

Ingatlanforgalmi Szakvélemény

a Veszprém 3141/3 hrsz szám alatt található, kivett autóbuszváró megnevezésű
ingatlan forgalmi értékéről
2024.04 havi felülvizsgálata



BG7 Ingatlan Szakértő Zrt.

2024.04.08



MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA

MAGYAR IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐI KAMARA

ALAPÍTVÁ: 1996





1. Adatok:

Az értékelő társaság:	BG7 Ingatlan Szakértő Zrt.
Szakértők neve:	Bocz Gábor, Szigethy Attila
Az értékelés fordulónapja:	helyszíni szemle nélküli felülvizsgálat
Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Megbízás tárgya:	saját célra

2. Összefoglalás:

Az ingatlan címe:	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3
Az ingatlan helyrajzi száma:	3141/3
Az ingatlan megnevezése:	Kivett autóbuszváró
Az ingatlan hasznosítási formája:	autóbuszváró
Értékelt telekméret:	34 m ²
Értékelt alapterület:	27 m ²
Értékelt jog/tulajdoni hányada:	Tulajdonjog 1/1

Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	40%	7 800 000 Ft
Hozam alapú megközelítés szerint:	30%	7 000 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	30%	6 900 000 Ft

Végső piaci érték:

7 300 000 Ft

3. Az értékelés célja:

A reális piaci-forgalmi érték megállapítása.

Szakvéleménynek nem volt tárgya a tulajdoni lapon feltüntetett terhek tartalmi vizsgálata, a forgalmi érték megállapítása a tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az értékelési bizonylat a 2023.03.14.-i állapotnak megfelelő véleményemet tükrözi, a felülvizsgálat helyszíni szemle nélkül történt. Az értékelés részletezését, indoklását a melléklet tartalmazza. A forgalmi értéknél az ÁFA mértéke a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerint kerül megállapításra.

Pécs, 2024.04.08

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.
PH **WWW.BG7.HU**
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11231018-21466326-00000000
Bocz Gábor, Szigethy Attila
Szakértők



Tulajdoni lap adatai	A tulajdoni lap keltezése:		
	Fekvése:	Belterület	
	Az ingatlan címe:	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3	
	Az ingatlan címe a természetben:	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3	
	Helyrajzi száma:	3141/3	
	Bejegyzett jogosult(ak); tul. hányad(uk); jogcím(ük):	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1 adásvétel
	Művelési ág:	kivett autóbuszváró	
	Az ingatlan jogi jellege:	Önkormányzati	
	Széljegyzet(ek) tartalma:	--	
	Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:		
Lásd a Tulajdoni lapon.			

Környezet	Településen belüli elhelyezkedése:	--
	Megközelíthetősége:	Átlagos
	Tömegközlekedési eszközök / buszmegálló:	Helyi járatú busz, távolsági busz, vasút
	Parkolás	utcán
	A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Családi házak, társasházak, üzletek
	Építési övezet:	Lakóövezet
	Építési típusa:	--

Telek	Vizsgált telek területe:	34 m ²
	Kialakítása:	úszótelek
	Forma:	--
	Kerítettség/anyaga:	--
	Beépítés módja:	beépített
	Fekvése/tájolása:	--
	Domborzat:	sík

Egyéb	Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Autóbuszváró, iroda, üzlet
	Igényszint általánosan:	--
	Bérlő:	--
	Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	--
	Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény (+/-):	--

Földrajzi környezet:

Veszprém megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye és a Veszprémi járás székhelye. 2023-ban az Európa kulturális fővárosa címet is viseli. Magyarország egyik legrégebben alapított városa, szinte egyidős az állammal. Légvonalban a Balatontól 11 km-re, Székesfehérvártól 40 km-re, Budapesttől pedig 97 km-re fekszik, a Bakony déli részén.

Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Alsóbbrendű utak közül érinti Veszprém területét a Balatonalmádira vezető 7217-es út és az Alsóörsre vezető 7219-es út.

Piaci környezet:

A terület jó infrastruktúrával és kiépített közműrendszerrel rendelkezik, minden járművel könnyen megközelíthető.

Megközelíthető szilárd burkolatú útról személygépkocsival. Környezetében ingatlanok, lakóházak, üzletek.

Közművek	Elektromos energia:	220 V
	Vízellátás:	Hálózatos vízvezeték
	Szennyvízellátás:	Szennyvízcsatorna
	Gázellátás:	Utcában
	Csapadékelvezetés:	Felszíni
Épület gépészet	Fűtés módja:	Egyedi
	Fűtés típusa:	Elektromos kályha, hűtő-fűtő klíma
	Hőleadó felület:	Elektromos kályha, hűtő-fűtő klíma
	Kiegészítő fűtés:	--
	Használati melegvíz:	Átfolyós vízmelegítő
	Szellőzés, klíma:	Van
	Telefon, hírközlés, egyéb:	
	Megújuló energia:	--
	Extrák:	--
Épületszerkezetek	Az épület becsült építési éve:	1990
	Fizikai állapot:	90%
	Építészeti kialakítása:	Megfelelő
	Komfortfokozat:	Komfortos
	Az utolsó felújítás éve (ha volt):	--
	Felújítások:	--
	Építési mód:	Könnyűszerkezetes
	Kivitelezés minősége:	Megfelelő
	Alapozás:	Sávalap
	Szigetelés:	Bitumenes
	Függőleges teherhordó szerk.:	Fa könnyűszerkezetes
	Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa gerendás
	Válaszfal, kémény, szellőző	Fa könnyűszerkezetes
	Belső felületek:	Festett, csempézett
	Külső felületek:	Nemesvakolt
	Padlóburkolatok:	PVC
	Tető - kialakítás:	Konty tető
	Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű
	Tető - héjalás:	Betoncserép
	Nyílászáró szerkezetek (ablak):	Egy rétegű üvegezésű, fa ablak
	Nyílászáró szerkezetek (ajtó):	Fa szerkezetű

Rövid szöveges ismertető:


Az épület 1990 körül hagyományos módon, téгла falazattal, földszint kialakítással épült, nemesvakolattal ellátott. A földem fa gerendás, a tető fa szerkezetű nyeregtető, héjalása cserép. Tetőszerkezet és héjalás állapota megfelelő. Alapozása sávalap, szigetelése bitumenes. Pincszint nincs. A falak felülete festett, a vizes helyiségben részben csempézett. Belső vakolat megfelelő. A padló krámiával burkolt. A lakás külső nyílászárói fa, egyrétegű üvegezésű ablakok. Szellőzés gravitációs. Szennyező források, környezeti ártalmak nem észlelhetőek. Villámvédelem nincs. A fűtést egyedi, elektromos kályha és hűtő-hűtő klíma látja el, melegvizet átfolyós vízmelegítő biztosítja. Az épület szerkezetileg megfelelő állapotú, gépészeti berendezések koruknak megfelelő állapotúak. Alaprajzi elrendezése átlagos. Összbenyomás: jó.

Jogi rendezettség:

Az ingatlan jogilag rendezett. A térképmásolaton lévő kontúrvonalak megegyeznek a valósággal.

