

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

a 8200 Veszprém 3044 helyrajzi számú ingatlan 453 m² nagyságú részéről



Készítette:
Epinger András
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/1.

BAKONY-IMMO Kft.

1. számú példány

Csopak
2025. február 19.



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlanok megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém belterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3044

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan területe: 2.4220 m²

Az értékelt ingatlanrész területe: 453 m²

Értékelt ingatlan funkciója: beépítetlen terület

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.02.11. (az értékbecslés érvényessége 360 nap)

Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték kerekítve:

1 900 000 Ft, azaz
egymillió-kilencszázezer forint

A megbízás tárgya a 3044 helyrajzi számú ingatlan Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott vázrajz alapján 453 m² területű része. A megállapított érték feltétele a rendelkezésünkre bocsátott vázrajz szerinti területrész és a jövőbeni telekalakításban érintett területrész egyezősége.

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

Az értékelésben szereplő érték nem tartalmazza a telekalakításhoz és az értékesítéshez fűződő járulékos költségeket.

Az értékelt ingatlanrész K-Közl-02 jelű „Különleges közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület” építési övezetben található, amely az ingatlan hasznosíthatóságát jelentős mértékben befolyásolja. Az ingatlanrészt északkelet-délnyugat irányban szabad szemmel is jól láthatóan elektromos légkabel szeli át, ami az ingatlan hasznosíthatóságát szintén negatívan érinti.

A korábbi, 2021. január 21. dátumú értékelés óta megfigyelhető értéknövekedés a megváltozott piaci körülmények eredménye.

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott vázrajz:



Csopak, 2025.02.19.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette: Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértői
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



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 ÉRTÉKELÉS CÉLJA | 5 |
| 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE..... | 5 |
| 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk | 5 |
| 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése | 5 |
| 2.3 Helyszíni szemle és időpontja | 5 |
| 2.4 Felhasznált dokumentumok..... | 15 |
| 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE..... | 15 |
| 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: | 15 |
| E-közmű kivonat: | 16 |
| 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása | 16 |
| 3.3 Az épület műszaki jellemzői | 21 |
| 4. ÉRTÉKELÉS..... | 22 |
| 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek..... | 22 |
| 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások..... | 22 |
| 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények..... | 22 |
| 4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz | 23 |
| 4.5 Érték meghatározás | 23 |
| 4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével..... | 23 |
| 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításával..... | 24 |
| 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel..... | 24 |
| 5. ÖSSZEFOGLALÁS | 24 |
| 6. MELLÉKLETEK..... | 25 |

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 3044 helyrajzi számú ingatlan Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott vázrajz alapján 453 m² területű részének értékelésével. Az értékelt ingatlanrész a jövőben telekalakítás révén a szomszédos, 3039/12 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül csatolásra. Az értékelés célja aktuális piaci érték meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször 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

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.

Alkalmazható értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására négyfélelmódszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- statisztikai alapú értékelés;
- a hozamszámításon alapuló értékelés;
- a költségalapú értékelés.

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:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, 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 védetség,
- 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.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

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 újratereztésének 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 többlétszolgáltatásait, 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 avultságbecslések 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 elvart 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 költségekkel 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 elvart 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 többletköltséget 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
- Elvart 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.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása, melyet piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg. A területen gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztam. Az ingatlanon felépítmény nem található, ezért költségszámítás sem került alkalmazásra.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.02.11-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 alábbi dokumentumokat:

- Hiteles tulajdoni lap
- Hiteles térképmásolat
- Vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

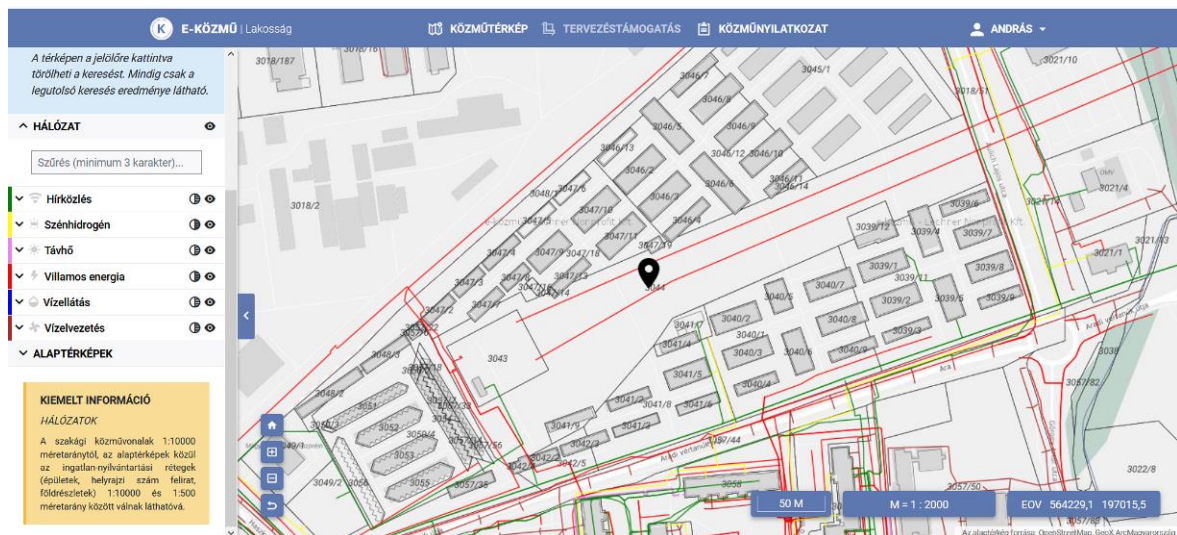
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

| | |
|---------------------------------|---|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2025.02.19. |
| Ingatlan címe: | 8200 Veszprém, belterület 3044 helyrajzi szám |
| Ingatlan fekvése | Belterület |
| Helyrajzi száma: | 3044 |
| Tulajdoni lap I. rész: | |
| Az ingatlan művelési ága: | kivett beépítetlen terület |
| Telek területe: | 2.4220 m ² |
| Tulajdoni lap II. rész: | |
| II/3. | |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogállás: | tulajdonos |
| Jogosult neve: | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
| Jogosult címe: | 8200 Veszprém Óváros tér 9. |
| Tulajdoni lap III. rész: | |
| III/2. | Önálló szöveges bejegyzés területváltozás 2 ha 5850 m ² -ről 2 ha 4264 m ² -re. |

| | |
|--------|--|
| III/4. | Vezetékjog A vázrajz szerinti 121 m ² területre jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 |
| III/5. | Vezetékjog A vázrajz szerinti 223 m ² területre jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 |
| III/6. | Vezetékjog A vázrajz szerinti 219 m ² területre jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 |
| III/7. | Vezetékjog A vázrajz szerinti 2388 m ² területre jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 |
| III/8. | Vezetékjog A vázrajz szerinti 51 m ² területre jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 |

Az e-közmű kivonat alapján az értékelés tárgyát képező ingatlanrészt elektromos vezeték délnyugat-északkeleti irányban szeli át. A vezeték értékmódosító hatását az értékképzés során figyelembe vettük.

E-közmű kivonat:



3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

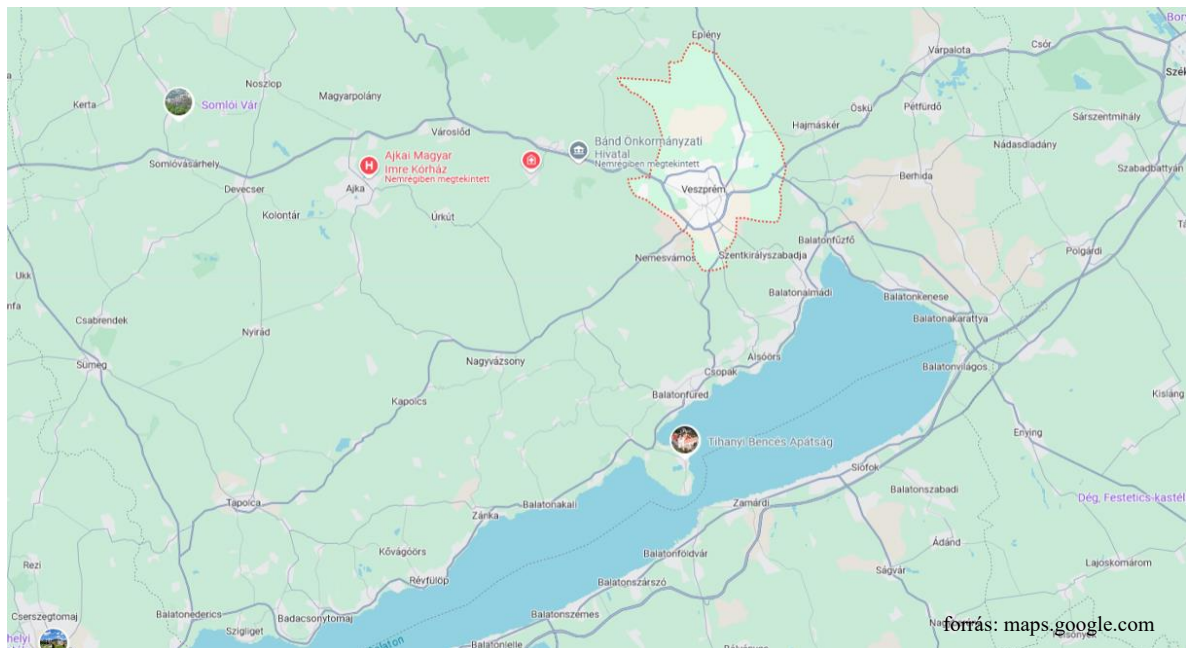
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a település központjától 3,3 km-re, északkeletre, a Jutasi úti lakótelepen, az Aradi vértanúk útjától északra eső garázstelep területén található. Környezetében garázsok, hobbikertek, nem messze panel lakótömbök és a Magyar Autóklub Szerviz- és vizsgaközpont található.

Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanrész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2024) 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 536 fő, a munkanélküliségi ráta 3,18 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. decemberi 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 ingatlanrész alakja, domborzati viszonyai, területe



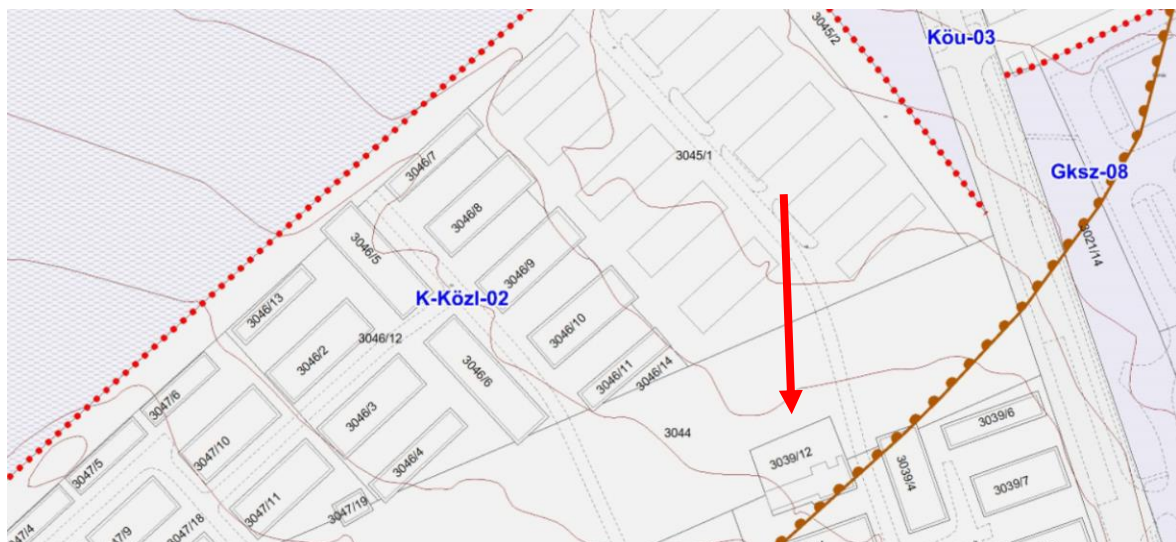
Az értékelés tárgyát képező terület rész szabálytalan négyszögalakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, közel sík terepfelszínű, északkelet felé nyitott. Az értékelte ingatlanrész északnyugaton és délnyugaton árok, délkeleten telephely, északkeleten a természetben aszfaltút határolja.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész közművekkel nem rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelte ingatlanrész Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján K-Közl-02 jelű különleges közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló területen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

44. Különleges közlekedési terület (K-Közl)

44. §

- (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) A terület a közlekedés célját szolgálja.
- (3) A területen elhelyezhetőek:
 - a) a tervezett Intermodális Csomópont és a hozzá kapcsolódó, közlekedést kiszolgáló létesítményei,
 - b) autóbusszállomások, autóbusz fordulók,
 - c) üzemanyagtöltő állomások,
 - d) a közlekedést kiszolgáló egyéb építmények.
- (4) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) folyadék- és gáztároló,
 - e) zászlótartó oszlop.
- (5) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül csak járműtároló helyezhető el.

16. Különleges közlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|----------------|---------------|--|---|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------|
| 1 | Építési övezet | 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 | jele | | | | | | szélessége (m) | mélysége (m) |
| 3 | K-Közl-01 | SZ | 100 000 | 20 | 25 | 80 | 200 | 200 |
| 4 | K-Közl-02 | SZ | 1000 | 30 | 4,5 | 40 | 25 | 35 |
| 5 | K-Közl-03 | SZ | 10 000 | 10 | 15 | 80 | 100 | 80 |
| 6 | K-Közl-04 | SZ | 15 000 | 30 | 6,0 | 10* | 150 | 100 |

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanrész területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanrészen felépítmény nincs.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztuk. Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészben megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

Az értékelés a következők figyelembevételével készült:

A megbízás tárgya a 3044 helyrajzi számú ingatlan Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott vázrajz alapján 453 m² területű része, amely a jövőben telekalakítás révén a szomszédos, 3039/12 helyrajzi számú ingatlanhoz kerül csatolásra.

A megállapított érték feltétele a rendelkezésünkre bocsátott vázrajz szerinti területrész és a jövőbeni telekalakításban érintett területrész egyezősége.

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 elfoglaltság, 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.

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés az eredeti felhasználást kivéve csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlanrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanrészt, értékesített ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 2.2 pont ismerteti. Az ingatlan értékének piaci adatok elemzésén alapuló Számítási táblázat:

| Mutatók | Értékelendő ingatlan | Ingatlan 1. | Ingatlan 2. | Ingatlan 3. |
|--|--|---|--|---|
| Eladási v. kínálati ár | | eladás | eladás | eladás |
| Település neve | Veszprém | Veszprém | Veszprém | Veszprém |
| Utca/út/tér | belterület | belterület | Tirat-Carmel utca 0431/1 | Gyulafrátót |
| Övezeti besorolás | K-Közl-02 | Ev és Vt-22 | Gks-z-14 | Köu |
| Eladás/kínálat ideje | | 2022 | 2024 | 2022 |
| Infrastrukturális adottságok (közút, víz, csatorna, szennyvíz, gáz, villamosság, kerítés, stb.) | a település központjától 3,3 km-re, északkeletre, a Jutasi úti lakótelepen, az Aradi vértanúk útjától északra eső garázstelep területén található, közmű nélküli, délnyugat-északkelet irányban átszelő légkábellel | a település északkeleti részén, a Pápai útról nyíló földúton elérhető, közmű nélküli terület | a település közigazgatási területének déli részén, a Déli Intézményközpont területén, földúton elérhető; szabálytalan alakú, kerítetlen, délnyugat felé enyhén lejtős, egyenetlen terepfelszínű, területe rendezetlen, bozotos; közművel nem rendelkezik, közművek 200 m-es körzetben, köztüli kapcsolata a 4781/57 hrsz. (Tirat Carmel utca) felé kiépített | Gyulafrátót településrészen, új kialakítású lakóövezetben található |
| Ingatlan leírása | 30%-os maximális beépíthetőség mellett a területen elhelyezhető: közlekedést kiszolgáló létesítmény, autóbusszállomás, autóbussz forduló, üzemanyag-töltő állomás, közlekedést kiszolgáló egyéb építmény; melléképítményként elhelyezhető közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladék-tároló, folyadék-és gáztároló | Vt-22 és Ev övezetben található, nagyjából 1/3 rész beépíthető; Vt-22 övezetben a legnagyobb beépíthetőség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a legkisebb telekméret 2000 m ² , minimális zöldfelület 40% | maximális beépíthetőség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12 m, új kialakítás esetén a legkisebb telekméret 3.500 m ² , a minimális zöldfelület 25%, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el; "erdő, fásított terület" megnevezésű, 95%-ban nem beépíthető, kötelezően fenntartandó zöldfelület | földút, beépítésre nem szánt övezetben |
| forrás: | | saját adatbázis | saját adatbázis | saját adatbázis |
| Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² / | 453 | 13 470 | 1 230 | 365 |
| Nettó eladási vagy kínálati ár | | 53 000 000 Ft | 5 501 000 Ft | 2 000 000 Ft |
| Fajlagos alapterületi ár | | 3 935 Ft/m ² | 4 472 Ft/m ² | 5 479 Ft/m ² |
| Árváltozás korrekció | | 0% | 0% | 0% |
| Kínálati ár korrekció | | 5% | 0% | 5% |
| Korrigált fajlagos ár | | 4 131 Ft/m ² | 4 472 Ft/m ² | 5 753 Ft/m ² |
| Környezet | | -5% | -5% | 0% |
| Telekméret | | 10% | 0% | 0% |
| Övezeti besorolás | | -5% | -5% | 0% |
| Vezetékjog | | -15% | -15% | -15% |
| Osztatlan közös | | 10% | 10% | 0% |
| Alak, forma | | 0% | 0% | 0% |
| Útviszonyok | | 0% | 0% | 0% |
| Hasznosíthatóság, elhelyezhető épület, építmény jellege | | -5% | -5% | 5% |
| Összehasonlító korrekciók összesen: | | -10% | -20% | -10% |
| Számított fajlagos érték: | 4 158 Ft/m ² | 3 718 Ft/m ² | 3 578 Ft/m ² | 5 178 Ft/m ² |
| ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS: | | | | |
| Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg: | | | | |
| Forgalmi értéke kerekítve: 453 m ² x 4 158 Ft/m ² = 1 900 000 Ft | | | | |

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 1 900 000 Ft-ban, azaz egymillió-kilencszázezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

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

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanrészen felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

| Módszerek | Forgalmi érték | Súlyozás |
|--|-----------------|--------------|
| Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték: | 1 900 000 Ft | 100% |
| Maradványérték számításon alapuló érték: | nem alkalmazott | 0% |
| Költségszámításon alapuló érték: | nem alkalmazott | 0% |
| Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke: | | 1 900 000 Ft |

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel az ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve épület nincsen, maradványelvű, illetve költségszámításon alapuló értékelést nem végeztünk, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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

A fenti érték a határnaptól számított maximum 360 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

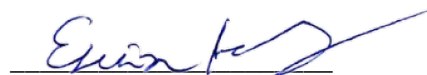
Csopak, 2025. február 19.

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 2021/58)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP- 1. OLDAL

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13049/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 3044 helyrajzi szám

| | | I R É S Z | | | |
|--|--|-------------|---------|------------|-----------|
| 1. Az ingatlan adatai: | | | terület | kat.t.jöv. | alosztály |
| alrészlet adatok | | | ha m2 | k.fill. | adatok |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | | min.o | | ter. | kat.jöv |
| | | | | ha m2 | k.fill |
| ----- | | | | | |
| . Kivett beépítetlen terület | | 0 | 2.4220 | 0.00 | |
| | | II R É S Z | | | |
| ----- | | | | | |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1 | | | | | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 46776/1993.12.10 | | | | | |
| jogcím: jogutódlás | | | | | |
| jogállás: tulajdonos | | | | | |
| név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | | | | | |
| cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9. | | | | | |
| törzsszám: 15734202 | | | | | |
| ----- | | | | | |
| | | III R É S Z | | | |
| ----- | | | | | |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44809/1999.07.26 | | | | | |
| Önálló szöveges bejegyzés területváltozás 2 ha 5850 m2-ről 2 ha 4264 m2-re. | | | | | |
| ----- | | | | | |
| 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42024/4/2011.07.06 | | | | | |
| Vezetékjog | | | | | |
| A vázrajz szerinti 121 m2 területre. | | | | | |
| jogosult: | | | | | |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: | | | | | |
| 10741980 | | | | | |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. | | | | | |
| ----- | | | | | |
| 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33565/2012/2011.07.11 | | | | | |
| Vezetékjog | | | | | |
| A vázrajz szerinti 223m2 területre. | | | | | |
| jogosult: | | | | | |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: | | | | | |
| 10741980 | | | | | |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. | | | | | |
| ----- | | | | | |
| 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36067/2012/2011.07.18 | | | | | |
| Vezetékjog | | | | | |
| A vázrajz szerinti 219 m2 területre. | | | | | |
| jogosult: | | | | | |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: | | | | | |
| 10741980 | | | | | |
| cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. | | | | | |

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

TULAJDONI LAP- 2. OLDAL

Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13049/2025

2025.02.19

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 3044 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról III. R ÉS Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 37311/2/2012.03.06
VezetékJog
A vázrajz szerinti 2388 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 50919/2/2012.10.11
VezetékJog
A vázrajz szerinti 51 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

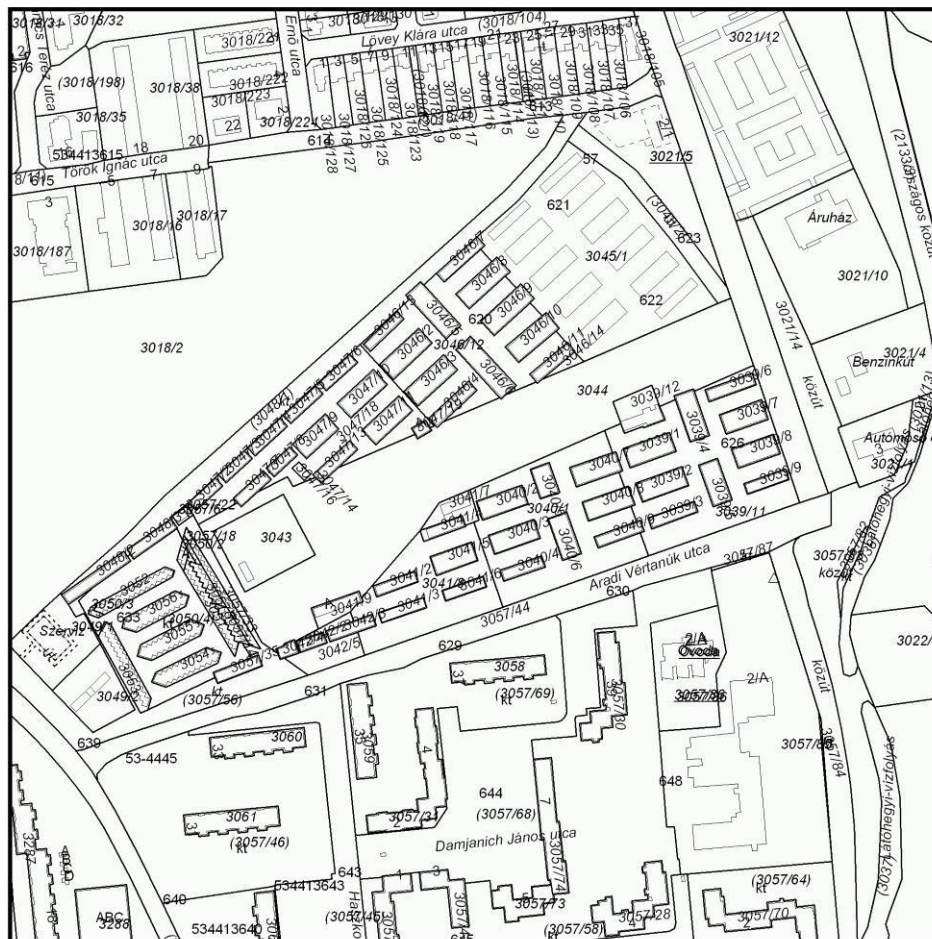
2025.02.19 10:12:51

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3044

Megrendelés szám: 7/298/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 42107830002025



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

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

FÉNYKÉPEK



környezet és megközelítés, az Aradi vértanúk útja



környezet és megközelítés, az Aradi vértanúk útja



környezet és megközelítés, út a 3039/11 hrsz. területén



környezet és megközelítés, út a 3039/11 hrsz. területén



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe