

**VÖRÖS LAJOS**

Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Pázmándi u.20.

88 427 452

**EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI  
ÉRTÉKBECSLÉS**

Megbízó:

Németh Árpád

8200 Veszprém, Kistelek u.12.

Megbízás tárgya: 8200 Veszprém 965/3 hrsz.-ú ingatlan piaci  
forgalmi értékelése

Készült: 3 példányban

Veszprém, 2022.09.14.

## Előzmények - értékmeghatározás

Ingatlan nyilvántartási adatok:

— **Veszprém, belterület**

Helyrajzi szám:	965/3
Megnevezése:	garázs,udvar
Nagyság:	15 m <sup>2</sup>

Tulajdonos a mellékelt tulajdoni lap szerint.

Megtekintve az értékelésre kért ingatlant, megvizsgálva annak közműves, elérhetőségét, településem belüli elhelyezkedését valamint a településrész ingatlanpiaci viszonyait az értékre ható tényezőket és Település Szabályozási Tervében foglaltakat (Mk - Lk-2) a következőkben határozom meg a jelenlegi piaci forgalmi értéket.

Az értékelésre kért ingatlan a település Dózsa város részén található a Huszár utcában lakóházas környezetben, rajta kétállásos **garázs**rész. 1981-ben engedéllyel létesült felépítmények – garázsok - a 965/2 hrsz-ú számú ingatlanon majd 1992-ben jogutódlás címén kialakított 965/3 helyrajzi számmal tisztázatlan okokkal – feltehetően tulajdonos változás miatt - ingatlanrész létesült mely érinti a 965/2 helyrajzi számon lévő felépítményeket.

Megbízó részemre átadott dokumentumok szerint a földrészletek 1922 évi Földhivatali határozat (7355/1981.) tartós használati jogot kaptak a 365/2 hrsz.-ú felépítmény tulajdonosai 37 m<sup>2</sup>, ebben azóta változás nem történt véleményem szerint. A hatályos PTK szerint az elbirtoklás ténye megáll.

Közművek: - energiaellátás: közműhálózatról

Ebben az esetben csak az ingatlan földrészlete kerül értékelésre.

Választott értékelési módszer : piaci alapú

**Piaci alapú módszerrel**

Összehasonlító adatok külön lapon.

15 m<sup>2</sup> x 3.800 .-Ft/m<sup>2</sup> = 57.000.-Ft

## Összefoglalva -záradék

A Veszprém, 965/3 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékét

**57.000.-Ft-ban**

azaz *ötvenhétezer* forint

határozom meg.

Az ingatlant ingatlanpiaci ,környezeti,jogi,műszaki adottságok alapján **korlátozottan tartom forgalomképesnek** hosszú távú előrejelzés szerin értéktartást várható.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatok részben Megbízó szolgáltatatta, azok valósnak tündek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak Megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek.


Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsllet értéktől akár  $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek.

Érvényesség: 180 nap

Melléklet: tulajdoni lap  
térkép másolat  
szab.terv részlet

Veszprém, 2022.09.14.

**Vörös Lajos**  
Ingatlan vagyón értékelő  
\* \* \* \* \* Törzskönyvszám: 442-10/2003  
\* \* \* \* \* Törzslapszám: 10/25/2007  
\* \* \* \* \* 8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.

  
**Vörös Lajos**  
ingatlanvagyón értékelő  
törzskönyvszám\_442-10/2003  
törzslapszám:10/25/2007

### Összehasonlító adatok

Veszprém, belterület-internet ingatlan.com  
Kínálati település Dózsa városi részén

947 m2	15.000.000.-Ft	15.839.-Ft/m2
1135 m2	22.000.000.-Ft	19.383.-Ft/m2
1430 m2	29.000.000.-Ft	17.413.-Ft/m2
2204 m2	50.000.000.-Ft	22.686.-Ft/m2
707 m2	14.000.000.-Ft	19.802.-Ft/m2
számított átlag:		19.025.-

### korrekció

le: kínálat miatt	- 5 %	951.-
közművek hiánya-részbeni	- 25 %	4.756.-
felépítmény által elfoglalt	- 20 %	3.805.-
forgalomképesség korlátozottsága	- 30 %	5.708.-
Korrigált érték ( kerekítve )		<b>3.800.- Ft/m<sup>2</sup></b>

Veszprém, 2022.09.14.

