

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 4726/2 helyrajzi számú ingatlan 361 m² nagyságú
területrészeről



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

Veszprém
2022. június 1.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4726/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém MJV. Önkormányzata	5633/6678
	Rádió-Televízió És Antenna Szlg. Kft	1045/6678
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség:	Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 6678 m ²
Értékelt területrészt: 361 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés	
Értékelés fordulónapja:	2022.06.01. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)	
Megrendelő megnevezése:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4726/2 hrsz.-ú ingatlan 361 m ² területnagyságának értéke:	45 450 000,- Ft azaz negyvenötmillió-négyszázötvenezer forint
--	--

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

Veszprém, 2022. 06. 01.

Készítette:

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyron értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5 Érték meghatározás	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

Az értékelés 26 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Változási vázrajz
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 4726/2 helyrajzi számú ingatlan 361 m² nagyságú területnagyságának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. 06. 01.-én Tóth Roland értékbecslő 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 rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2022.06.01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4726/2
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett telephely
Alapterülete:	6678 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1045/6678
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Rádió-Televízió És Antenna Szolgáltató Kft.
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.
II/3.	
Tulajdoni hányad:	5633/6678
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros Tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Veszprém belterület 4726 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakultak a Veszprém belterület 4726/1-4726/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/829/2019.	
III/5.: Önálló szöveges bejegyzés telekegyesítés során területébe beolvadt a Veszprém 4726/1 helyrajzi számú ingatlan, így területe 5678 m ² -ről 6678 m ² -re változott., Térképi előzmény: 8/2054/2020.	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



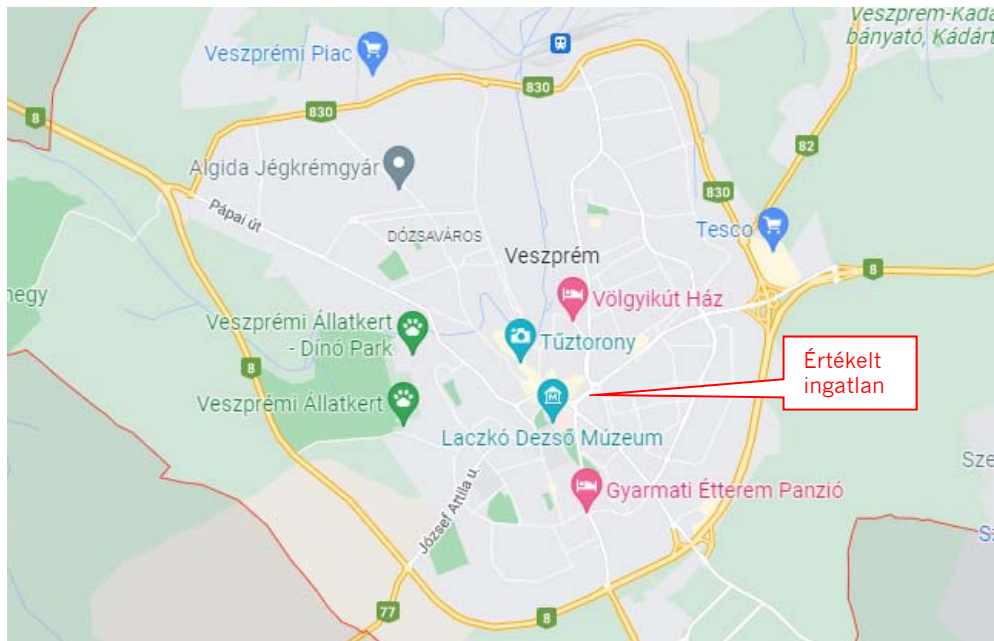
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



