

Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak
2024. szeptember 10.**



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 0438
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett telephely
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém 0438 helyrajzi szám

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan területe: 3.083 m ²
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványértékelésen alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024. szeptember 4. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke, kerekítve:	70 300 000 Ft , azaz hetvenmillió-háromszázezer forint
---	--

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Csopak, 2024. 09. 10.

Készítette:
BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/582)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/17.)



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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	13
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői	23
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	23
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	23
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	23
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	24
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	24
4.5 Érték meghatározás	24
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	24
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	26
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	27
5. ÖSSZEFOGLALÁS	28
6. MELLÉKLETEK.....	29

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2024. szeptember 3-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték 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, EVS 2020 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Maradványérték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő

ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási 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. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

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

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégláépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avulásbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés beült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkal és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.
-

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek

- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. szeptember 4-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Tulajdoni lap dátuma:	2024. 09. 10
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0438

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely
Telek területe:	3083 m ²

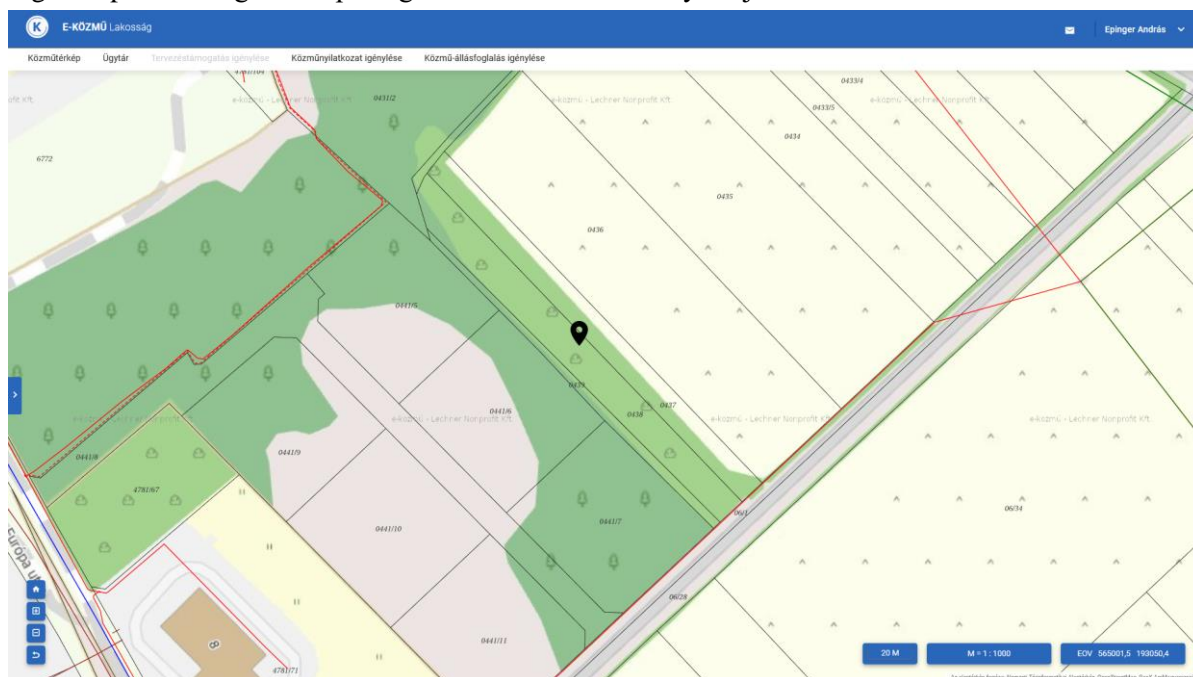
Tulajdoni lap II. rész:

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

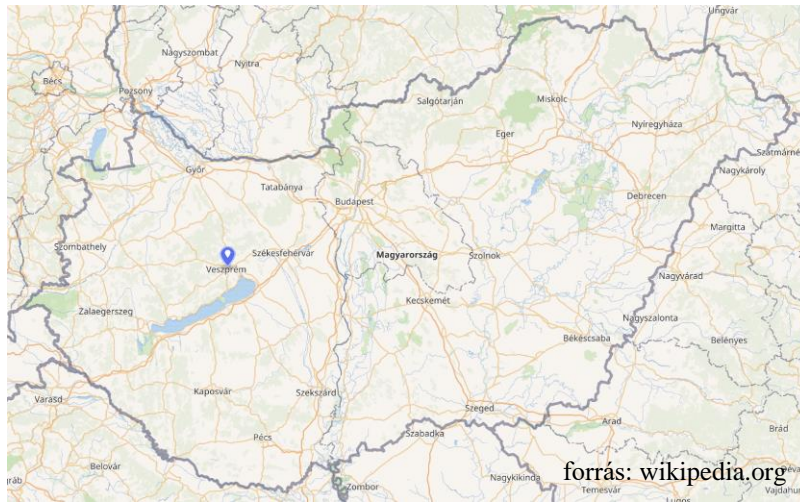
Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Vezetékjog. 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m ² területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I. részen., 8/803/2024.

Megjegyzés:

A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzésében szereplő elektromos vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlan délkeleti határa mentén futó, szabad szemmel is látható elektromos vezeték védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az érintett terület mérete, illetve a vezeték elhelyezkedése miatt a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja. E-közmű kivonat:

**3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása*****A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai***

