z			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41282/4/2011.06.22 VezetékJog a vázrajz szerinti területre . jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42948/2/2012.05.21 VezetékJog A vázrajz szerinti 357 m2 nagyságú területre. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966 cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrinyi utca 32.					

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1701529/6/2023

2023.10.15

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4079 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32412/2/2013.02.14
Vezetékjog
(távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 9193 m² területre a biztonsági övezet mértékében.
jogosult:
név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 13519869
cím : 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1.
-
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2014.03.14
Vezetékjog
A vázrajz szerinti 434 m² területre vonatkozóan.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
-
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 51831/2/2014.11.18
Vezetékjog
A vázrajz szerinti 46 m² területre vonatkozóan.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
-

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



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

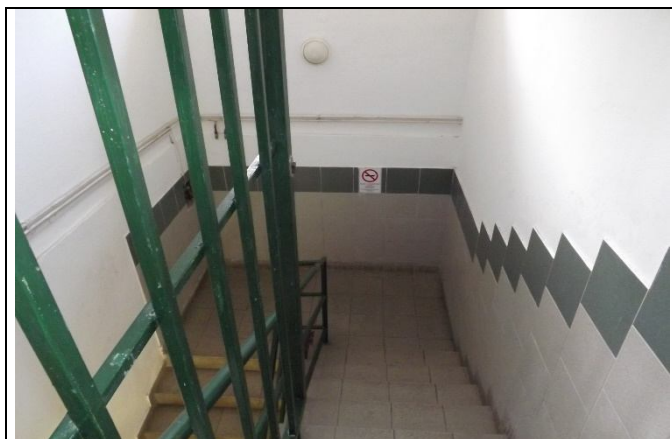


az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPEK



lejárát a pincébe



pince



pince



pince



lift

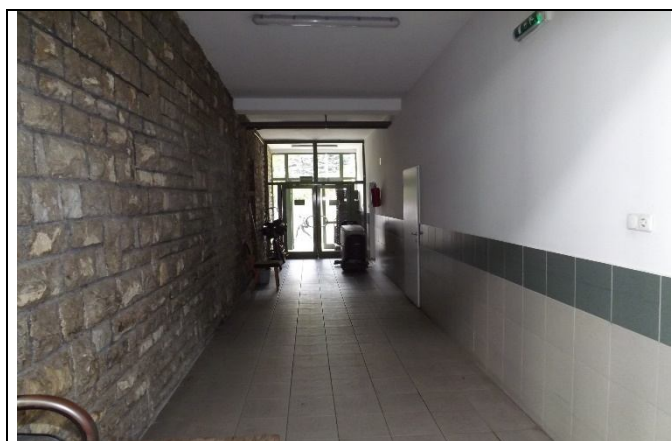


lift

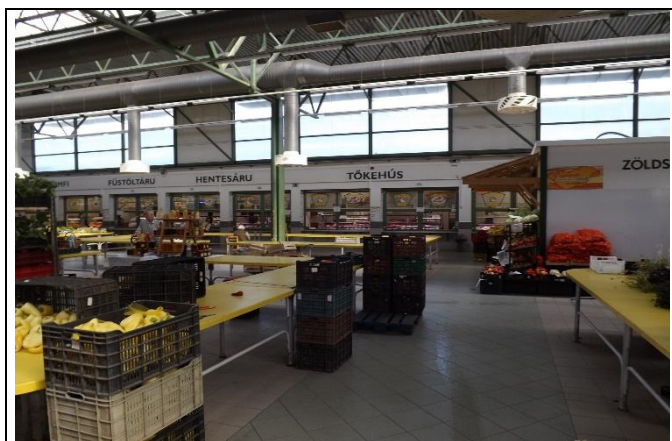
FÉNYKÉPEK



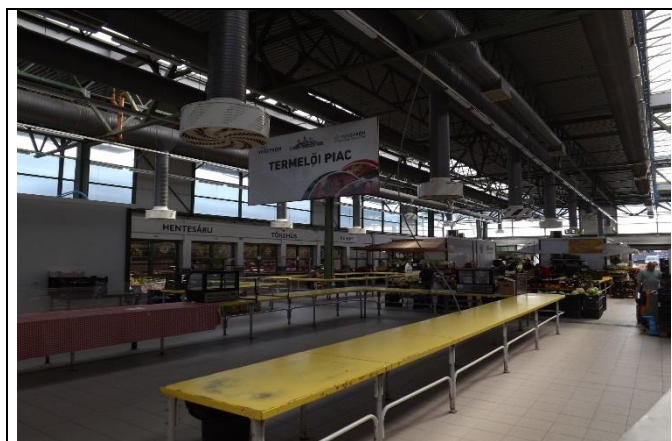
irodák



belső tér



piac belső tér



piac belső tér



piac belső tér



piac belső tér

FÉNYKÉPEK



kazán



kazán

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 388 0398



Veszprém, József Attila utca 6144/12 hrsz

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár
485 millió Ft
1,25 millió €

Telekterület
24719 m²

Kilátás	panorámás	Gáz	telken belül
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

Az eladásra kínált terület egy 24.071 m²-es kereskedelmi-szolgáltató ipari fejlesztési terület. A terület két telekre oszlik, melyek egyenként 21.071 m² (Telek 1), illetve 3.648 m² (Telek 2) nagyságúak. A két telket együtt kínáljuk eladásra.

Telek 1. a tulajdonilapján „kivett beruházási terület”-ként van nyilvántartva, Telek 2. pedig „kivett magánút”-ként, mivel ez a telek egy infrastrukturális beruházás részeként egy új út része lesz.

Telek 1. besorolása a hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján kereskedelmi-szolgáltató terület, „Gksz-24” övezet. Beépítési módja szabadon álló, a beépíthetőség maximális foka 30%, a legnagyobb megengedett épület magassága 7.5 méter, a zöldfelület legkisebb mértéke a telek 20%. A legkisebb kialakítható terület mértéke ebben az övezetben 800 m², tehát a telek igény esetén több telekké osztható fel.

A terület a külső elkerülő 8-as út déli szakaszán a József Attila utca és a 8-as út kereszteződésében helyezkedik el. A kereszteződés a 8-as út fejlesztésének részeként körforgalmas csomóponttá alakul, mely fejlesztési szakaszra vonatkozó, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kérelmezett jogerős

2023. 09. 10. 20:45

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

építési engedélyről a tulajdonost értesítették.

A közművek a József Attila utca felől és a Tátika utca felől a telek körül futnak.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33099803>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33099803/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Fendle Zsuzsa
A Balatoni Ingatlan guru



+36 30 237 5262



Veszprém, Veszprém megye

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
600 millió Ft		25666 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	telken belül	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

BEFEKTETŐK FIGYELMÉBE : EGYEDI AJÁNLAT, TÖKÉLETES ELHELYEZKEDÉSŰ VESZPRÉMI FEJLESZTÉSI TERÜLET

A Veszprémi Aréna és a Tesco/Obi áruházakat is magába foglaló kereskedelmi központ közelében kínáljuk eladásra ezt a 25 666 nm-es fejlesztési területet. A terület a közelmúltban megvalósult közút kapcsolattal rendelkezik.

Tulajdoni lapon : külterület, "kivett telephely, szántó" megnevezésű ingatlan.

Övezeti besorolása Gksz 17 kereskedelmi, szolgáltató terület, amely a következő lehetőséget biztosítja a hasznosításra :

Elhelyezhető:

- 1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- 3. igazgatási, egyéb irodaépület,

2023. 09. 10. 20:45

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

- 4. sportépítmény,
- 5. parkolóház, üzemanyagtöltő ,
- 6. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 7. egyéb közösségi szórakoztató épület

A beépítés legnagyobb mértéke: 40 %, szabadon álló beépítési móddal

Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke : 15 m

Zöldfelület legkisebb mértéke : 25 %

Kialakítható legkisebb telekterület 3000 nm

Az övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

Villany bevezetésre került a területre, egyéb közművek 250 m-en belül elérhetőek.

Építész- és ingatlanközvetítő irodánk minden hiteles szakmai segítséget meg tud adni, mellyel segíteni tudjuk döntését.

Kérje az ingatlan részletes tájékoztató anyagát!

Kövesse Balatoniingatlanguru facebook és balatoni_ingatlanguru instagram oldalunkat.

Megtisztelt bizalmával, ha segítségére lehetünk új otthona megtalálásában vagy ingatlana értékesítésében! Hívjon bizalommal!

Balatoni ingatlanguru – több mint közvetítő



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33215925>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Óhegyi Győző
Duna House Veszprém - Óhegyi
Győző



+36 30 957 0562



Veszprém, Újtelep

Eladó ipari terület

Ár		Telekterület	
650 millió Ft		12000 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	telken belül
Villany	telken belül	Csatorna	telken belül
Víz	telken belül		

KIVÉTELES LEHETŐSÉG TÖKÉLETES HELYEN!!!

Eladó Veszprém környékén egy 12.000 nm-es BELTERÜLETI IPARI TELEK. Az ASZFALTOS ÚTRÓL megközelíthető ingatlan közművesített, a víz, villany, gáz és csatorna a telken belül megtalálható. A környéken megtalálhatók ipari ingatlanok, a közvetlen szomszédságában LIDL és ALDI. Tökéletes lehetőség cégeknek logisztikai csarnokok, nagykereskedelmi ingatlanok építésére méretének, elhelyezkedésének és megközelíthetőségének köszönhetően.

Telek jellemzői:

GKSZ11-es besorolás

Összközműves

7,5 m építési magasság

40% beépíthetőség

30% zöldterületi mutató

A telek igény esetén akár 5 telekké is osztható, mivel a minimum kialakítási méret 2000 nm.

Az ingatlan ára 650.000.000 Ft + Áfa.

Ha felkeltette érdeklődését, további információkra van szüksége hívjon bizalommal!

2023. 09. 10. 20:46

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/33730087>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33730087/nyomtatas>

2/2