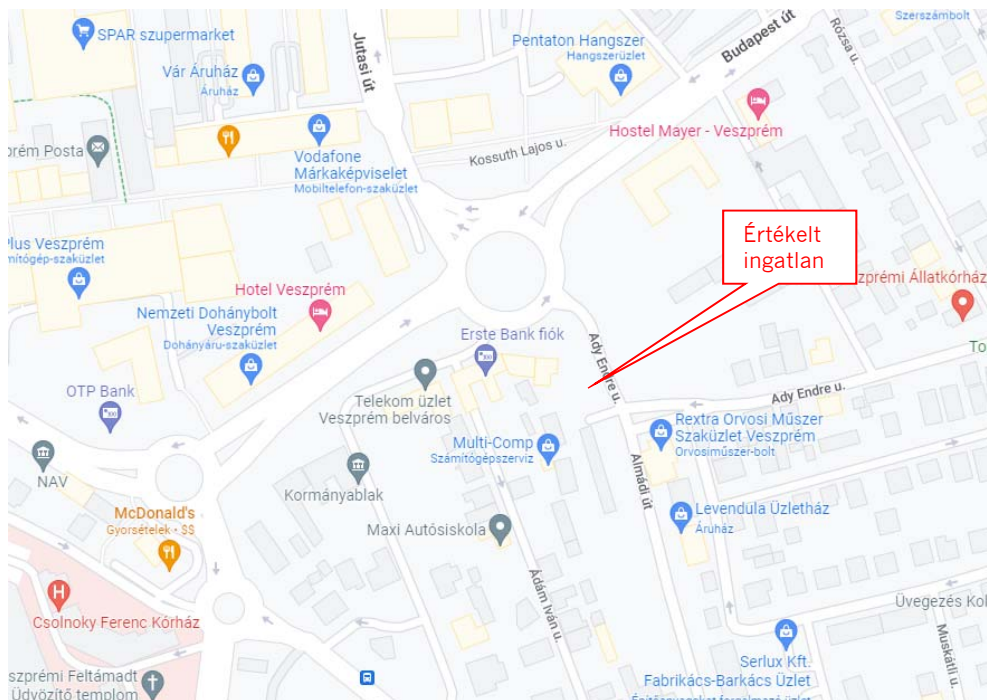
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész (továbbiakban: ingatlan) a település központjában helyezkedik el. Megközelíthető az Ady Endre utcából közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi, és szolgáltató egységek, hotel, bakfiók, egészségügyi intézmények, iskola, és családi házak találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, elhelyezkedése közvetlen közelében található Veszprémi egyik fő közlekedési csomópontja. Oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 300 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 100 méter távolságra található.

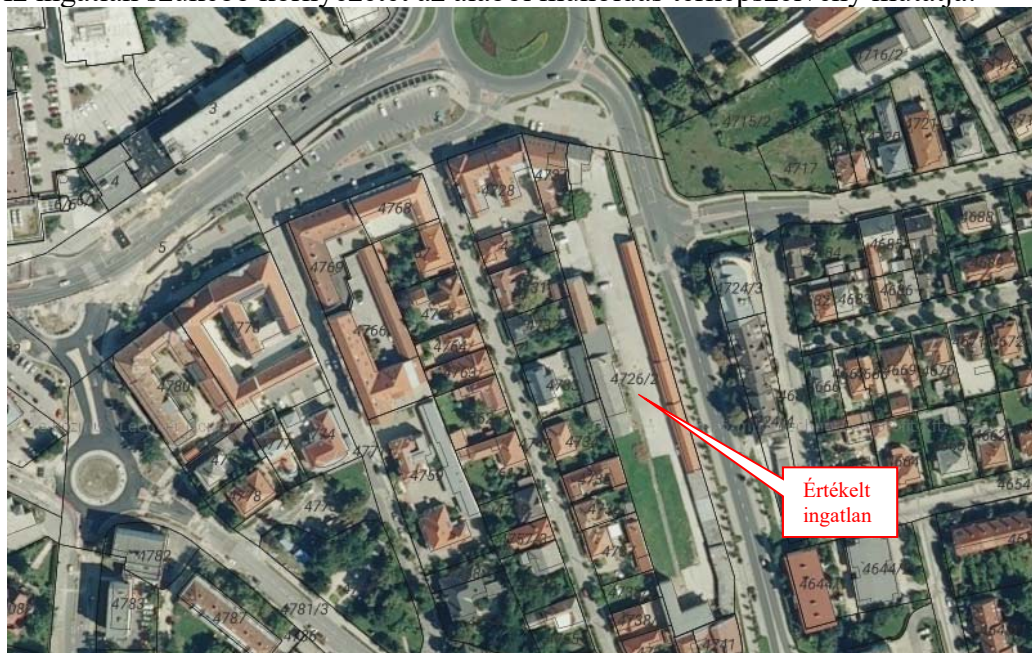
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

GKI előrejelzése 2022 évre:

Az európai gazdasági kilátások – a negyedik járványhullám okozta gazdasági és társadalmi problémák ellenére - továbbra is kedvezőek, az EU konjunktúraindex novemberben hibahatáron belül csökkent, augusztus óta egy szűk, magas sávban ingadozik. A GKI konjunktúraindex decemberben nyári szintjére csökkent. Minden ágazat bizalmi indexe csökkent, a fogyasztóké viszont a novemberi nagy zuhanás után javult. A cégek foglalkoztatási hajlandósága erős, de csökkenő, áremelési törekvése erősödik, a magyar gazdaság jövőjét pedig pesszimistán látják. A fogyasztók e témákról viszont a novemberinél optimistábban vélekednek.

A GDP az első három negyedévben összesen 7,1%-kal emelkedett 2020 azonos időszakához képest. A harmadik negyedévben az ipar és a külkereskedelem szerepe markánsan csökkent, s ez várható az idei utolsó negyedévben is. A GKI a negyedik negyedévben 4,5-5% közötti, s így 2021 egészében 6,7% körüli gazdasági növekedésre számít, ami lényegében azonos a Pénzügyminisztérium prognózisával. 2022-ben 4,7%-os növekedés valószínű. A magyar növekedés 2021-ben várhatóan a régió élmezőnyébe fog tartozni, 2022-ben azonban csak gyenge közepes lesz az egyensúlyi problémák kezelésének szükségessége miatt. 2021-ben az átlagos reálkereset 3,5%-kal, a reálnyugdíj (a magas nyugdíjprémium és a 13. havi nyugdíj első hetének kifizetése következtében, a tényleges inflációtól kissé elmaradó viták ellenére) 4%-kal emelkedik, a reáljövedelem várhatóan 4, a lakosság fogyasztása 3,5%-kal (de ezen

belül a vásárolt fogyasztás ennél gyorsabban) nő. 2022-ben a bruttó keresetek átlagosan a minimálbérnél kevésbé, mintegy 14%-kal emelkednek, ami 8-9%-os reálkereset-emelkedést eredményez. A nyugdíjak reálértéke 6%-kal nő. A reáljövedelmek 7% körüli emelkedése mellett a fogyasztás 4,5%-kal bővül.

A beruházások 2021-ben 8, 2022-ben 4%-kal emelkedhetnek. Egy radikális gazdaságpolitikai szigorítás ennél alacsonyabb ütemhez is vezethet. Az infokommunikációs, a pénzügyi és a kereskedelmi ágazat már 2020-ban sem esett vissza, 2022-re pedig a turizmus, a szórakoztatóipar és a már harmadik éve csökkenő teljesítményt nyújtó mezőgazdaságon kívül minden ágazat eléri a válság előtti GDP-szintjét. 2022 egyik nagy kérdése, hogy mennyire talál magára a magyar ipari export, ami jelentős részben a globális termelési láncok helyzetétől függ.

A foglalkoztatottak száma 2021-ben és 2022-ben is várhatóan 0,5%-kal emelkedik, a munkanélküliségi ráta pedig 4% körüli lesz. A bankok vállalati és lakossági hitelállományuk növelését tervezték és tervezik 2021-22-ben. Ugyanakkor a kamatok emelkedése, a törlesztési moratórium jövő év közepi teljes kifutása a már meglevő hitelportfólió romlását, a hitelkereslet megfontoltabbá válását vetíti előre, igen nagy differenciálódás mellett. Az államháztartás pénzforgalmi deficitje azonban már november végén 3931 milliárd forint, vagyis csaknem az egész évre tervezett összeg volt, részben az EU-transzferek csúszása következtében. A kormány decemberben 350 milliárd forint értékű beruházás halasztásáról döntött, s levette a napirendről a Budapest Airport költségvetésben egyébként nem szereplő 2021. évi megvásárlásának tervét. Lehetséges, hogy az év végi költekezés is kisebb lesz a korábban gondoltnál.

Az eredményszemléletű GDP-arányos államháztartási deficit várhatóan a tervezett 7,5% körül fog alakulni, ami Románia után a második legmagasabb lenne a régióban. A választási osztogatás 2022-ben – a nagyobb jövedelemkiáramlás és magasabb infláció hatását is figyelembe véve – mintegy 1000-1100 milliárd forinttal emelné a 2022. évi államháztartási hiányt. Emiatt a kormányzat némi, a 2022. évet érintő szigorításba is kezdett a kiskereskedelmi különadó 0,2 százalékpontos (egyébként inflációs szempontból is kedvezőtlen) emelésével. Lehetséges, hogy más ágazati adók emelése is felvetődik. A hiány további lefaragásának fő eszköze az EU-támogatások hazai megelőlegezésének visszafogása, valamint egyes beruházások törlése lehet. Ennek révén a 2022-re előirányzott 5,9%-os GDP-arányos deficit is nagyjából teljesülhet, ami egyébként a régióban így is a legmagasabb lenne.

Az infláció 2021-22-ben egyaránt 5% körüli lesz, az euró árfolyama a 2020. évi 351 után 2021-ben 358, 2022-ben pedig 360 forint körül lehet, miközben az irányadó kamat 2022 őszére elérheti a 4,5%-ot, az infláció kedvező esetben év végére várható értékét.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



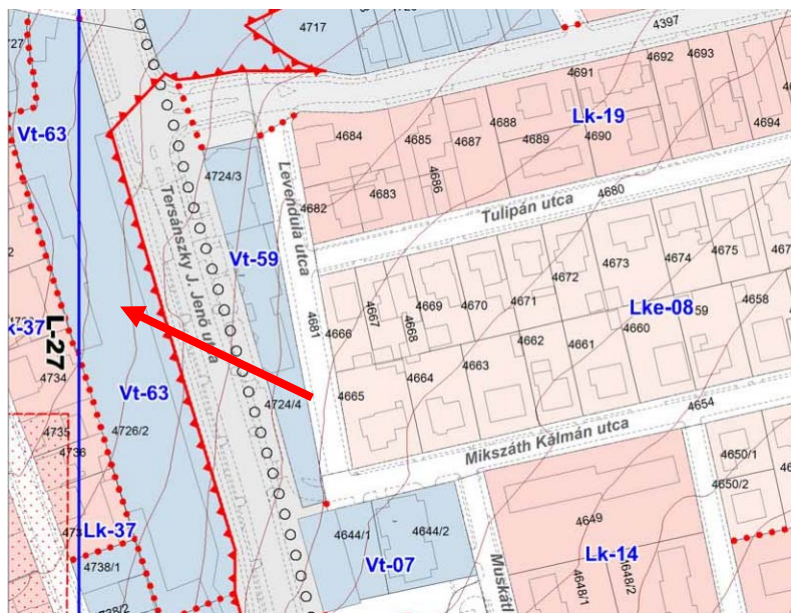
A Veszprém 4726/2 helyrajzi számú ingatlan a területe sík közúzalákos, területén bontott épületek maradványai találhatók. Területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú hosszúkas terület. Megközelíthető az Ady Endre utcáról.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Vt-63 jelű Településközponti terület övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



64.	Vt-62	SZ	800	40	10,5	20	16	-
65.	Vt-63	Z	1000	70	9,5	10	-	-
66.	Vt-64	SZ	800	30	7,5	40	-	-

Beépítési mód, zárt sorú, kialakítható legkisebb terület: 1000 m², beépíthetőség: 70%, épületmagasság: 9,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke: 10%

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettük figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú ingatlan 5633/6678 tulajdoni hányadának, 361 m² nagyságú területrészenek a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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, valóságát 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, ill. 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, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek 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;

Az értékelés időpontja 2022. június hó, 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.

A földhivatali térképmásolaton jelzett épületek az ingatlan területéről elbontásra kerültek. A mellékletek között található vázrajz az épületek törlése érdekében készült. A 2/1149/2022 munkaszámú változási vázrajz tervezet a Veszprém 4726/2 helyrajzi számú ingatlan megosztását készíti elő. A megosztás során két ingatlan alakul ki a Veszprém 4726/3 hrsz.-ú, és a Veszprém 4726/4 hrsz.-ú ingatlan. A megosztással az Önkormányzat tulajdonában álló terület 361 m² területnagysággal csökken. Az értékbecslés célja a 361 m² területnagyság értékének megállapítása. A tervezett megosztáshoz készült vázrajz a mellékletek közé csatolásra került.

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 ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló területek kínálati áraival vetettük össze.

A számítás alapján a Veszprém 4726/2 hrsz.-ú ingatlan 361 m² nagyságú területének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

45 450 000,- Ft azaz negyvenötmillió-négyszázötvenezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	45 450 000 Ft	100%
súlyozott érték:	45 450 000 Ft	

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással 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 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2022. június 1.

Tóth Roland
Kisadózó, EV.
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10481220-50526756-83541003

Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)
(névjegyzék: Veszprém IV/635.)

6. MELLÉKLETEK

Telekérték meghatározása							
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)							
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		Kínálat		Kínálat		Kínálat	
Település neve	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	4726/2 hrsz	Buhim utca 4.		Belváros		Hajnal utca	
Eladás/kínálat ideje	-	2022. június		2022. június		2022. június	
Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítés, stb.)	Belterületi összközműves telek, 70 %-os beépíthetőséggel, aszfaltozott útról megközelíthető.	Belterületi építési telek, gázközmű nélkül. összközműves telek, 80%-os beépíthetőséggel		Belterületi összközműves építési telek, 35 %-os beépíthetőséggel		Belterületi összközműves építési telek, 70 %-os beépíthetőséggel	
	forrás:	ingatlan.com/21406364		ingatlan.com/32642631		ingatlan.com/32829102	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	361		459		478		198
Eladási vagy kínálati ár		79 990 000 Ft		62 900 000 Ft		27 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		174 270 Ft/m2		131 590 Ft/m2		136 364 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-15%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos ár		148 130 Ft/m2		111 851 Ft/m2		115 909 Ft/m2	
Estétikai benyomás		0%		-10%		5%	
Telekméret		0%		0%		-10%	
Közművek		5%		0%		0%	
Közterületi kapcsolat		0%		0%		0%	
Elhelyezkedés, infrastruktúra		0%		0%		5%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%		5%		0%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			5%		-5%		0%
Számított fajlagos érték	125 901 Ft/m2	155 536 Ft/m2		106 259 Ft/m2		115 909 Ft/m2	
Megjegyzés:							

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		125 901	Ft/m ²				
Telek forgalmi értéke:	361 m ²	X	125 901 Ft/m ²		45 450 261 Ft		
Telek forgalmi értéke kerekítve:					45 450 000 Ft		

Tulajdoni lap

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55029/2022

2022.06.01

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 4726/2 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Ady Endre utca 5.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett telephely		0	6678	0.00	
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1045/6678					
bejegyző határozat, érkezési idő: 404138/5/2021.02.10					
eredeti határozat: 42165/3/2019.06.03					
jogcím: vétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név: RÁDIÓ-TELEVÍZIÓ ÉS ANTENNA SZOLGÁLTATÓ KFT.					
cím: 8200 VESZPRÉM Madách Imre utca 25.					
törzsszám: 11321468					
3. tulajdoni hányad: 5633/6678					
bejegyző határozat, érkezési idő: 404138/5/2021.02.10					
jogcím: vétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42165/3/2019.06.03					
Onálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Veszprém belterület 4726 helyrajzi számú ingatlan megosztásából kialakultak a Veszprém belterület 4726/1-4726/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/829/2019.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 419916/2/2020.12.10					
Önálló szöveges bejegyzés telekegyesítés során területébe beolvadt a Veszprém 4726/1 helyrajzi számú ingatlan, így területe 5678 m2 -ről 6678 m2 -re változott., Térképi előzmény: 8/2054/2020.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					

TULAJDONILAP VÉGE

MÉRFÖLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.

A munkavégző neve

Munkaszám: 38 -30/2022

Veszprém

belterület

Adatszolg. ikt.szám: 2/ /2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4726/2 helyrajzi számú földrészleten levő épület megszüntetéséhez

Méretarány: 1:1000

TERVEZET !



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		o	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		o	Terület	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4726/2		kivett telephely	-	0.6678	-	4726/2		kivett telephely	-	0.6678	-	
Összesen:				0.6678	-					0.6678	-	

Veszprém, 2022. 05. 30.

Készítő, minőséget tanúsító:


NYESTE GÁBOR
 Ing. rend. sz.: 1334/93
 Terv. eng. sz.: GDI/19-0185
 földm. ig. száma: 4296
 Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Az állami adat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2022. hó nap

Záradékoló:

P.H.

Ing. rend. min. sz.:

MÉRFOLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3

A munkavégző neve

Munkaszám: 3805-31/2022

Veszprém

belterület

Adatszolg .ikt.sz:

2/1149/2022

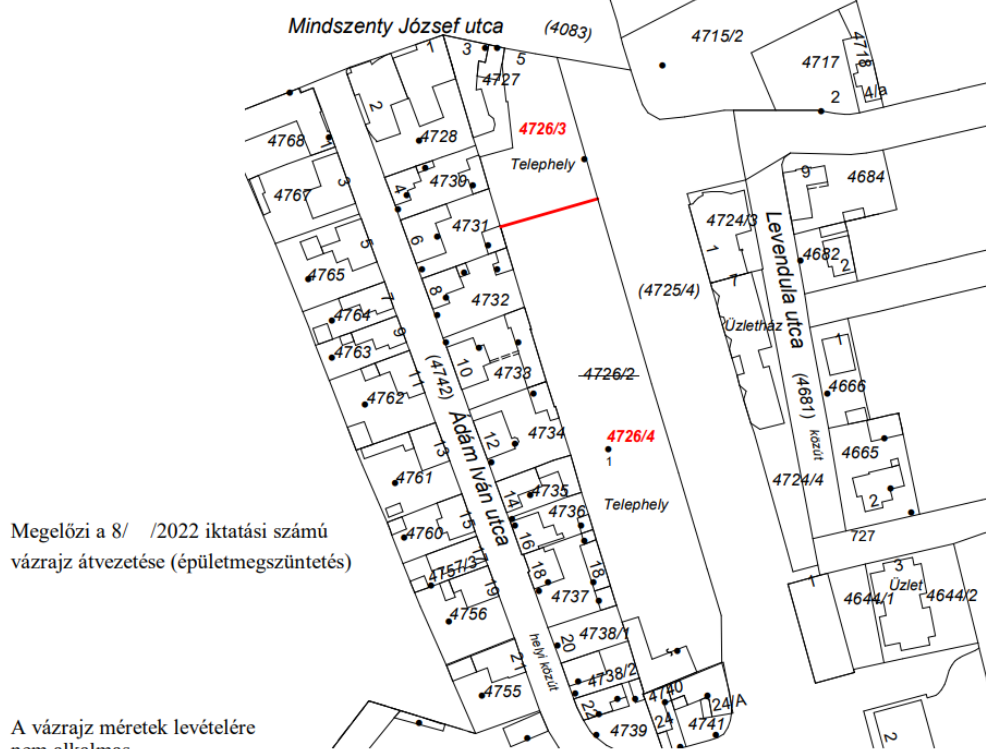
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4726/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

TERVEZET !

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták				
4726/4	1	564017	194732	5411



Megelőzi a 8/ /2022 iktatási számú
vázrajz átvetése (épületmegszüntetés)

A vázrajz méretek levételére
nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Jegyzet	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min	Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág		ha.m ²			jel	műv. ág		ha.m ²			
1	2	3	4	5		6	7	8	9	10			
4726/2		kivett telephely		0.6678	-	4726/3		kivett telephely	-	0.1406	-		
						4726/4		kivett telephely		0.5272	-		
Összesen:				0.6678	-					0.6678	-		

A változás akarataknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2022. 05. 30.

Nyeste Gábor

készítő, minőségtanúsító

Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Földmérő ig.szám: 4296

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv.eng.sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2022. hó nap

P.H.

záradékoló

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

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

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

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



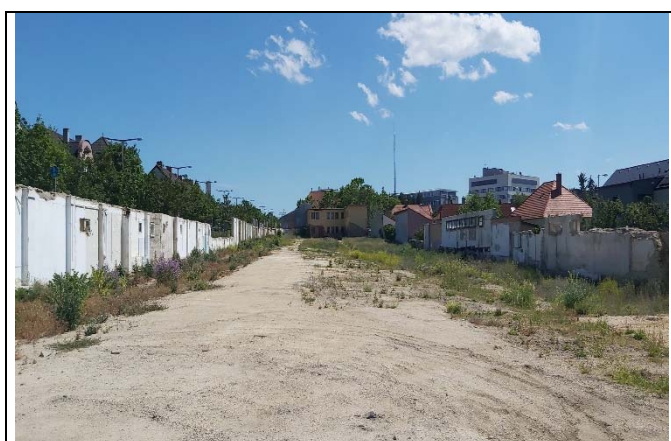
megközelítés, és környezet



a Veszprém 4726/2 területe



a Veszprém 4726/2 területe



a Veszprém 4726/2 területe

FÉNYKÉPEK



a Veszprém 4726/2 területe



a Veszprém 4726/2 területe



gázcsonk



villamos közmű

ingatlan.com



Magánszemély

+36 30 300 0917

Veszprém, Buhim utca 4.

Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület

Ár		Telekterület	
79,99 millió Ft		459 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Víz	telken belül
Villany	telken belül	Gáz	utcában
		Csatorna	telken belül

A telek az EGYETLEN ÜRES ÉPÍTÉSI TELEK, fejlesztési terület Veszprém belvárosában!

Eladó/kiadó a város tényleges központjában, az Óváros tértől 50 méterre, a Szabadság tértől 15 méterre, a Buhim utcában, az Óváros Vendéglő mellett található beépíthető telek, kereskedelmi célú ingatlan.

Megközelíthető: a Szabadság tér illetve a Fortuna udvar felől is, autóval illetve gyalogosan is.

Építhető ide:

- lakóépület
- kereskedelmi
- szolgáltató
- vendéglátó
- egyéb közösségi szórakoztató épület stb.

Adatok:

- cím: Veszprém, Buhim u. 4.
- Hrsz: 42
- terület: 459 m²
- zárt beépítésű
- beépíthetőség: 80%-ban
- zöldterület: 10%
- párkány magasság: 7,5 m
- közművesített telek

2022. 06. 01. 17:22

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

- villany: telken belül
- víz: telken belül
- gáz: utcában
- csatorna: telken belül

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/21406364>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/21406364/nyomtatas>

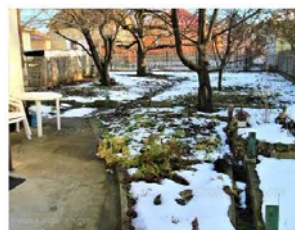
2/2

ingatlan.com



Hollósi
Tibor
VeszHouse
Ingatlan -
Hollósi
Tibor

+36 70 543 8654



Veszprém, Belváros

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
62,90 millió Ft		478 m ²	
Beépíthetőség	35%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
		Csatorna	van

Veszprém belvárosának határán ajánlom figyelmükbe az alábbi fejlesztési területet. A Balaton Plázától pár lépésre, mégis csendes belső utcában található. Az átmenő forgalomtól mentes, kertvárosias környezetben igazán exkluzív projekt valósítható meg Amennyiben többlakásos társasház kivitelezésében gondolkodik, akkor ez egy igazán remek alternatíva. Alkalmas akár családi, vagy ikerház építésére, de területi besorolásának köszönhetően építhető rá akár 8 lakóegységet tartalmazó felépítmény is.

Besorolása: LK-16

Beépítési százalék: 35%

Építménymagasság: 5,5 m

Így építhető rá bruttó 167 nm egy szinten, illetve ugyanekkora az emeleten (átlagolva teljes értékű

<https://ingatlan.com/32642361/nyomtatas>

1/2

2022. 06. 01. 17:23

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

belmagassággal).

Teljes közművel rendelkezik, így megtalálható rajta a víz, csatorna, villany és a gáz is. Található rajta egy kisebb ház, melyet bontani kell.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32642361>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32642361/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Makai
Tünde
Fundamenta
Ingatlan

+36 30 265 7805



Veszprém, Hajnal utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
27 millió Ft		198 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül

További információért látogasson el a Fundamenta Ingatlan oldalára.

Eladásra kínálunk egy dél-keleti fekvésű 198 nm-es építési telket Veszprémben, melyen két utcafronti bejárat is kialakítható.

Az eredeti ingatlantervek alapján 70%-os beépíthetőség áll rendelkezésre az új tulajdonosnak, mely szerint egy „L” alakú ház építhető.

Amennyiben új építési terv szerint épülő ingatlan készült majd a telken, úgy a beépíthetőség 50%-os. Ebben az esetben viszont engedélyezett szint ráépítése is, így egy legalább 130 nm-es ingatlan épülhet fel a telken.

Az ingatlan közelében több nevezetesség is gyalogszerrel könnyen megközelíthető, többek között a Gulya-domb, a Margit romok és a Benedek-hegy.

Több bevásárló központ, orvosi rendelő, gyógyszertár, iskola, óvoda és könyvtár is megtalálható a városrészben.

2022. 06. 01. 17:26

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

Aki ezt a környezetet választja új otthonának, az teljes kényelemben és biztonságban érezheti magát és szeretteit.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32829102>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.