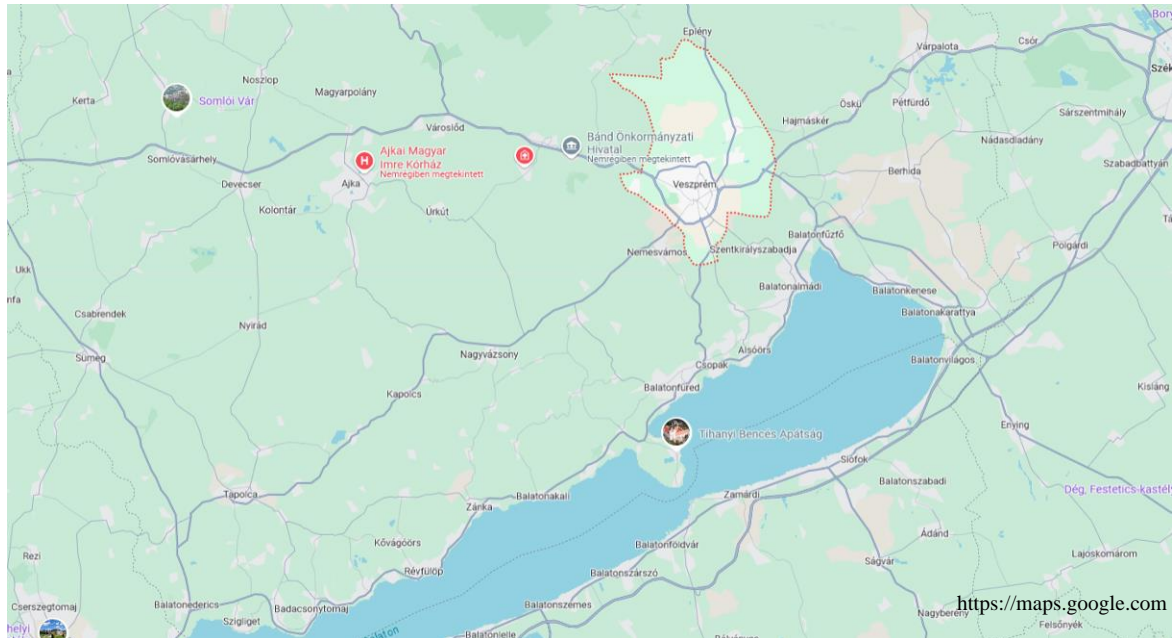
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



forrás: wikipedia.org

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista ^[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

