

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

a 8200 Veszprém, Temetőhegy utca 8. szám alatti, 1837 helyrajzi számon
nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról



Készítette:

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

1. számú példány

**Csopak
2024. szeptember 19.**



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 1837
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett beépített terület
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém, Temetőhegy utca 8.

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 484 m ²
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépített terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024. 09. 11. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke, kerekítve:	9 200 000 Ft , azaz kilencmillió-kétszázezer forint
---	--

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

Az értékelt ingatlant terheli a 1837/A helyrajzi számú ingatlant (lakóház) terhelő földhasználati jog.

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiságát nem vizsgálta. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan értékesítését nem terheli áfa.

Az értékeléshez a Megbízó 2024.07.23 dátumú e-hiteles tulajdoni lapot bocsátott rendelkezésükre. A megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló tulajdoni lap és az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak, 2024. szeptember 19. Székhely: 8229 Csapok, Patak utca 6.

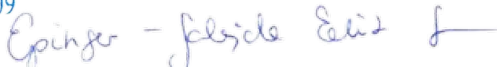
Készítette:

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:





Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/563)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/17.)

Epingér-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 52 341 03 00015401) (névjegyzék: Veszprém

MJV PH I/118.)

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ 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	19
4. ÉRTÉKEKELÉS	19
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	19
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	19
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	20
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	20
4.5 Érték meghatározás	20
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	22
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	22
5. ÖSSZEFOGLALÁS	22
6. MELLÉKLETEK	23

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. 2024. szeptember 09-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Temetőhegy utca 8., szám alatti, 1837 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépített terület” 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 előírni, 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 téglapépületek 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 többszolgáltatásait, 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 becsült 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 költségsökkentő 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 11-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

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

Tulajdoni lap dátuma:	2024. 07. 23.
Ingatlan címe:	8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 1837

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépített terület
Telek területe:	484 m ²
I/2. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23	
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1837/A HRSZ-t illető Földhasználati jog	
I/3. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23	
Önálló építmény földhasználati jog alapján	

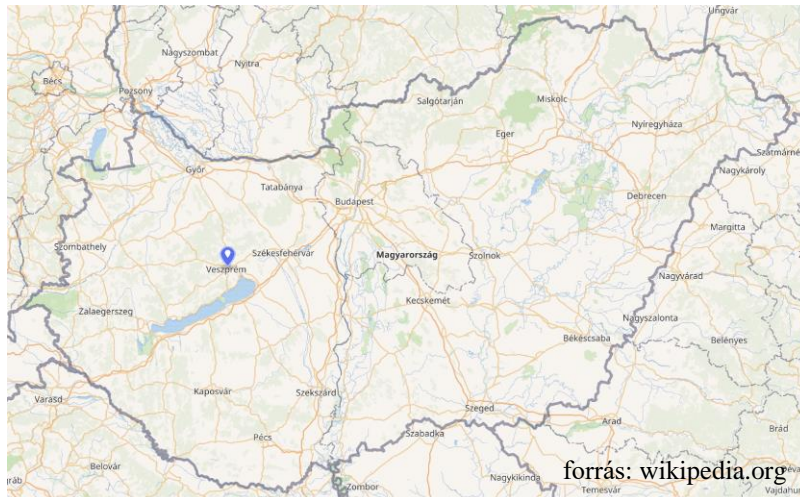
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész	
Bejegyzést nem tartalmaz.	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