1.
Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értébecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2.
Ez a szakértői vélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.
3.
Az értékelés készítőjének hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részletei semmilyen más módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.
4.
Az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz semmiféle vagy szándékolt érdekem nem fűződik.
5.
Az értékelés a teljesség igénye nélkül készült.
6.
Az ingatlan érték megállapítása per-, igény- és tehermentes állapotot feltételez.
7.
Sem megbízásom, sem pedig megbízási díjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt érték nagyságával.
8.
Szakvéleményem elkészítése során a megrendelőtől kapott adatokat kizárólag műszaki és gazdasági szempontból vizsgáltam, illetve szükséges adatszolgáltatás hitelességeért őt terheli a felelősség.
9.
Az értébecslés tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalok.
10.
Az értékelés során tudomásomra jutott adatokat, információkat a megrendelő előzetes engedélye nélkül harmadik fél részére nem szolgáltatok ki.
11.
Jelen érték az értékeléstől számított 180 napig érvényes.

Pécs, 2024.04.08

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.

WWW.BG7.HU
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11731018-21466326-00000000

Bocz Gábor
Vezérigazgató

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGoVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak és A Magyar Nemzeti Bank 15/2021. (X.29.) számú ajánlása (a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről) felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok likvidációs értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést a már megtörtént és ismert, konkrét adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

- A módszer főbb lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (földrajzi elhelyezkedés, és azonos típusú ingatlanok kiválasztása).
2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, az adatok elemzése.
3. A fajlagos alapérték meghatározása általában területre, négyzetméterre vetítve.
4. Értékmódosító tényezők elemzése. Ennek szempontjai: műszaki szempontok (károsodás, avulás, építési megoldások, stb.)
5. A fajlagos alapérték módosítása, számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű”

összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

Hozamszámításon alapuló módszer:

A módszer lényege, hogy az ingatlant, mint jövedelemtermelő eszközt veszi figyelembe. A módszer elvi alapja, hogy minden eszköz értéke annyi, mint a belőle nyerhető jövedelmek jelenértéke.

- Ez a módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezekkel összefüggő kiadásoknak a különbségéből vezeti le az értéket.

- A módszer főbb lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjának elemzése
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése
3. A jövőbeni pénzfolyamok (cash flow) elkészítése
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása (diszkontálás)
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

Költségalapú módszer

- A módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell

hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

- A módszer főbb lépései:

1. A telekérték meghatározása

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

3. Avulások számítása

- Fizikai elhasználódás : kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

- Funkcionális elavulás : a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

- Környezeti tényezők : a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Alkalmazása elsősorban építés alatt lévő, takart, vagy erősen károsodott létesítményeknél alkalmazható illetve, ha más módszer nem alkalmazható kellő megbízhatósággal.

Az értékelés során minimum két módszerrel meghatározandó az ingatlan értéke.

Esetünkben a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert alkalmazom.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén beírtuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli



Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
BUSZMEGÁLLÓ	WC	fszt.	kerámia	1,50 m ²	100%	1	1,5 m ²
BUSZMEGÁLLÓ	közlekedő	fszt.	kerámia	3,20 m ²	100%	1	3,2 m ²
BUSZMEGÁLLÓ	fedett váró	fszt.	kerámia	10,05 m ²	70%	1	7,0 m ²
BUSZMEGÁLLÓ	pihenő	fszt.	kerámia	15,52 m ²	100%	1	15,5 m ²
FÖLDSZINT				30,27 m ²			27,3 m ²
Összesen:				30,3 m ²			27,3 m ²



Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szaksajtóban és egyéb hirdetményekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelt ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az értékbecsléshez.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3			
	Település		Pápa	Várpalota	Gárdony
	Utca/út/tér, emelet		Belváros	Tési út 5/C	Balatoni út
Jelleg, funkció		autóbuszváró	üzlet	iroda	üzlet
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)		jó	jó	jó	jó
Kényelmi fokozat			magánszemély	magánszemély	magánszemély
Telekméret		34 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Alapterület		27 m ²	49 m ²	60 m ²	50 m ²
Szerkezet, állapot		1990-es években, könnyűszerkezetes módon épült autóbusz várakozó, átlagos műszaki állapotú, komfortos.	felújított üzlethelyiség	Jó állapotú üzlethelyiség	Az üzlethelyiség 28 m ² -es eladótérből, tárolóból és mosdó-wc-ből, illetve egy 22 m ² -es fedett, zárható teraszról áll. Parkolás közvetlenül az üzlet mellett
Tranzakció típusa (adásvétel/kinálat)			Hirdetés	Hirdetés	Hirdetés
Eladási/kinálati ár			20 472 441 Ft	18 897 638 Ft	19 685 039 Ft
Eladási/kinálati fajlagos ár			417 805 Ft	314 961 Ft	393 701 Ft
Dátum			2023.10hó	2023.10hó	2023.10hó
Adat forrása (forrás, név, telefon)			https://ingatlan.com/33055217	https://ingatlan.com/varpalota/elado+uzlethelyiseq/	https://ingatlan.com/33445221
Árváltozás korrekció					
Kinálati ár korrekció			-15%	-15%	-15%
Környezeti korrekció				5%	
Elhelyezkedés korrekció			-10%		-5%
Infrastruktúra korrekció					
Állapot korrekció			-10%	-5%	-5%
Kényelmi fokozat korrekció					
Telekterület korrekció					
Alapterület korrekció			10%	15%	10%
Építési év					-5%
Egyéb korrekció: szerkezet				-10%	
Egyéb korrekció, funkció			-5%	-5%	-5%
Összes korrekciós tényező:		77%	70%	85%	75%
Korrigált fajlagos ár		285 152 Ft/m ²	292 463 Ft/m ²	267 717 Ft/m ²	295 276 Ft/m ²
Fajlagos ár:			285 152 Ft/m ²		
Piaci érték:			7 771 814 Ft		

Az értékelt ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve):

7 800 000 Ft

Hozadék alapú módszer - direkt tőkésítés

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szaksajtóban és egyéb hirdetményekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelte ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az értékebecsléshez.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3	Sárbogárd, Köztársaság út	Polgárdi	Székesfehérvár, Fecskepart
	Település				
	Utca/út/tér, emelet				
Jelleg, funkció		üzlet	nettó	nettó	nettó
Infrastr. adottságok (közművek,		jó	jó	jó	jó
Alapterület		27 m²	40 m²	70 m²	100 m²
Telekterület		34 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Kényelm. fokozat		komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
Szerkezet, állapot		jó	átlagis	átlagos	jó
Leírás		1990-es években, könnyűszerkezetes módon épült autóbusz várakozó, átlagos műszaki állapotú, komfortos.	átlagos állapotú üzlet	jó állapotú üzlet	jó állaptú üzlet
Tranzakció típusa			kinálat	kinálat	kinálat
Bérbeadás/kinálati ár			60 000 Ft/hó	130 000 Ft/hó	180 000 Ft/hó
Bérbeadás/kinálati fajlagos ár			1 500 Ft/hó/m²	1 857 Ft/hó/m²	1 800 Ft/hó/m²
Dátum			2023.03	2023.03	2023.03
Adat forrása (forrás, név, telefon)			https://ingatlan.com/33278970	https://ingatlan.com/32932035	https://ingatlan.com/33660779
Kínálati ár korrekció			-5%	-5%	-5%
Környezeti korrekció			10%	10%	5%
Elhelyezkedés korrekció			5%	-5%	-10%
Infrastruktúra korrekció					
Állapot korrekció				-5%	
Jogi korrekció					
Építési év korrekció					
Alapterület korrekció				10%	15%
Telekterület korrekció					
Funkció korrekció					-10%
Egyéb korrekció: bútorozás					
Egyéb korrekció: teljes épület					
Összes korrekciós tényező:			110%	105%	95%
Korrigált fajlagos ár			1 650 Ft/hó/m²	1 950 Ft/hó/m²	1 710 Ft/hó/m²
Fajlagos ár:			1 770 Ft/hó/m²		

Tőkésítési ráta meghatározása

A	(10 éve állampapír) referencia	7,76
B	ingatlanpiaci kockázati prémium	0,1
C	ingatlantípus kockázata	0,1
D	regionális kockázat	0,1
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális,	0,1
Összese		8,16%
Tőkésítési ráta		8,2%

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Kiadható alapterület (teljes épület)		27 m²
Meglévő szerződésekkel számolva	0 Ft/m ² /hó	
Piaci adatok szerint számolva	1 770 Ft/m ² /hó	48 241 Ft/hó

Kihasználtság	95 %
Figyelembe vehető éves bevétel	549 951 Ft

Költségek:

A tulajdonos fenntartási költségei az éves	0,5 %	2 750 Ft
Menedzselési költségek az éves bevétel	0,5 %	2 750 Ft
Felújítási költségalap	0,5 %	2 750 Ft

Egyéb költségek

Éves üzemi eredmény	541 702 Ft
Tőkésítési ráta	8,2 %

Tőkésített érték	6 606 123 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)	
Az ingatlan hozadéki értéke:	6 606 123 Ft

Az értékelt ingatlan értéke hozadék alapú megközelítéssel:

Megállapított érték (kerekítve):	7 000 000 Ft
----------------------------------	---------------------

Költség alapú módszer

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szaksajtóban és egyéb hirdetményekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelte ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az értékebecsléshez.

Elemek		Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám	8200 Veszprém, Kádártai út 3141/3	Veszprém, Donáti utca	Veszprém, Pápai út 128.	Székesfehérvár, Maroshegy
	Település				
	Utca/út/tér, emelet				
Környezete		átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
Jelleg, funkció		beépített telek	építési telek	építési telek	építési telek
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség)		jó	megfelelő	megfelelő	megfelelő
Közművesítés		összközmű	közművesített telek	Jelenleg osztatlan közös. Villany van, a többi közmű 80 m.-re van.	víz és a villany bevezetve, a gáz a telek előtt található beépíthetőség: 30%
Telekméret		34 m²	609 m²	700 m²	577 m²
Övezeti besorolás		Lke	--		LKE 8.4
Tranzakció típusa			kinálat	kinálat	kinálat
Eladási/kinálati ár			19 900 000 Ft	17 900 000 Ft	15 900 000 Ft
Eladási/kinálati fajlagos ár			32 677 Ft/m²	25 571 Ft/m²	27 556 Ft/m²
Dátum					
Adat forrása (forrás, név, telefon)			https://ingatlan.com/33286478	https://ingatlan.com/32451915	https://ingatlan.com/szekesfehervar-maroshegy/elado-telek/lakevezo
Kinálati ár			-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség					
Területi méret			15%	20%	15%
Fekvés					
Elhelyezkedés				5%	
Megközelíthetőség					
Domborzat és lejtésvizonyok					
Infrastruktúra					
Meglévő közművek				5%	5%
Kerítettség					
Gazdasági környezet					
Hatósági előírások					
Hasznosíthatóság			-30%	-30%	-30%
Bontási költség					
Osztatlan közös				5%	
Összes korrekciós tényező:		73%	65%	85%	70%
Korrigált fajlagos ár:			21 240 Ft/m²	21 736 Ft/m²	19 289 Ft/m²
Fajlagos ár:			20 755 Ft/m²		
Piaci érték:		705 669 Ft			

Az értékelt ingatlan (telek) forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve): **700 000 Ft**

Az építményérték megállapítása

Megnevezés	Alap-terület	Nettó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Funkc.	Körny.	
Földszint	27 m²	450 000 Ft/m²	12 264 750 Ft	30%	10%	20%	6 181 434 Ft
Épületek összesen:							6 181 434 Ft
Építmények összesen:				6 181 434 Ft			
Ingatlan mindösszesen:				6 881 434 Ft			

Az értékelt ingatlan értéke költségalapú módszerrel:

Megállapított érték (kerekítve): **6 900 000 Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

- 1, kivett autóbuszváró megnevezésű,
- 2, Forgalomképes,
- 3, Hosszútávon értéknövekedés nem várható,
- 4, A megállapított érték per-, igény-, és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel,
- 5, Követelés, kényszerbefektetés kockázata,
- 6, Az értékelés Volánbusz Zrt. számára készült,
- 7, Környezetszennyezés nem feltételezhető,

1. Az értékek egyeztetése, végső forgalmi érték:

Módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték
Piaci alapú	7 800 000 Ft	40%	3 120 000 Ft
Hozadék alapú	7 000 000 Ft	30%	2 100 000 Ft
Költség alapú	6 900 000 Ft	30%	2 070 000 Ft
Összesen:			7 290 000 Ft
Megállapított érték (kerekítve):			7 300 000 Ft

Az ingatlan végső piaci értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott értéken állapítjuk meg, mivel:

- elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan szűken vett földrajzi környezetében az azonos ingatlantípusokat tekintve,

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve:

7 300 000 Ft

azaz

hétmillió-háromszázezer Forint

A forgalmi értéknél az ÁFA mértéke a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerint kerül megállapításra.



Lista	Dátum	Tartalom
Tulajdoni lap		X
Térképmásolat		X
Címigazoló		
Fényképek		X
Alaprajz / vázrajz		X
Betájoló térképek		X
Helyszínrajz		
Rendezési terv		
Adásvételi szerződés		
TH alapító		
Bérleti szerződés		
Használati megállapodás		
Építési / bővítési / bontási tervdokumentáció		
Költségvetés		
Építési / bővítési / bontási engedély		
Használatbavételi / fennmaradási engedély		
Működési / telephely engedély		
Környezetvédelmi állapotra vonatkozó nyilatkozat		
Megbízás		
Átadás - Átvételi nyilatkozat		
Értékelési összefoglaló nyilatkozat		

Pécs, 2024.04.08

BG7 INGATLAN SZAKÉRTŐ ZRT.
WWW.BG7.HU
7624 Pécs, Rókusalja u. 18.
Adószám: 27758469-2-02
Cégjegyzékszám: 02-10-060491
CIB: 10701214-73277392-51200005
OTP: 11731018-21466326-00000000
.....
Bocz Gábor
Vezérigazgató

Mellékletek

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Betájoló térkép
- Összehasonlító adatok



utcakép



utcakép



utcakép



környezet



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



homlokzat



nyílászáró



tető



várakozótér



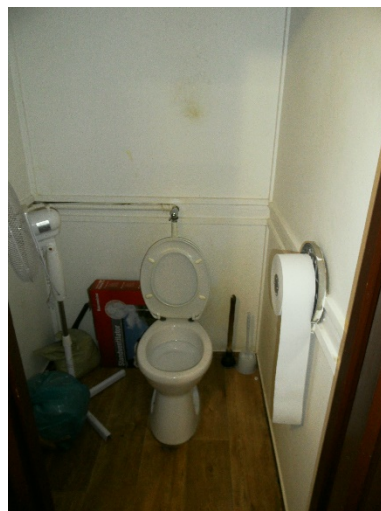
bejárat



közlekedő



mosdó, vízvételi lehetőség



WC



iroda



iroda



elektromos kályha



klíma



nyílászáró



klíma



közműórák

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/1

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21047/2023

2023.03.10

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 3141/3 helyrajzi szám

I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt: 34 (m2) törlő határozat:43014/2005.07.08					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill

. Kivett autóbuszváró	0	34	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

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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

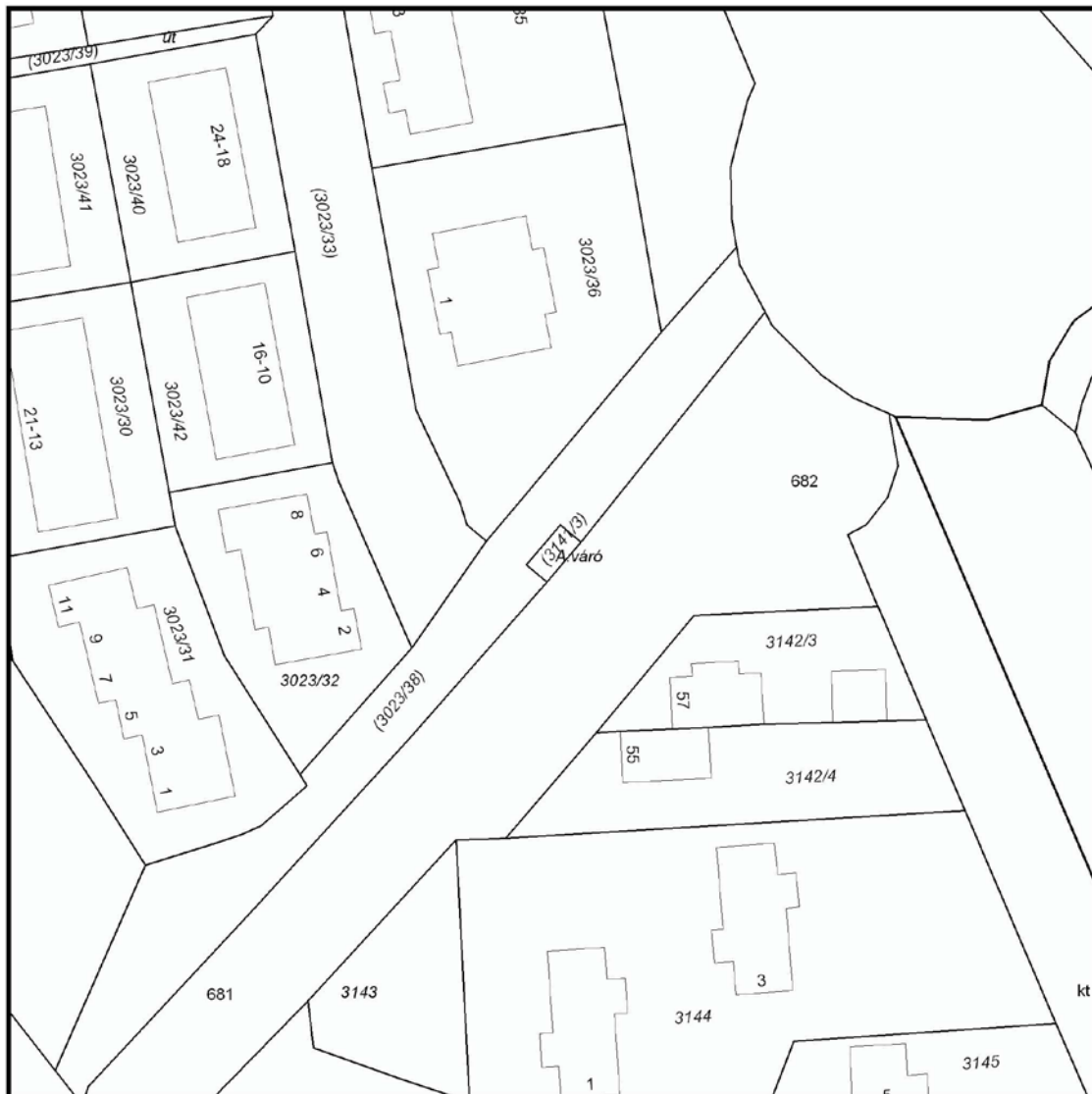
2023.03.10 11:38:13

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3141/3

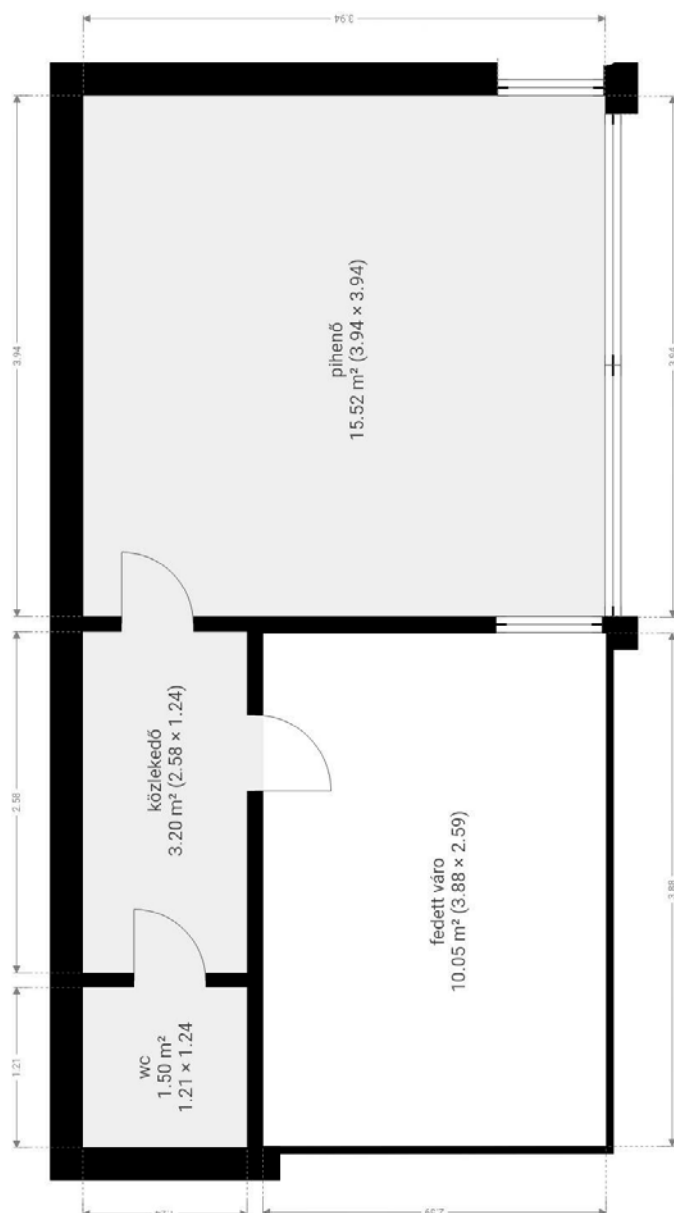
Megrendelés szám: 7/548/2023

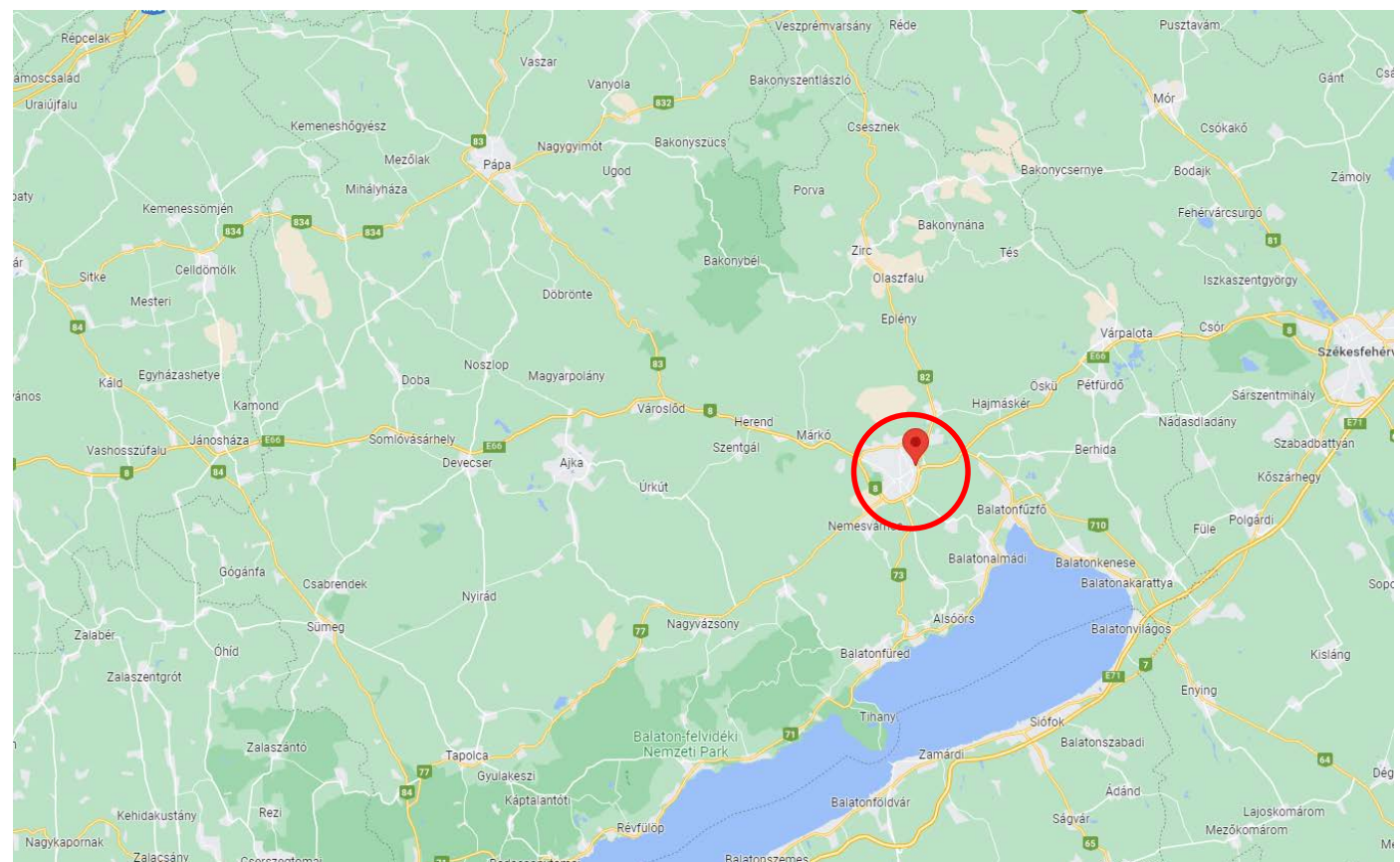
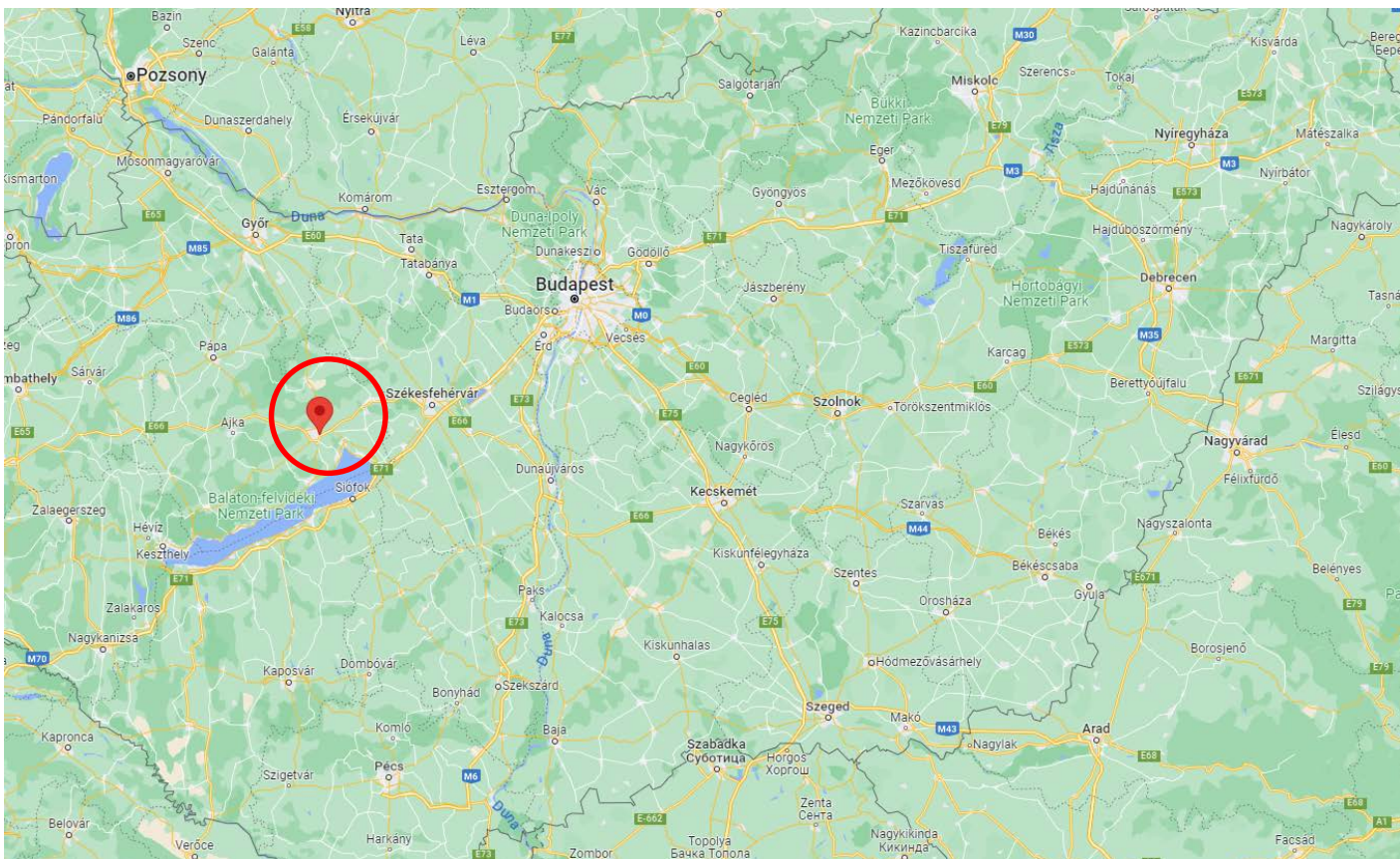
Méretarány: 1 : 1000

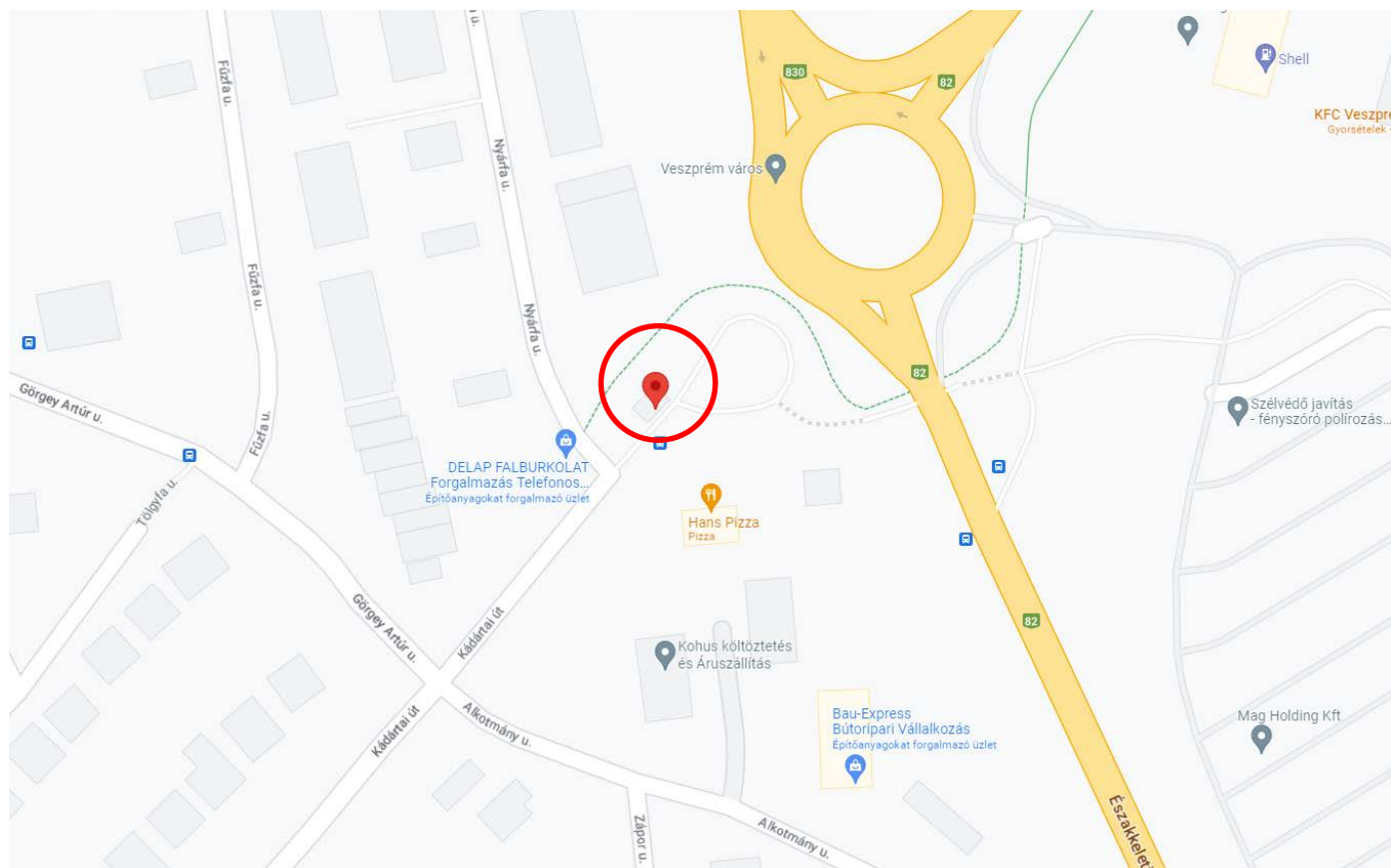
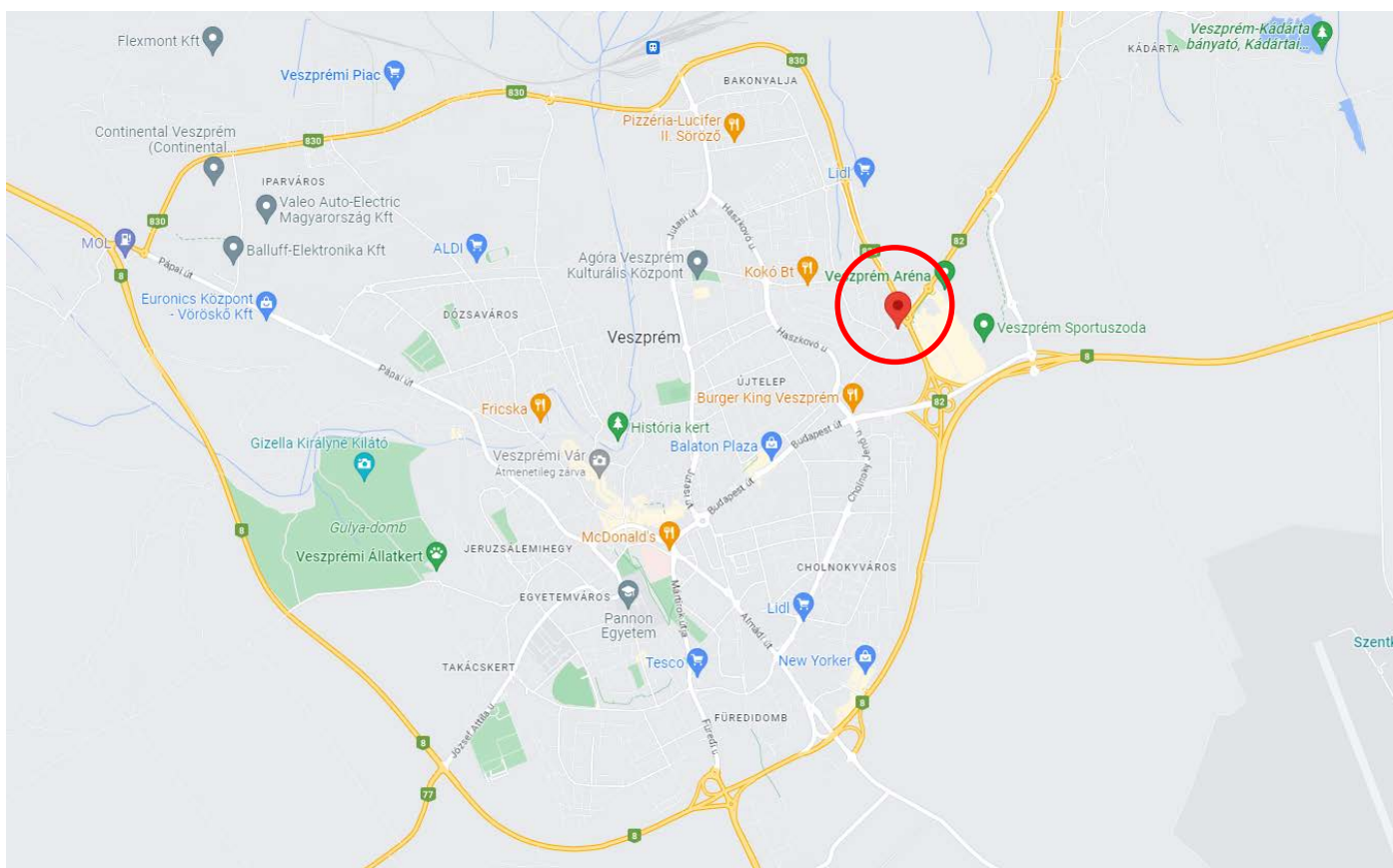
Térrajzsám: 38167700002023

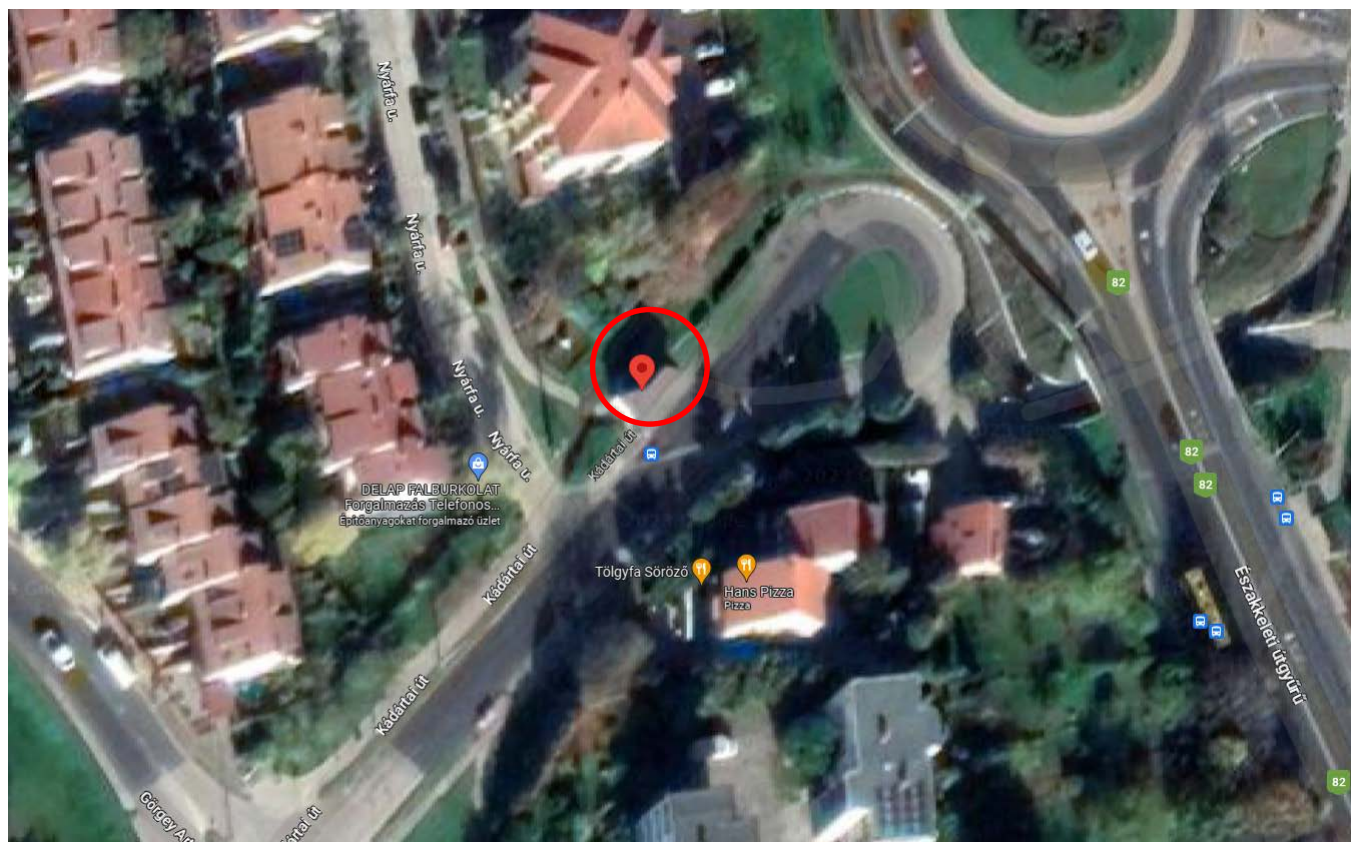


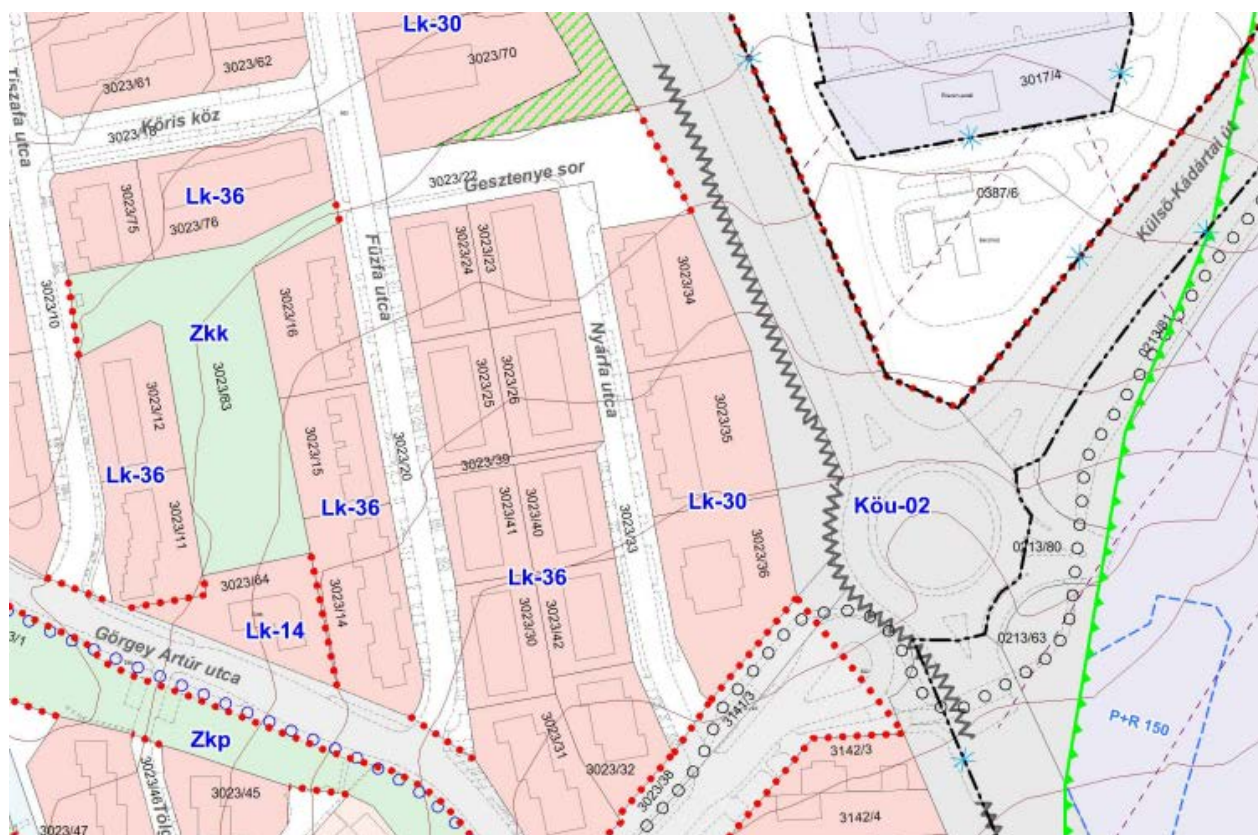
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!













Veszprém, Belváros

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Térképen



+3 fotó

Ár
29,90 millió Ft

Alapterület
54 m²

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ingatlan állapota

jó állapotú

Légkondicionáló

nincs megadva

Építés éve

2013

Rezsiköltség

60 E Ft/hó

Emelet

nincs megadva

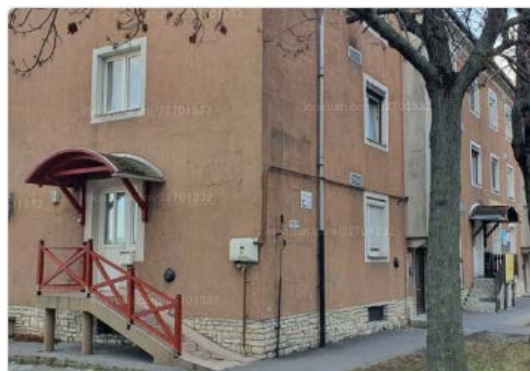
Energiatanúsítvány

nincs megadva

Várpalota, Szent István út 13.

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Térképen



+14 fotó

Ár
37,90 millió Ft

Alapterület
55 m²

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota

felújított

Légkondicionáló

van

Építés éve

nincs megadva

Rezsiköltség

25,00 E Ft/hó

Emelet

földszint

Energiatanúsítvány

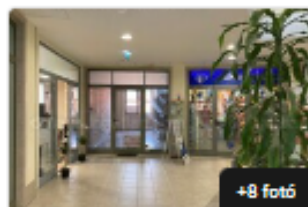
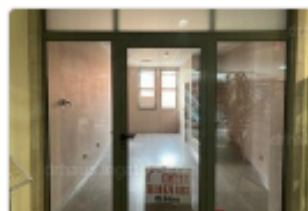
nincs megadva



Veszprém, Szegelethy György utca

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Térképen



+8 fotó

Ár
14,30 millió Ft

Alapterület
26 m²

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	van
Építés éve	2001 és 2010 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	1	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Leírás

Eladásra kínálunk Veszprém belvárosában a Belvárosi Üzletház I. emeletén egy 26 m²-es üzlethelyiséget. Az üzletház 2000-ben épült, ötszintes és jelenleg üzlethelyiségeknek és irodák találhatók benne. Az épület alatt mélygarázs található két szint mélységben továbbá liftekkel és belépésre működő mozgólépcsőkkel felszerelt. A tulajdonrészek társasházként működnek, albetétesítve vannak, tehát 1/1-es tulajdonjog szerezhető a 26 m²-re. A társasházi közös költség 21.098.-/hó, ebben foglalt költségek az üzletház közös tereinek tulajdonrésze eső működési költségei. Ezen felüli költségek: egyedi vízfogyasztás, egyedi áramfogyasztás, tulajdonrésze eső fűtés, tulajdonrésze eső közös terek építményadója. Az ingatlanban legutóbb pedikűr és manikűr szalon működött. Az ingatlan akadálymentesített. Az ingatlan ára 18.000.000.-+27% ÁFA. Amennyiben az ingatlan felkeltette érdeklődését, kérem hívjon bizalommal!



Veszprém, Megyeház tér 2.

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Térképen



+6 fotó

Ár havonta
65 ezer Ft

Alapterület
29 m²

Minimum bérelhető
29 m²

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Irodaház kategóriája **nincs megadva**

Emelet **1**

Épület szintjei **2**

Légkondicionáló **nincs**

Bútorozott **nem**

Költözhető **azonnal**

Min. bérleti idő **12 hónap**

Üzemeltetési díj **ár nélkül**

Min. bérelhető terület **29 m²**

Tetőtér **nem tetőtéri**


Parkolás **udvari beálló - benne van az árban**

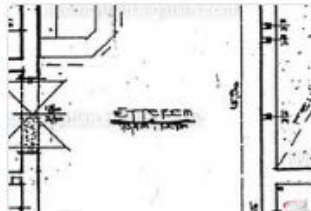
Napelem **nincs megadva**

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém, Belváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

 Térképen



+1 fotó

Ár havonta
208 ezer Ft

Alapterület
96 m²

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, Egry József utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

 Térképen



Ár havonta
45 ezer Ft

Alapterület
20 m²