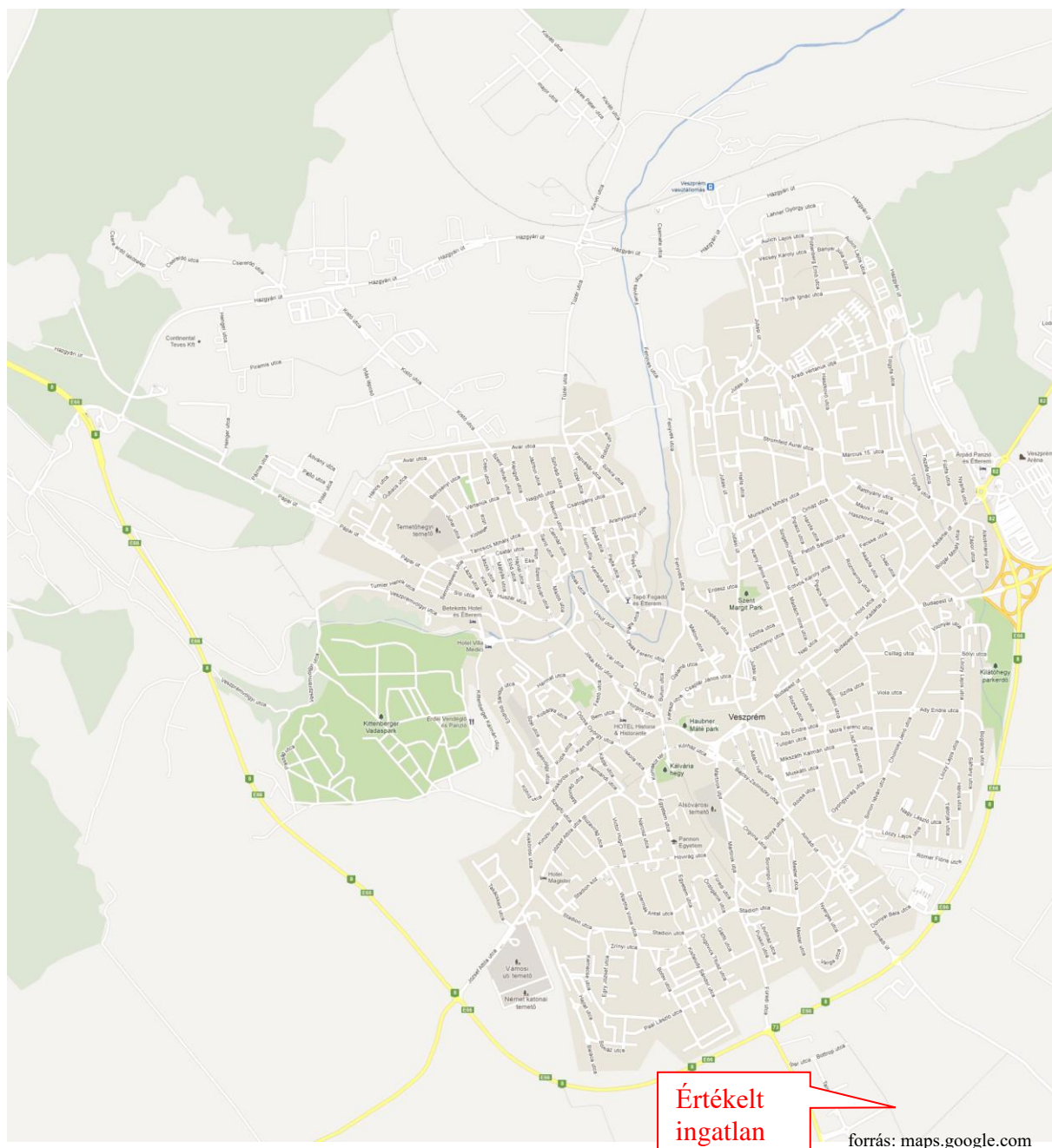


https://maps.google.com

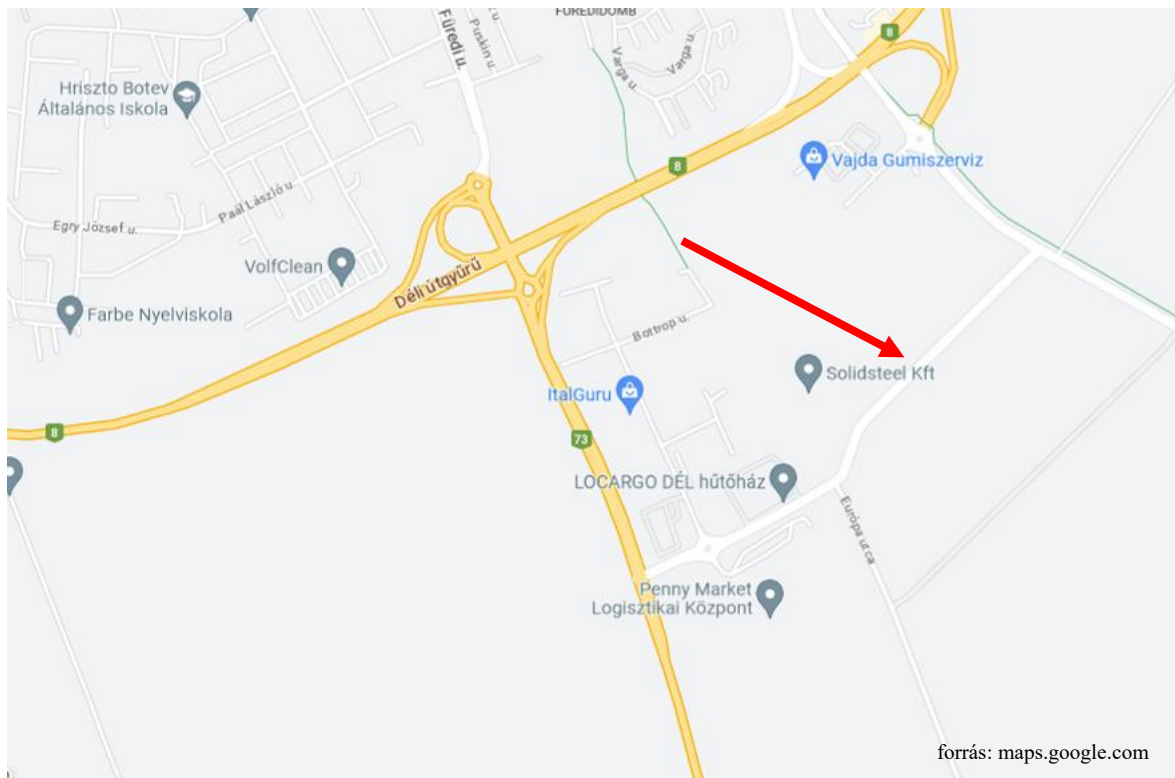
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város déli, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a 8-as és a 73-as főút, és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, a település központjától mintegy 3,3 km-re, délkeletre, a 73-as főutat és 7217-es utat összekötő Sepsiszentgyörgy utca mentén található. Környezetében logisztikai központok, telephelyek, kereskedelmi egységek, illetve beépítetlen területek vannak.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



A szűkebb környezetet az alábbi térképszelvény mutatja:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa, a 2023-as évben Európa Kulturális Fővárosa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 675 fő, a munkanélküliségi ráta 1,82 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. 08. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

2023-ban a feldolgozóipari alágak többségében csökkent a kibocsátás, az év egészében az ipari termelés volumene 5,5 százalékkal elmaradt az előző évitől, a belföldi közúti áruszállítás árutonnakilométerben mért volumene pedig stagnált (-0,7 százalékpont). A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája jelentősen, egy év alatt 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett 2023. év végére, de a harmadik negyedévben 10 százalékos szinten is állt a ráta. Történelmi összehasonlításban ez a kihasználatlansági szint nem tekinthető magasnak, azonban az elmúlt 4-5 év viszonylatában érdemi emelkedést jelent, amely egy alacsony szintről, viszonylag gyorsan, mindössze két negyedév alatt következett be. 2023-ban az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az előbérletek dominálták, ezért mérsékelt volta nettó piaci felszívás. Amennyiben a nettó piaci felszívás 2024-ben is a 2023-ashoz hasonló szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. 2023-ban 358 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, amely éves átadási rekordnak számít. A 2024-re tervezett átadások területe szintén jelentős volumen, várhatóan mintegy 300 ezer négyzetméter lehet, amelynek több mint felét kötötték le előbérleti szerződéssel 2023. év végéig. Az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti díjaiban enyhe, 1 százalékos emelkedés volt megfigyelhető éves alapon. A hazánkban folyamatban lévő ipari nagyberuházások és a hozzájuk kapcsolódó beszállítói kör jelentős igényt támasztanak az ipari-logisztikai fejlesztések iránt, azonban az igények nagy része saját tulajdonú ingatlanok építésében csapódik le.

2023. egész évben 5,5 százalékkal, 2024. januárban 3,6 százalékkal csökkent az ipari termelés volumene éves összevetésben, és a szektor beruházási aktivitása is csökkent. Az ipari termelés visszaesése több mint egy éve tart, a KSH utoljára 2022 decemberében regisztrált növekedést éves bázison. 2024. januárban a feldolgozóipari alágak többségében éves összevetésben visszaesett a termelés, míg a kőolajfeldolgozás és az élelmiszeripar termelése nőtt (6. ábra). A legnagyobb súlyú járműgyártás kibocsátása 4,7 százalékkal, a villamos berendezések gyártása 1,3 százalékkal mérséklődött 2023. januárhoz képest. A feldolgozóipari ágazatok összes új rendelésének volumene 5,1 százalékkal kisebb volt a 2023. januárinál. Az új belföldi rendelések 4,7 százalékkal, az új exportrendelések ezt meghaladó, 5,1 százalékkal csökkentek. A rendelésállomány január végén 16,2 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. Az ipari termelés az új rendelések, valamint a vállalati bizalmi indexek alapján az év első felében visszafoghatja a gazdasági növekedést. 2023 negyedik negyedévében a nemzetgazdasági beruházások 3,1 százalékkal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva, a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében is mérséklődött a dinamika éves alapon.

A magas új átadási volumen és mérsékelt nettó piaci felszívás hatására több mint duplájára emelkedett a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája. 2023-ban 358 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2022. év végi állomány 11,4 százalékának felel meg és rekordnak számít az éves átadások tekintetében. Az év során újonnan piacra érkezett területek mintegy harmada talált az átadásig bérlőre. 2024-ben 304 ezer négyzetméter átadása várható, és folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján a 2024-re tervezett

átadások több mint fele (54 százaléka) rendelkezett előbérleti szerződéssel 2023. év végén. Kereslet tekintetében a nettó piaci felszívás 41 százalékkal elmaradt a 2022-es szinttől, azonban a koronavírus-járvány előtti időszakokra is visszatekintve nem mondható alacsonynak. A magas átadási volumen és mérsékelt nettó piaci felszívás hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 4,8 százalékponttal emelkedett az év során, a mutató 2023 végén 8,6 százalékon állt. Amennyiben 2024-ben a nettó piaci felszívás nem nő érdemben a 2023. évihez képest, akkor az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható.