  
Vörös Lajos

**Földhivatal**  
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)  
Elérhető: 0-24 óra

Ingyen mekünk

1 fő bejelentkező

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód  
választásKeresési feltétel  
megadásaIngatlan  
választás

Fizetés

Dokumentum  
letöltés

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

## Nem hiteles tulajdoni lap

Sikeres tranzakció.

SimplePay tranzakció azonosító: 304429130

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 16396594/2022

2022.09.10

VESZPRÉM  
Belterület 965/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
Földrészlet területe változás előtt: 15 (m2) törölő határozat: 43014/2005.07.09					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill.	alorészlet adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
- Kivett garázs, udvar	0	15	0.00		

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: VESZPRÉM MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.  
törzsszám: 15734202

II. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1670609/4/2022

2022.09.14

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 965/2 helyrajzi szám

## IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

37 (m2) törölő határozat: 43014/2005.07.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fill

alaprészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett garázs, odvar

0

38

0.00

## H.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 48733/2016.08.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 7355/1981.10.06

törölő határozat: 48733/2016.08.22

jogcím: tartós földhasználatú földön létesítés

jogállás: tulajdonos

név : Németh Sándor

szül. : 1934

a.név : Horváth Anna

cím : 8200 VESZPRÉM Hajnal utca 9

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 32573/2013.02.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 33234/1995.03.08

törölő határozat: 32573/2013.02.18

jogcím: létesítés

jogállás: tulajdonos

név : Németh Sándor Attila

sz.név: Németh Sándor Attila

szül. : 1960

a.név : Venczel Erzsébet

cím : 8291 PULA Kis utca 58

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 57690/2016.12.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 32573/2013.02.18

törölő határozat: 57690/2016.12.16

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Maurer János

sz.név: Maurer János

szül. : 1969

a.név : Venczel Mária

cím : 8200 VESZPRÉM Szent István utca 87/A 1. em. 1. a.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 167060914/2022

2022.09.14

Szektor : 61

VESZPRÉM

Belterület 965/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ6. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 51738/2018.10.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 48733/2016.08.22

törölő határozat: 51738/2018.10.19

jogcím: törvényes öröklés tulajdoni hányad: 1/3

jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 2/3

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Németh Sándorné

sz.név: Venczel Erzsébet

szül. : 1937

a.név : Rédling Teréz

cím : 8200 VESZPRÉM Hajnal utca 9.

7. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 51738/2018.10.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 57690/2016.12.16

törölő határozat: 51738/2018.10.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Németh Sándorné

sz.név: Venczel Erzsébet

szül. : 1937

a.név : Rédling Teréz

cím : 8200 VESZPRÉM Hajnal utca 9.

8. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 402246/2/2021.01.20  
bejegyző határozat, érkezési idő: 51738/2018.10.19

törölő határozat: 402246/2/2021.01.20

jogcím: ajándékozás

utalás: II /6-7.

jogállás: tulajdonos

név : Németh Árpád

sz.név: Németh Árpád

szül. : 1966

a.név : Venczel Erzsébet

cím : 8200 VESZPRÉM Kistelek utca 32

9. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 402246/2/2021.01.20

jogcím: ajándékozás

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Németh Zoltán

sz.név: Németh Zoltán

szül. : 1968

a.név : Horváth Lilla

cím : 8411 VESZPRÉM Hidegkút utca 2.

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1670609/4/2022

2022.09.14

Szektor : 61

VESZPRÉM

Belterület 965/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47891/2010.09.23

törölő határozat: 32573/2013.02.18

Végrehajtási jog 4 976 452 Ft, azaz négy-millió-kilencszázhetvenhatezer-négyezerötvenkettő Ft  
főkövetelés és járulékaik erejéig az utalás alatti illetőségre...

Bercsik Károly önálló bírósági végrehajtó (székhely: 8200 Veszprém, Stadion ut. 7. sz. 1.),

Vh. ügyszám: 0027.V.1015/2010/33.

utalás: II /4.

jogosult:

név : Dr. Gémesné dr. Rozsár Márta

sz.név: Dr. Rozsár Márta

szül. : 1961

a.név : Paulin Erzsébet

cím : 8784 KERIDAKUSTÁNY Komlókeri utca 3. I/8.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## Térképmásolat - Szemle

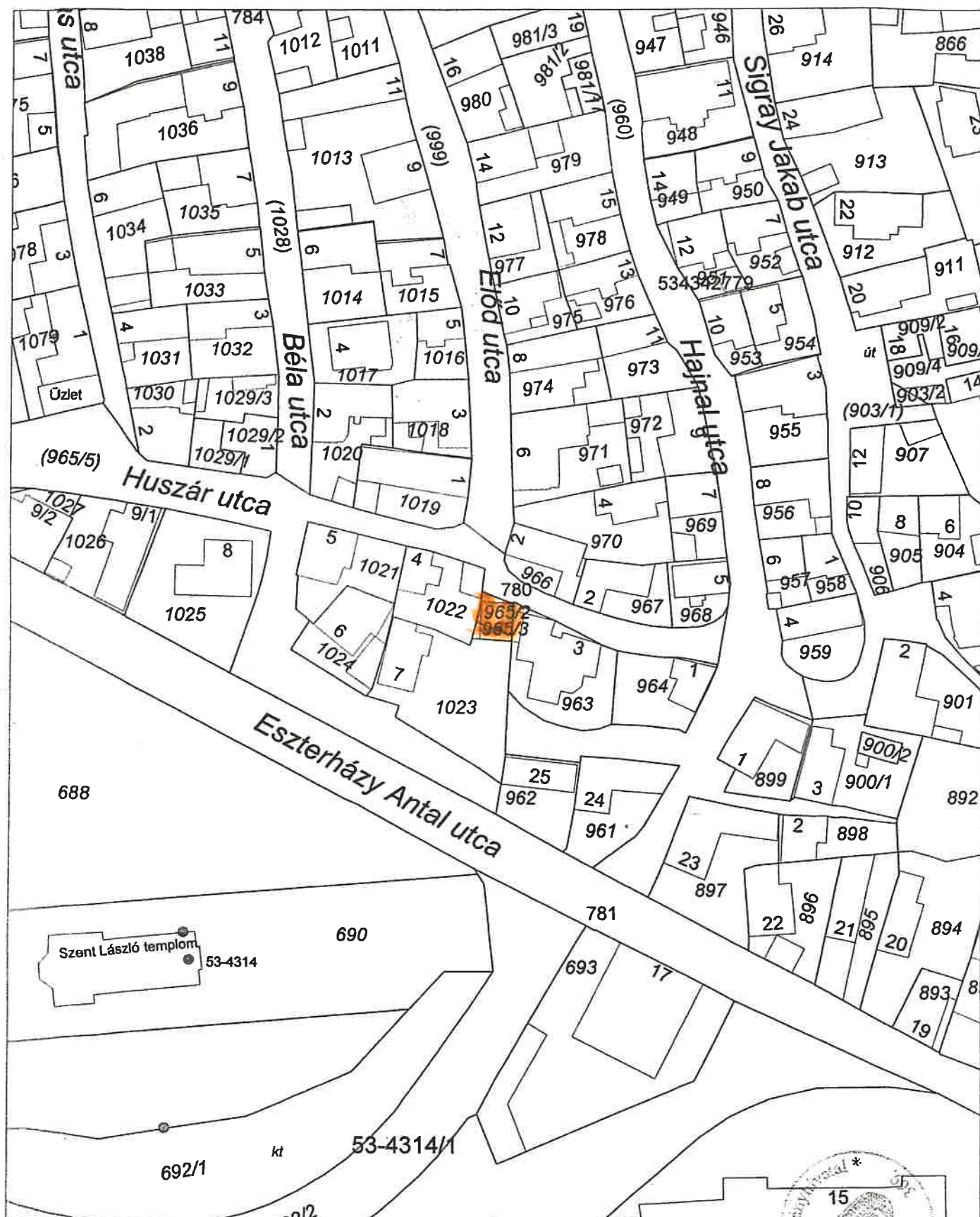
Szelvényszám: 53-434-221

Iktatószám: 1/556/2021

Vetület: EOY

VESZPRÉM, belterület 965/2

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Veszprém, 2021. december 1.

Tóth Szilvia