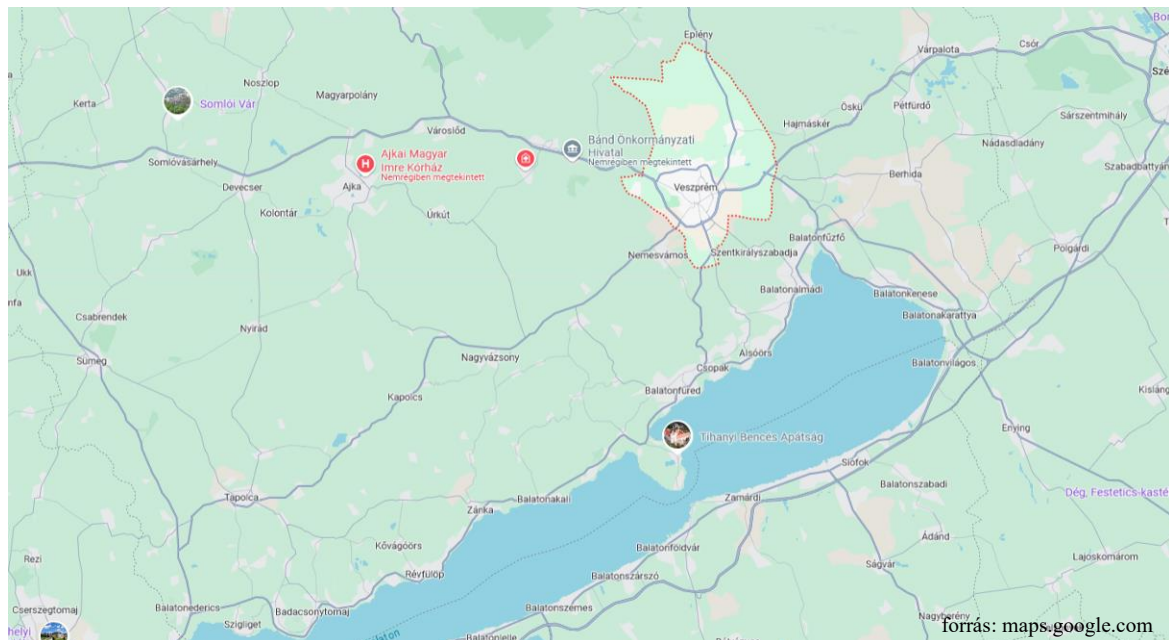
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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/km²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

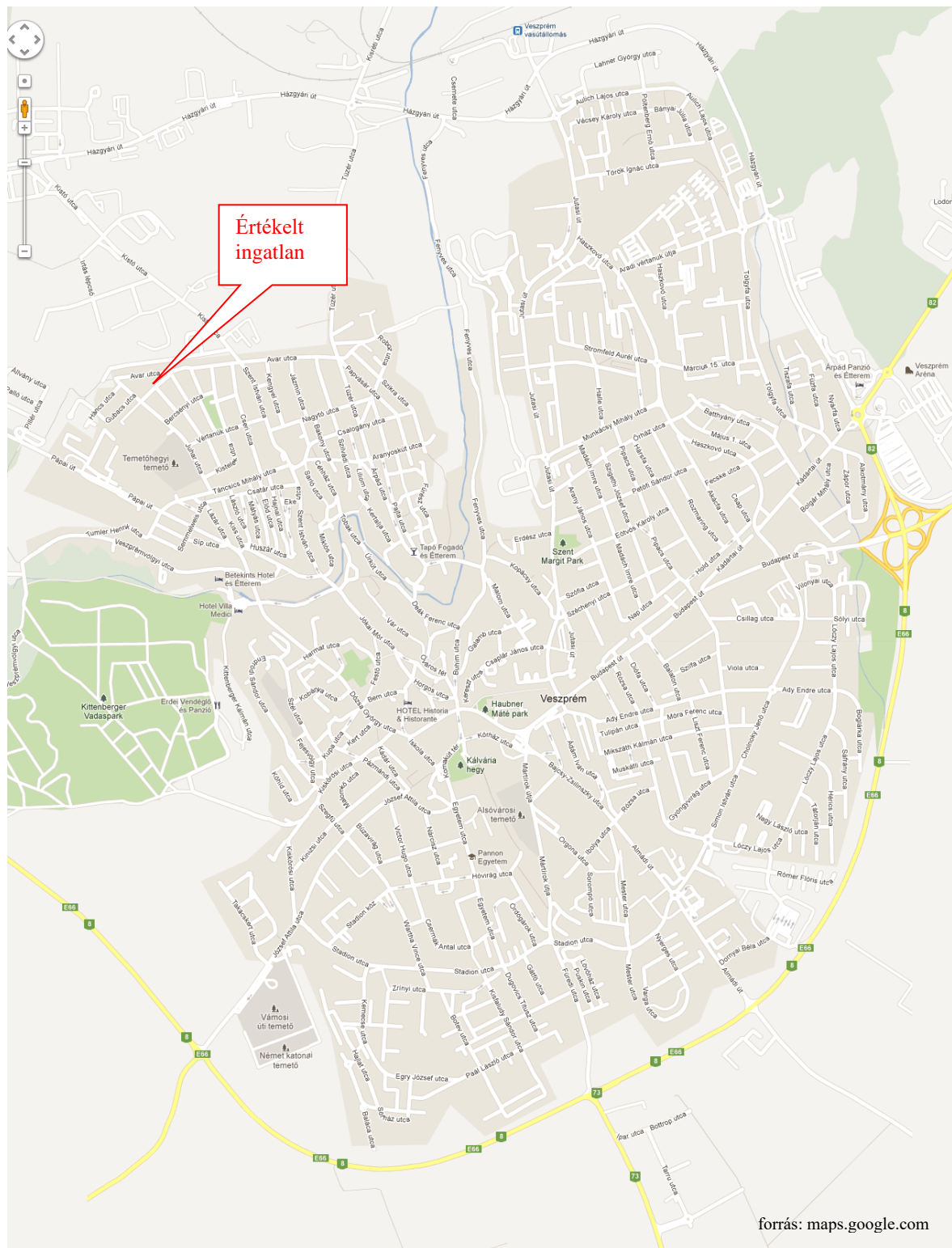


forrás: maps.google.com

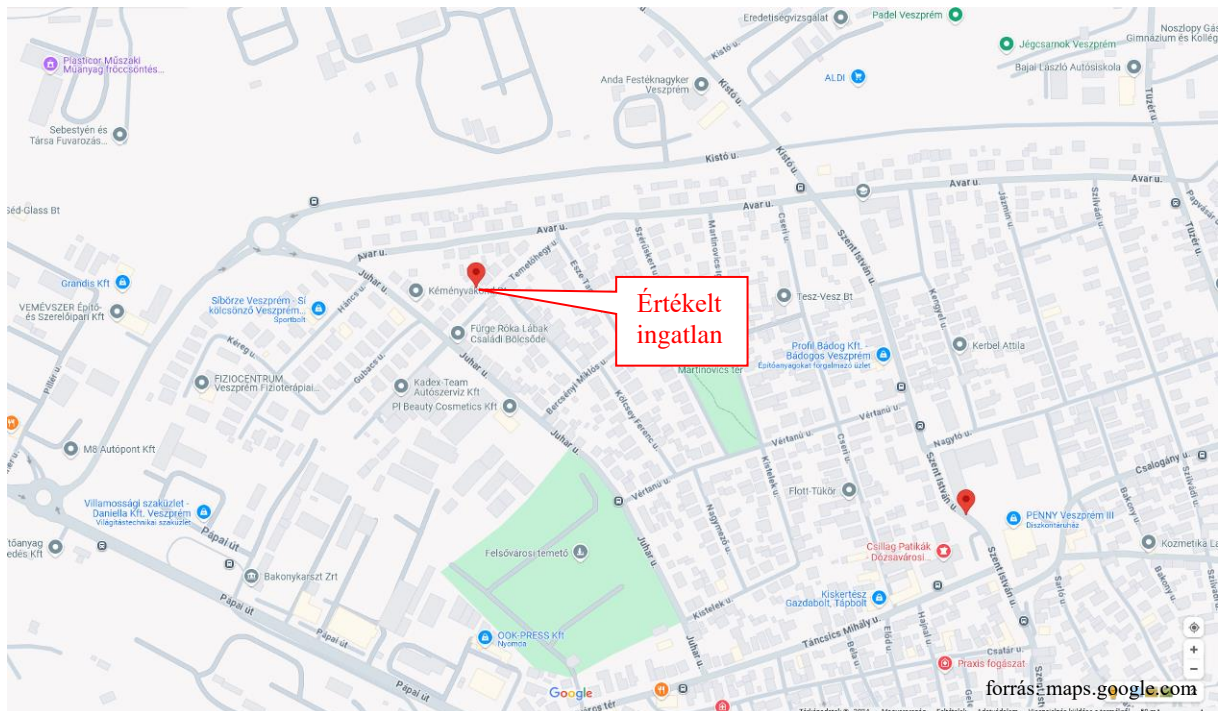
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település Dózsaváros nevű városrészén, a központtól 2,4 km-re, északkeletre, kertvárosias környezetben, a Temetőhegy utcában található. Infrastrukturális ellátottsága közepes,

szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 1 km-es körzetben érhetőek el. Környezetében az 1970-es években épült egy- és kétszintes lakóházak vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

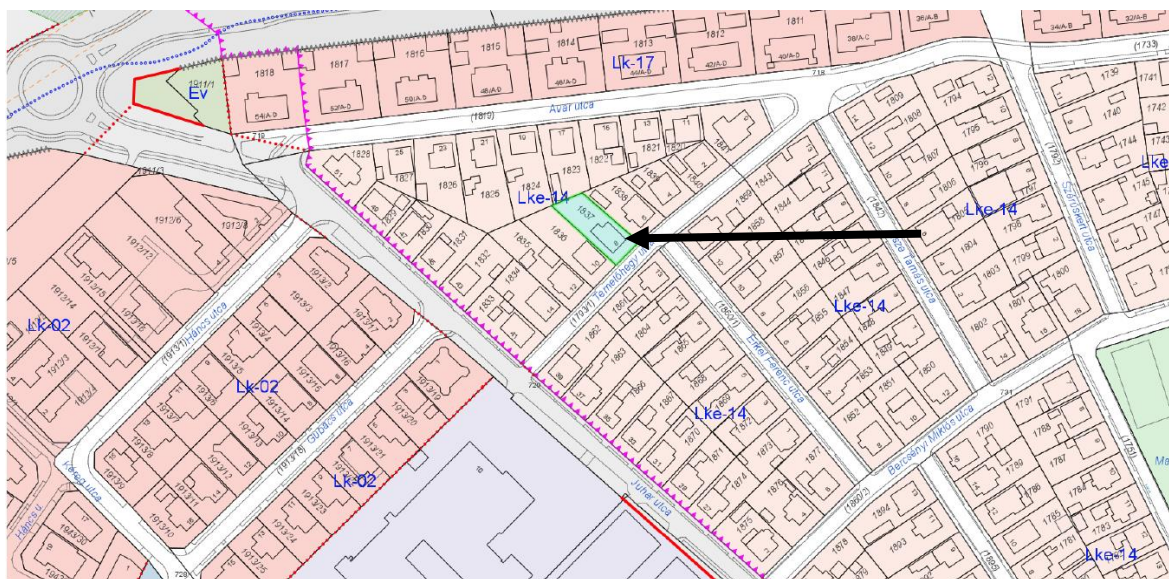


Gazdasági környezet

Az 56.777 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2023) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 675 fő, a munkanélküliségi ráta 1,82 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. augusztusi 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 ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lke-14 kertvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

XIII. Fejezet KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) ³⁹kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű, és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.
- (4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:
- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) hűsfűtőlő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, őmlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
 - b)⁴⁰ kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.
- (5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.
- (6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.
- (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.
- (8)⁴¹ Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.
- (9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.
- (10)⁴² Null
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület { m ² }	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke { % }	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke { m }	Zöldfelület legkisebb mértéke { % }	Kialakítandó telek legkisebb	
						szélessége (m)	mélysége (m)
Lke-14	oldalhatáron álló	600	30%	4,5	50%	16	35

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az értékelt telek szabálytalan négyszög alakú, délkelet-északnyugat hossz tengelyű, délkeleti utcafrontra nyitott, utcafronton épített lábazon kovácsolt vas, máshol drótfonatos kerítéssel kerített. Területe füves, terepfelszíne sík. A terület összközműves, de a közművek a 1837/A helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának tulajdonát képezik.

Közműellátottság

Az ingatlanon található közművek a 1837/A helyrajzi számú lakóház tulajdonosának tulajdonát képezik.

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 értékelt felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

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 értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan értékesítését nem terheli áfa.

Az értékeléshez a Megbízó 2024.07.23 dátumú e-hiteles tulajdoni lapot bocsátott rendelkezésükre. A megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló tulajdoni lap és az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

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 és 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		kínálat	kínálat	eladás
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Temetőhegy utca 8.	Fűrészt utca	Fűrészt utca	Takácskert utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Vt-18 / 40%	Vt-18 / 40%	Vt-07 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. szeptember	2024. szeptember	2024. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	a település Dózsaváros nevű városrészén, a központtól 2,4 km-re, északkeletre található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, aszfaltúton elérhető, közművek nélkül	Csererdő településrészen, fejlődő, parkosított környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jelenleg közmű nélküli, kerítetlen építési telek	Csererdő településrészen, fejlődő, parkosított környezetben található, aszfaltos úton elérhető, jelenleg közmű nélküli, kerítetlen építési telek	az állatkert szomszédságában található, fejlődő infrastrukturális kapcsolatokkal, murvás úton elérhető, közmű nélküli (víz cca. 20 m-re, más közmű még nincs kiépítve), kerítetlen telek
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható telek legkisebb mérete 600 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb mérete 800 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb mérete 800 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb mérete 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/34244389	ingatlan.com/34245710	saját adatbázis
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	484	1 361	822	823
Eladási vagy kínálati ár		57 696 100 Ft	35 623 500 Ft	23 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		42 392 Ft/m ²	43 338 Ft/m ²	27 947 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	0%
Korrigált fajlagos ár		33 914 Ft/m ²	34 670 Ft/m ²	27 947 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		-15%	-15%	-15%
Telekméret		10%	5%	5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		-5%	-5%	0%
Közművek		0%	0%	0%
VezetékJog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	5%
Földhasználati joggal terhelt, hasznosíthatóság		-30%	-30%	-30%
Összehasonlító korrekciók összesen:		-40%	-45%	-35%
Számított fajlagos érték:	19 103 Ft/m ²	20 213 Ft/m ²	18 930 Ft/m ²	18 165 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	19 100 Ft/m ²			
MEGJEGYZÉS:				
A 30%-ot meghaladó korrekció oka az értékelt ingatlan beépített jellegéből adódó hasznosíthatósági korlátja.				
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:	484 m ²	x	19 103 Ft/m ²	= 9 200 000 Ft

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 9 200 000 Ft-ban, azaz kilencmillió-kétszázezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon található, 1837/A helyrajzi számú lakóház nem képezi a megbízás tárgyát, illetve az ingatlanon található melléképületek gyenge, bontandó állapotúak, ezért költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	9 200 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költségszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		9 200 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve a területen található melléképületek, gyenge, bontandó állapotúak, maradványelvű, illetve költségszámításon alapuló értékelést nem végeztünk, 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 értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az ingatlan értékesítését nem terheli áfa.

Csopak, 2024. szeptember 19.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP - 1837 HELYRAJZI SZÁM

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/60626/2024

2024.07.23

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 1837 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
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 beépített terület		0	484	0.00	
2. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1837/A HRSZ-t illető Földhasználati jog					
3. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23					
Önálló építmény földhasználati jog alapján					
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					

TULAJDONI LAP - 1837/A HELYRAJZI SZÁM

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71187/2024

2024.09.09

VESZPRÉM

Belterület 1837/A helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8. "Felülvizsgálat alatt"		
I. RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	tulajdoni forma
megnevezés	m2	
lakóház	61	magán
Bejegyző határozat: 999978/1997.04.15		
2. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23		
Önálló építmény földhasználati jog alapján		
3. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23		
Illetli a VESZPRÉM Belterület 1837 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog		
II. RÉSZ		
2. tulajdoni hányad: 1/1		
bejegyző határozat, érkezési idő: 416783/4/2022.07.01		
jogcím: tartás		
jogállás: tulajdonos		
név : Henn Lőrinc		
szül. : 1973		
a.név : Csonka Julianna		
cím : 8200 VESZPRÉM Damjanich János utca 3. B. lph. 1. ajtó		
III. RÉSZ		
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 416783/4/2022.07.01		
Tartási jog		
jogosult:		
név : Henn Lőrincné		
sz.név: Csonka Julianna		
szül. : 1934		
a.név : Dombi Julianna		
cím : 8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8		
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 416783/4/2022.07.01		
Holtig tartó haszonélvezeti jog		
jogosult:		
név : Henn Lőrincné		
sz.név: Csonka Julianna		
szül. : 1934		
a.név : Dombi Julianna		
cím : 8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8		

Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71187/2024

2024.09.09

VESZPRÉM

Belterület 1837/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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**

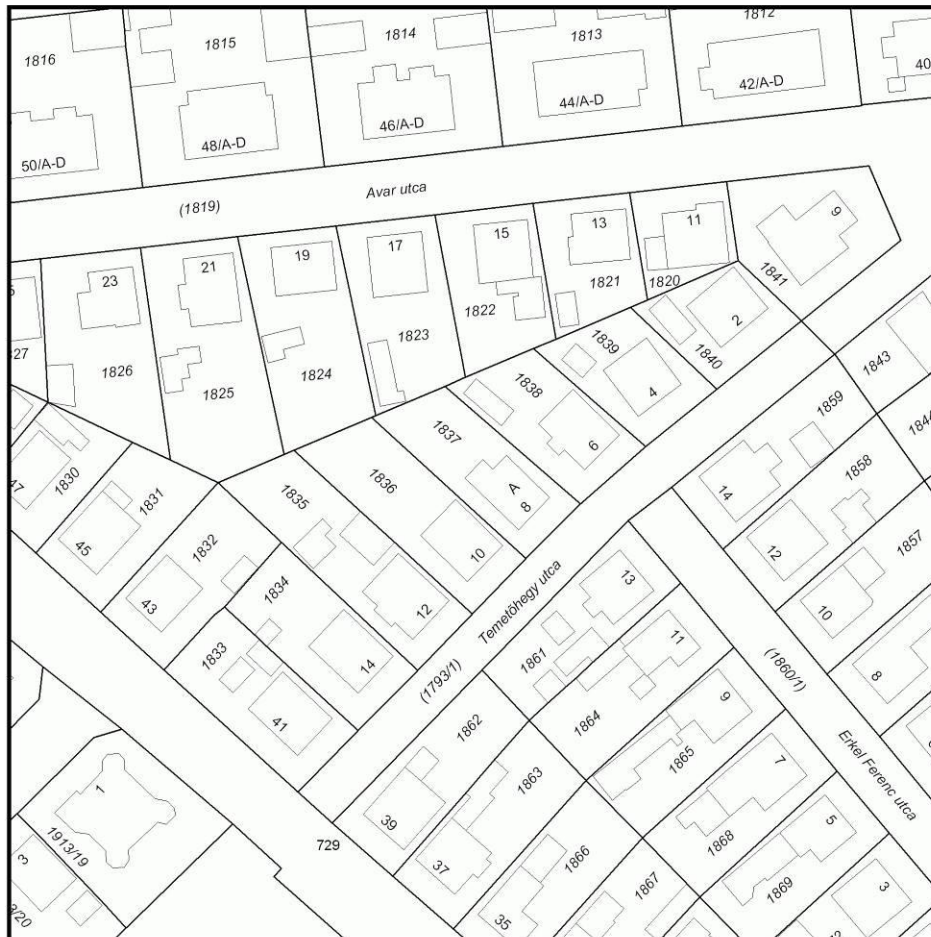
2024.09.10 08:44:11

Megrendelés szám: 7/2225/2024

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1837

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszerkesztés: 41307810002024



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

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34244389/nyomtatas>

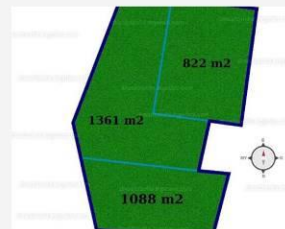
ingatlan.com

Saitz Anita

Duna House Veszprém - Saitz Anita



+36 70 678 5784



Veszprém, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
45,43 millió Ft	1361 m²

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

Veszprém, Csererdő területén belterületi beépítetlen terület ELADÓ!

CSERERDŐ a város északnyugati részén elhelyezkedő Iparváros településrésze. Eredetileg a lőszergyártóüzem, majd a Bakony Művek dolgozói részére épített, családi házas lakónegyed. Itt kerül eladásra egy 1361 m²-es telek, három egymás mellett elhelyezkedő telek részeként, melyeknek együttes nagysága 3271 m².

Az építési szabályzat szerint a telek ugyanúgy alkalmas többek között lakóépület, iroda, kereskedelmi vagy sportlétesítmény kialakítására is.

A 3 egymás melletti eladó telek:

- 1) 822 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület
- 2) 1361 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület
- 3) 1088 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület

Ref.szám: TK056140

A telkek külön-külön is megvásárolható, de akár egyben is.

Ref.szám: TK062113

Jelen hirdetés a 2) 1361 m²-es telekre vonatkozik, melynek ára nettó: 45.430.000,- Ft, bruttó: 57.696.100,- Ft

A területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

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

Építési övezet jellege: Vt-18

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítható legkisebb telek terület: 800 m²

Beépítettség max: 40%

Épületmagasság max: 7,5 m

Zöldfelület min: 20%

Terepszint alatti beépítés max: 65%

Közművesítés: a víz, csatorna tervek elkészültek és engedélyezve vannak mindhárom telekre. A villany igény be van adva mindhárom telekre e-on-hoz, szerződés elkészült. Közművekkel kapcsolatos naprakész információért kérem keressen bizalommal.

45430000 Ft

Referencia szám: TK096906

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34244389>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

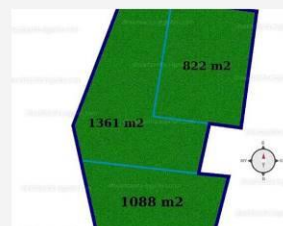
ingatlan.com

Saitz Anita

Duna House Veszprém - Saitz Anita



+36 70 678 5784



Veszprém, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

<p>Ár</p> <p>28,05 millió Ft</p>		<p>Telekterület</p> <p>822 m²</p>	
Beépíthetőség	40%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Veszprém, Csererdő területén belterületi beépítetlen terület ELADÓ!

CSERERDŐ a város északnyugati részén elhelyezkedő iparváros településrésze. Eredetileg a lőszergyártóüzem, majd a Bakony Művek dolgozói részére épített, családi házas lakónegyed. Itt kerül eladásra egy 822 m²-es telek, három egymás mellett elhelyezkedő telek részeként, melyeknek együttes nagysága 3271 m².

Az építési szabályzat szerint a telek ugyanúgy alkalmas többek között lakóépület, iroda, kereskedelmi vagy sportlétesítmény kialakítására is.

A 3 egymás melletti eladó telek:

- 1) 822 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület
- 2) 1361 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület Ref.szám: TK096906
- 3) 1088 m² - Belterület, kivett beépítetlen terület Ref.szám: TK056140

A telkek külön-külön is megvásárolható, de akár egyben is. Ref.szám: TK062113

Jelen hirdetés a 1) 822 m²-es telekre vonatkozik, melynek ára nettó: 28.050.000,- Ft, bruttó: 35.623.500,- Ft

A területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül -:

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

Építési övezet jellege: Vt-18

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítható legkisebb telek terület: 800 m²

Beépítettség max: 40%

Épületmagasság max: 7,5 m

Zöldfelület min: 20%

Terepszint alatti beépítés max: 65%

Közművesítés: a víz, csatorna tervek elkészültek és engedélyezve vannak mindhárom telekre. A villany igény be van adva mindhárom telekre e-on-hoz, szerződés elkészült.

Közművekkel kapcsolatos naprakész információért kérem keressen bizalommal.

28050000 Ft

Referencia szám: TK027830

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34245710>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



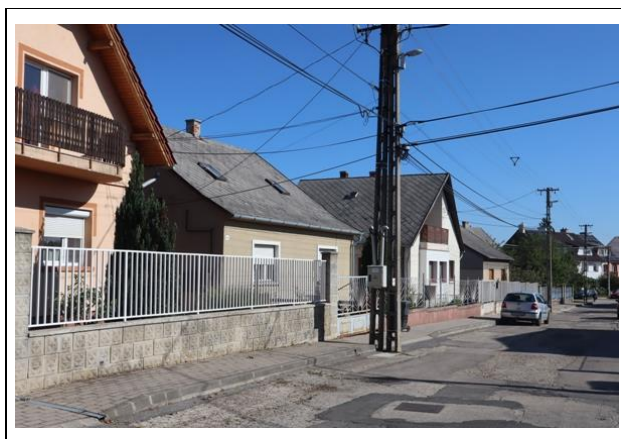
környezet, a Temetőhegy utca látképe



környezet, a Temetőhegy utca látképe



környezet, a Temetőhegy utca látképe



környezet, a Temetőhegy utca látképe



értékelt ingatlan az utcáról, 1837/A hrsz.



a 1837 hrsz. területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 1837 hrsz. területe



a 1837 hrsz. területe