2023-ban az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az előbérletek dominálták, ezért mérsékelt volt a nettó piaci felszívás. 2023-ban 631 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán. Ez a bruttó keresleti szint 7 százalékkal volt alacsonyabb az előző év adatánál, ugyanakkor nem tekinthető alacsonynak, csak a 2021-es és 2022-es szintek múltját felül. 2023-ban éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 37 százalékkal csökkent, a szerződésmegújítások volumene pedig 95 százalékkal emelkedett. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződeshosszabbítások 47 százalékos aránya volt a leginkább meghatározó, az előző három év 31 százalékos átlagához képest. Továbbá az előbérletek aránya 22 százalék volt, ennek folytán az éves bruttó kereslet 69 százalékát olyan bérleti tranzakciók tették ki, amelyek nem voltak (azonnali) hatással a bérbeadott állományra (és a nettó piaci felszívásra). Az új bérleti szerződések 23 százalékot, a bővülések pedig 8 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2023-ban a kereskedőcégek voltak, a teljes bérbeadás 44 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 40 százalékos részesedése is jelentős volt. A jellemző kínálati bérleti díjak 2023 végén továbbra is a 4,95–5,60 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak. A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 1 százalékkal emelkedett, ami érdemi lassulást jelent 2022-höz képest.

2024-ben mintegy ötödével bővíthet az országos ipari-logisztikai ingatlanállomány, ami főként a hazai gyártói beruházásokra vezethető vissza. 2023. év végén, országos szinten mintegy 14,6 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, beleértve a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is. 2023-ban 1,9 millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2022. év végi állomány 15 százaléka. A Budapesten kívüli átadásokat (1,5 millió négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 26 százaléka a Kelet-Magyarország, 33 százaléka a Közép-Magyarország, 41 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg. országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc jelentős keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2024-ben is rekordszintű, 3,1 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2023. év végi állományhoz képest 21 százalékos bővülést jelent. A 2024-es új átadások 60 százaléka Kelet-Magyar-országon, 26 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 14 százaléka pedig a Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten és Nyíregyházán folyamatban lévő beruházások magyarázzák, a 2023. negyedik negyedévi bejelentése alapján előre tekintve pedig Szegeddel is bővílni fog a lista. Az ipar-logisztika szegmenst érintő külfölditőke beáramlással és ipari fejlesztésekkel kapcsolatos építés-gazdasági kihívásokról, továbbá a többi ingatlanszegmenst érintő kérdésekről is szó esett a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. márciusi ülésén, az elhangzott vélemények összefoglalója a 1. keretes írásban található.

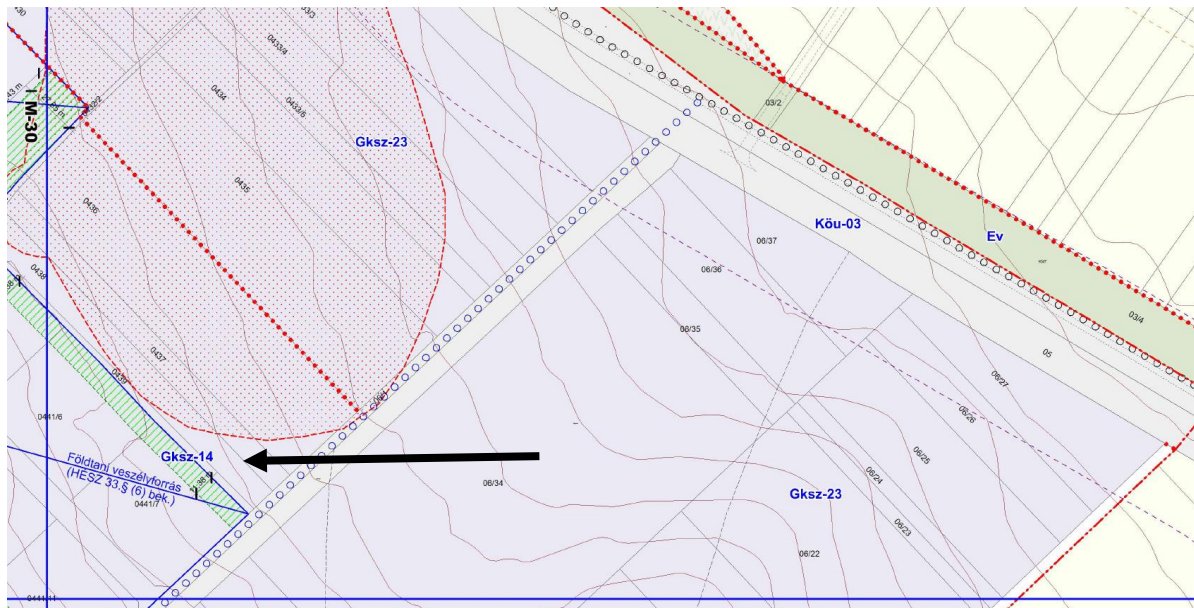
Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2024): *Kereskedelmi ingatlan-piaci jelentés, 2024. április*

Elérhető: [https:// www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis.pdf](https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis.pdf)

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

XVII. Fejezet
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.
- (3)⁶² A területen elhelyezhető:
- a) nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) igazgatási, egyéb iroda,
 - c) sport,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) egyéb közösségi szórakoztató
- rendeltetésű épület.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33. §

- (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázs város jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.
- (2)⁶³
- (3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

- a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgűrű mentén 30 m,
b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.

(5)⁶⁴ Gksz-28 jelű építési övezetben a 20. § (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható. A telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gépjármű közlekedésre és parkolásra használható területek nem jelölhetők ki.

(6)⁶⁵ Gksz-14 jelű építési övezetben a Veszprém 6772, 6773, 6774, 6775, 0431, 0441/5, 0441/6, 0441/7, 0441/9, 0441/10, 0441/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan földtani veszélyforrás miatt új épület elhelyezése előtt az ingatlanokra geotechnikai szakvélemény és környezetvédelmi felülvizsgálat vagy környezeti hatásvizsgálat vagy az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat készítendő.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1. Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb		
2.						szélessége (m)	mélysége (m)	
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50

17.	Gksz-15	SZ	5000	40	12,5	20	16	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50
21.	Gksz-19	SZ	2500	45	16	30	40	50
22.	Gksz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35	50
23	Gksz-21	SZ	2500	50	15	35	40	50
24	Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
25	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-
26	Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-
27	Gksz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30	50
28	Gksz-26	SZ	3000	40	25	25	-	-
29	Gksz-27	SZ	5000	40	10	10*	30	50
30 ¹⁰⁵	Gksz-28	SZ	3000	50	15	30	-	-

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, 400 m-en belül valamennyi közmű elérhető.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKELES**4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

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

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

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

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

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontban 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 egészsként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Az értékelés során a nem forintban megadott értékeket az aktuális MNB középárfolyamon kalkuláltuk.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal, azok kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

Az ingatlan piaci adatok összehasonlításra alapuló értékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Déli Intézményközpont	Kistó utca	Külső-Kádártai út	Pápai út
Övezeti besorolás	Gks-z-14 / 40%	Gip-05 / 35%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-13 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. szeptember	2024. szeptember	2024. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közutak nélkül	a település Iparváros nevű részén található, aszfaltos úton elérhető, az ár a teljes közművesítettséget költségét tartalmazza (50 euro/ m2)	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közutak a telekhatáron (52 euro/ m2)	a település északnyugati szélén, a központtól 3,5 km-re, forgalmas út mellett, a 8-as főút közvetlen közelében található, víz, villany, csatorna telekhatáron (50 euro/ m2)
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 12 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3500 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 35%, maximális építménymagasság 7,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 10,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/32504340	ingatlan.com/32161188	ingatlan.com/32509885
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	3 083	2 204	21 628	20 671
Nettó eladási vagy kínálati ár		43 515 776 Ft	444 104 161 Ft	408 128 224 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 744 Ft/m ²	20 534 Ft/m ²	19 744 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		17 770 Ft/m²	18 480 Ft/m²	17 770 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		25%	0%	5%
Telekméret		0%	25%	25%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		5%	0%	0%
Közművek		-5%	0%	0%
VezetékJog		0%	0%	0%
Megoszthatóság, alak, forma		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		25%	25%	30%
Számított fajlagos érték:	22 804 Ft/m²	22 212 Ft/m²	23 100 Ft/m²	23 100 Ft/m²
Számított fajlagos érték kerekítve	22 800 Ft/m²			
Hivatalos euro devizaárfolyam 394,88 forint / euro, MNB, 2024.09.10.				
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 3 083 m² x 22 800 Ft/m² = 70 300 000 Ft				

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 70 300 000 Ft-ban, azaz hetvenmillió-háromszázezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Veszprém MJV településrendezési eszközeinek vizsgálata során arra a következtetésre jutottuk, hogy az ingatlan legjobb leggazdaságosabb és legjobb hasznosítása a terület felosztása utáni építési telekként történő értékesítés. A számítások során a változási vázrajzon szereplő, telekalakítás utáni állapotot vettük alapul. A maradványértékelés módszere bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. A beruházás során létrejövő ingatlanok fajlagos értéke az alábbi számítás során került meghatározása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	eladás	eladás
Település neve	Veszprém, Déli Intézményközpont	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Lahner György utca	Szabadságpuszta	Eitner utca
Építés éve	2024	2005	~2022	2015
Infratr. adottságok (közművek, utak, kerítés, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető	a település északkeleti részén, Bakonyalja városrészén, vegyes környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves	A Veszprémhez közigazgatási ilag tartozó Szabadságpusztán található, aszfaltúton elérhető, összközműves	a település nyugati, ipari és kereskedelmi jellegű részén található, aszfaltúton elérhető, összközműves
Épület tagolódása	földszint + emelet	pince + földszint + emelet	földszintes	földszint + emelet
Ingatlan állapota	új	jó	jó	jó
Ingatlan leírása	feltételezett kétszintes, modern, ipari-logisztikai funkcióra alkalmas kialakítású épület	3 szintes, kereskedelmi és iroda funkciójú, gázkazán fűtéses, téglafalazatú épület	acél vázas, fűtetlen csamoképület, szociális blokkal	acél vázkeresztű, trapézlemez kitöltő falazatú csamoképület, kétszintes, téglafalazatú fejtípussal, gázkazán fűtésessel
Forrás:		ingatlan.com/32589924	ingatlan.com/34318432	ingatlan.com/33975595
Eladás/kínálat ideje	-	2024. szeptember	2024. szeptember	2024. szeptember
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	2 349	498	1 000	1 020
Eladási vagy kínálati ár		255 000 000 Ft	498 000 000 Ft	399 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		512 048 Ft/m ²	498 000 Ft/m ²	391 176 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		460 843 Ft/m ²	448 200 Ft/m ²	352 059 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	20%
Településen belüli elhelyezkedés		5%	10%	0%
Alapterület		-10%	-5%	-5%
Építés éve		15%	5%	10%
Műszaki állapot		0%	0%	0%
Fűtési mód		0%	10%	0%
Kialakítás		5%	10%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		15%	30%	25%
Számított fajlagos érték:	517 568 Ft/m ²	529 970 Ft/m ²	582 660 Ft/m ²	440 074 Ft/m ²
Az ingatlan piaci értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
A beruházás során épülő lakások várható fajlagos piaci értéke:		518 000	Ft/m ²	

A maradványérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Maradványérték-számítás							
Alapadatok							
Telekméret:		3 083 m2		Beépíthető bruttó terület:		2466 m2	
Maximális beépíthetőség:		40 %		Beépítendő nettó terület:		2349 m2*	
Maximális építménymagasság:		12 m (2 szint)					
Bevételek		Mértékegység (m ² , db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m ²]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 0,0%	Megjegyzés
1.	Értékesítés					1 217 000 000 Ft	
1.1	értékesíthető alapterület	m ²	518 000	2 348,95	1 216 757 333 Ft	1 217 000 000 Ft	
Költségek		Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m ²]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]	Megjegyzés
2.	Területelőkészítés költségei					77 483 500 Ft	
2.1	Telekalakítás	m ²		0		0 Ft	
2.2	Bontás	m ³		0		0 Ft	
2.3	Külső és belső utak, járdák, parkolók	m ²	25 000	1 080		27 000 000 Ft	becsült adat
2.4	Kerítés és kapuk	m	27 000	430		11 610 000 Ft	
2.5	Fűvesítés, parkosítás	m ²	18 000	771		13 873 500 Ft	min. 25%
2.6	Külső közmű és közműfejlesztés					25 000 000 Ft	
	- Víz, -szennyvízközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
	- Gázközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
	- Elektromos áram	db	15 000 000	1		15 000 000 Ft	
2.7	Egyéb					0 Ft	
3.	Kivitelezési költségek **					829 180 190 Ft	
3.1	Nettó alapterület	m ²	353 000	2 349		829 180 190 Ft	
4.	Tervezés és szoft költségek					62 188 514 Ft	
4.1	Tervezési költségek összesen	1,0%	0.5% - 1.5%			8 291 802 Ft	
4.2	Engedélyek, költségei összesen	0,5%	0.5% - 1.0%			4 145 901 Ft	
4.3	Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,5%	2.0% - 3.0%			20 729 505 Ft	
4.4	Beruházói díj	3,5%	3.0% - 5.0%			29 021 307 Ft	
5.	Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	5,0%	5.0-10.0%			48 442 610 Ft	
6.	Finanszírozás költségei	4,0%	3.5% - 8.0%			28 484 255 Ft	
6.1	Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"%)	30,0%	10.0% - 30.0%			289 019 431 Ft	
6.2	Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			712 106 371 Ft	
7.	Befektető haszna	10,0%	10.0% - 15.0%			104 577 907 Ft	
8.	Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)					66 600 000 Ft	

* Becsült adat, 1,05-es szorzóval számítva, acél vázas, trapézlemez kitöltő falazatú épületet feltételezve.

** Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024 című kiadvány alapján.

A fenti számítások alapján az ingatlan maradványértékelésen alapuló forgalmi értékét

66 600 000 Ft-ban, azaz hatvanhatmillió Ft-ban határoztuk meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nem található, ezért költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	70 300 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	66 600 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott, nettó forgalmi értéke:		70 300 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel a maradványértékelés számos feltételezést, bizonytalan tényezőt tartalmaz, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Csopak, 2024. 09. 10.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2024-585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71627/2024

2024.09.10

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 0438 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
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 telephely		0	3083	0.00	
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40165/2000.2000.06.14					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.1992.02.28.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41130/3/2016.05.11					
Vezetékjog					
1-9 sz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m2 területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 407683/5/2024.04.10					
Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen., 8/803/2024.					

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

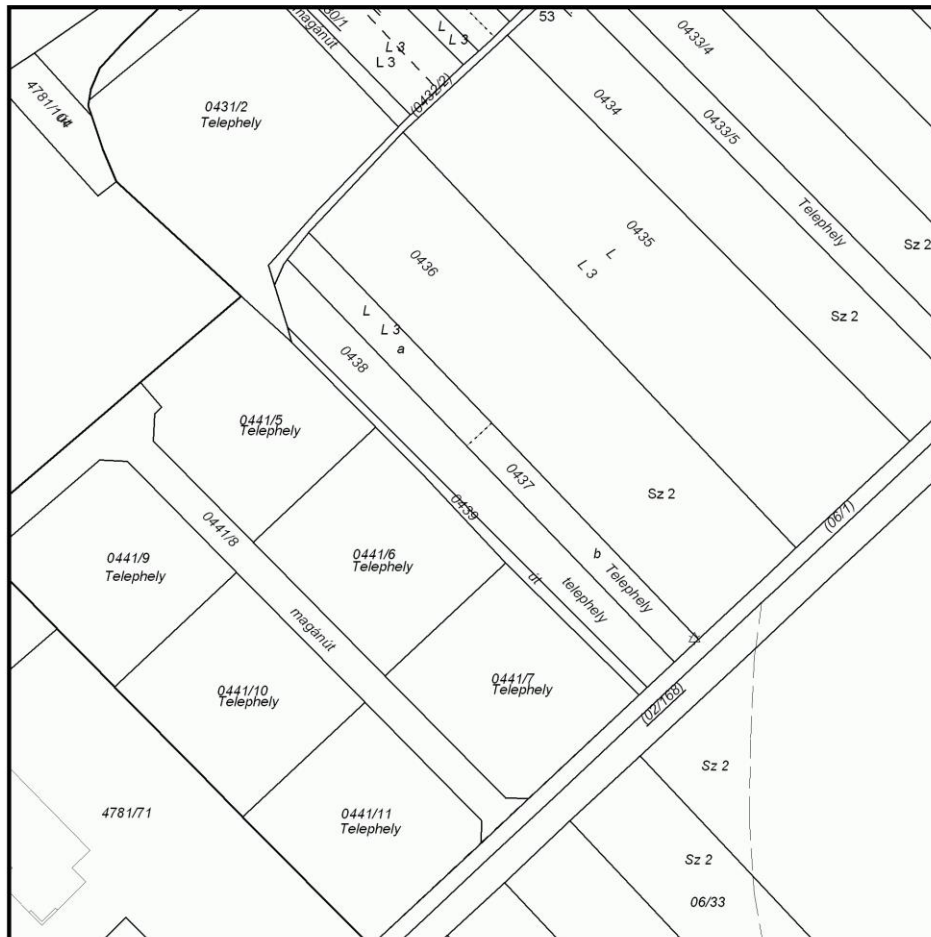
2024.09.10 08:42:13

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 7/2224/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszerkesztés: 41307780002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/32504340/nyomtatas>

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda

+36 20 250 5012



Veszprém, Kistó utca

Eladó egyéb telek

Ár
60 millió FtTelekterület
2204 m²

Beépíthetőség	35%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Veszprém, Kistó utcában lévő ipartelepen eladó egy 2204 m² alapterületű, telephely besorálú ingatlan.

A telek közművesítése, folyamatban van, annak költségét a vételár tartalmazza!

Gip-05 besorolású, 35 % beépíthetőséggel és 10,5 méter építmény magassággal!

Igény esetén további, hasonló nagyságú terület is vásárolható hozzá!

Az ingatlan kiváló választás lehet bármilyen vállalkozási célra, de befektetésnek is jó lehetőség!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32504340>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Részt szám	B Beépítés i mód	C Kialakít ható terület (m²)	D A beépítet tség megeng edett terület (m²)	E Az épületm agasság megeng edett terület (m²)	F Zöldfelü let megeng edett terület (m²)	G Kialakít ható terület (m²)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	3000	40	25	25	30
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Részt szám	B Beépítés i mód	C Kialakít ható terület (m²)	D A beépítet tség megeng edett terület (m²)	E Az épületm agasság megeng edett terület (m²)	F Zöldfelü let megeng edett terület (m²)	G Kialakít ható terület (m²)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	3000	40	25	25	30
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

453,12 millió Ft

1,150 millió €

Telekterület

21628 m²

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Veszprém keleti részén a Veszprém Aréna közvetlen szomszédságában eladó fejlesztési terület. A terület a 8-as számú főút és a 82-es számú főutat összekötő építés alatt álló út mentén helyezkedik el. Veszprém város újonnan fejlesztés alatt vont területén. Az ingatlan 21628 nm alapterületű, Gksz-26 övezetben található.

Az ingatlan vételára: 52 EUR / nm + ÁFA



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32161188>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.
Holding 13 Kft.

+36 20 373 0386



Veszprém, Pápai út

Eladó egyéb telek

Ár

407,24 millió Ft

1,034 millió €

Telekterület

20671 m²

Beépíthetőség	40%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Veszprém észak-nyugati részén, Veszprém város "Nyugati kapujában" cca. 20000nm térmértékű Gksz-13 övezetbe tartozó terület eladó. Kialakítható telekméret: min. 2000nm Beépítési mód: Szabadon álló Megengedett legnagyobb építmény magasság: 10,5m A beépítettség megengedett legnagyobb mérete: 40% Legkisebb zöld felület: 30% Az ingatlan vételára: 50 EUR / nm

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32509885>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK – MARADVÁNYÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/32589924/nyomtatas>

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda

+36 20 250 5012



Veszprém, Láhner György utca

Eladó telephely

Ár

255 millió Ft

620 ezer €

Alapterület

498 m²

Telekterület

1350 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém, Láhner György utcában eladó egy GKSZ-04 besorolású, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatói célú ingatlan, mely központi, jól megközelíthető helyen található.

Az 1350 m²-es, sarok telken telken egy 3 szintes épület kapott helyet (földszint, tetőtér és szuterén).

A földszinti részen 2 külön bejáratú, üzlet található közös vizesblokkal, öltözőkkel, konyhával.

Az emeleti részen irodák kerültek kialakításra.

Az egész épület alatt végig húzódó szuterén részen található a kazánház, és különböző méretű raktár helyiségek.

Az bekerített udvari részen több, mint 20 gépkocsinak van parkolási lehetőség!

Jelenleg az épületben bérlők vannak, igény esetén tovább vihetők!

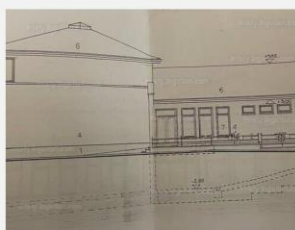
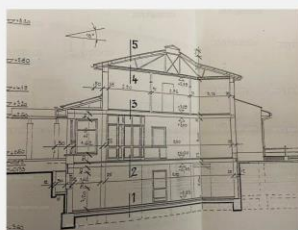
Az eladásra kínált ingatlan egy Kft. tulajdonában van, akár a vállalkozással együtt is megvásárolható! (A vállalkozás régi alapítású, tartozás és közteher mentes, rendezett tulajdoni viszonyokkal)

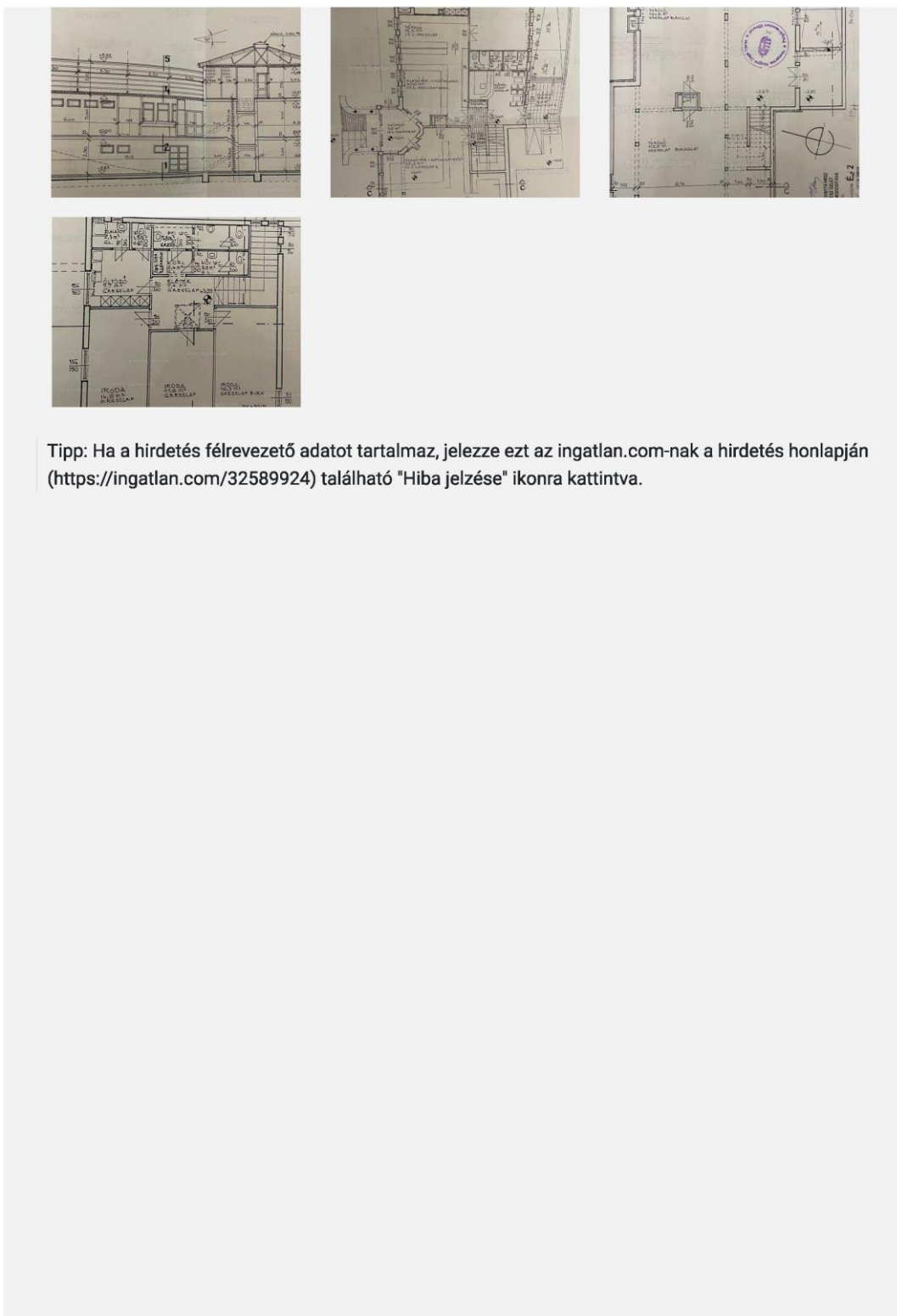
Kiváló lehetőség lehet bármilyen kereskedelmi szolgáltatói célra, cég központnak, bemutatóteremnek, egészségháznak, telephelynek, stb.

A jelenlegi bérlők tovább vihetők, így befektetési célra is jó lehetőség!

Igény esetén a tulajdonos vállalkozással együtt is megvásárolható!

Az ingatlan irányára 255 M ft. + ÁFA.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32589924>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Szabadságpusztá

Eladó telephely

Ár

480 millió Ft

Alapterület

1000 m²

Telekterület

4000 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém-Szabadságpusztán, elektromos kapuval ellátott, 4000 m² (amiből 1070 m² térkövezett) telekkel, kamionnal is jól megközelíthető, új építésű, szendvicspanelből épült, oszlop nélküli, egy légtérű, 1000 m²-es csarnok szociális blokkal (öltözővel, zuhanyzóval) eladó.

A raktár 8 cm-es szendvicspanelből épült, nem fűtött, de fagymentes. Aljzata ipari beton, nagy teherbírású. 3 db ipari kapuval (4mx4m) ellátott, vállmagasság: 7,5 m. Az ingatlan 11 db kamerával felszerelt, biztonsági rendszer kiépített. Az ingatlanon kívül külső világítás is van. Elektromos áram ellátása: 3x32 A, akár 80 A-ig bővíthető.

Az ingatlan belsejében egy 20 m²-es öltöző, szociális blokkal (WC, zuhanyzó) is helyet kapott. Ez a helyiség akár irodának, kis raktárnak is alkalmas lehet. Ebben a helyiségben a fűtés elektromos panellel megoldott, meleg víz ellátását egy 120 l-es villanybojler biztosítja.

Ár.: 480 millió Ft + ÁFA (fordított ÁFA).

Az ingatlan kiválóan alkalmas telephelynek, logisztikai központnak, raktározásra.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4712



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34318432>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

dr. Fauszt Péter
Global Hungary

+36 70 610 3500

**Sümeg, Eitner út**

Eladó telephely

Ár

399 millió Ft

Alapterület

1020 m²

Telekterület

15495 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Magyarország nyugati országrészében (Balaton 30 km, Zalaegerszeg 45 km, Ausztria 100 km), Sümeg belterületén, fejlett ipari környezetben 15.495 nm fejlesztési terület, magas minőségben kivitelezett csarnokkal és irodaépülettel eladó.

INGATLAN BESZÁMÍTÁS, CSERE LEHETSÉGES értékegyeztetéssel, ipari-kereskedelmi, vagy akár lakó ingatlan is!

A település és az ingatlan minden irányból remek minőségű főutakon (8-as, 77-es, 84-es), illetve a településen belül is jó minőségű úton megközelíthető.

Az összes szükséges közmű fővezetése a telekhatáron elérhető, így a jelenleg rendelkezésre álló kapacitásokat meghaladó igény is megoldható.

A terület körbe van kerítve, jelenleg kettő bejárat van kialakítva, a tulajdonosok saját célú beruházásának eredményeként kb. 2.500 nm szilárd burkolatot kapott és ezen a területrészen helyezkedik el egy 800 nm-es ipari csarnok és 225 nm-es irodai és szociális blokk.

Beépítési paraméterek:

-Ipari terület (Gipe2): az övezetben létesíthető mindazon környezetre kevésbé káros hatású ipari és mezőgazdasági üzem, amely a lakó- és egyéb övezetekben nem létesíthető.

-Beépítési mód: szabadon álló

- Maximális beépíthetőség: 50%
- Szintterületi mutató: 1.0
- Maximális építménymagasság: 9 m
- Minimum telekméret: 2.500 nm

A terület alkalmas bármilyen jellegű ipari (feldolgozó, termelő, összeszerelő), kereskedelmi, logisztikai célú fejlesztésre, igény szerint a kb. 10.000 nm szabad fejlesztési területen napelem park is elhelyezhető, de igény szerint a felépítményeket kiszolgáló telekrészen kívül 4 db telek kiszabályozható (konkrét érdeklődés esetén a térképmásolat és kapcsolódó dokumentáció elérhető).

Felépítmény(ek):

A telken egy 2004-ben saját vállalkozási célra tervezetett és kivitelezett 600 nm csarnok, 200 nm kiegészítő (raktár) csarnokrész és 225 nm kettő szintes iroda épület áll, irodai és szociális funkciókkal (konkrét érdeklődés esetén a csarnok és az irodaépület szintenkénti alaprajza és kapcsolódó dokumentáció elérhető).

Csarnok épület paraméterei: acél csarnok vázszerkezet + szendvicspanel, 7.15 m gerincvonali és 4.5 m oldalmagasság, nagy teherbírású - targoncázható aljzat, kettő elektromos bejárati kapu, belső anyagmozgatásra görgős továbbító szalag.

Iroda épület: téglafalazat, gipszkarton válaszfalak, műanyag nyílászárók.

A csarnok és az irodaépület is újszerű állapotban van, a tulajdonos a kivitelezés befejezésekor értékesítette a cégcsoportja jelentős részét, így ezt az ingatlant nem hasznosította, azonban nagy odafigyeléssel végezte az állagmegóvást.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33975595>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

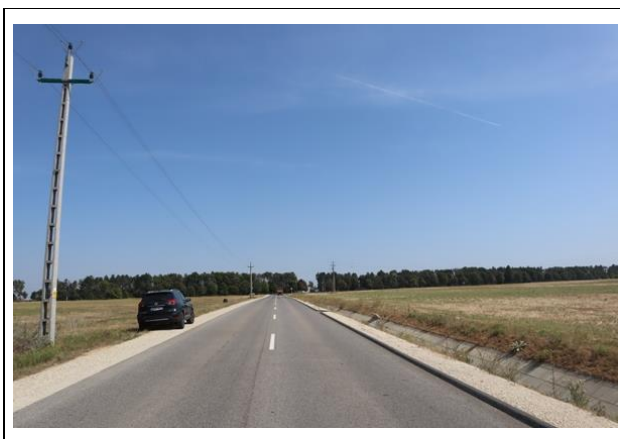
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, építkezés az ingatlantól északnyugatra



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe