

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 0426/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1tulajdoni hányadáról.



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

Veszprém
2023. január 31.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett - állandó jelleggel tárolásra használt
beépítetlen terület

Cím: Veszprém, külterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0426/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Piedl Invest Ingatlanhasznosító Kft. 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 843 m²

ÉRTÉKEK

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2023.01.31. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 0426/3 hrsz.-ú ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának értéke:

**7 357 000,- Ft azaz hétmillió-
háromszázötvenhétezer forint**

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

Veszprém, 2023.01.31.

Készítette:

Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50536156-83541003

.....
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja.....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok	5
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKEKELÉS	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.....	14
6. MELLÉKLETEK	15

Az értékelés 25 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a kisajátítási eljárás során kialakuló, Veszprém 0426/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának kisajátítási eljárás miatti 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. 12. 10.-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 nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ Kisajátítási vázrajz 38-34/2023

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

A Veszprém 0426/3 hrsz.-ú ingatlan a Veszprém 0426/2 hrsz.-ú ingatlan kisajátítása során alakul ki.

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.30.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0426/2
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett - állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen terület" –
Alapterülete:	5208 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Piedl Invest Ingatlanhasznosító Kft.
Jogosult címe:	8200 Veszprém Gladsaxe út 4.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0426 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.	
III/2.: Vezetékjog A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 494 m ² területre. jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.	
III/3.: Önálló szöveges bejegyzés végleges más célú hasznosítás során, művelési ága legelőről, állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen területre változott.	

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 ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2,2 kilométer távolságra délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Veszprémből kivezető Almádi útról, majd a körgyűrűn áthaladva a Tirat-Carmel utcáról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, kereskedelmi, szolgáltató épületek, találhatóak.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan közvetlen 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 2023 évre

„A magyar GDP 2022 harmadik negyedében az előző negyedévhez képest 0,4%-kal csökkent, ezzel a magyar gazdaság közelít a technikai recesszióhoz. Éves átlagban a GDP még 5,2%-kal emelkedik, de az ütem negyedévről negyedévre mintegy 2 százalékponttal csökken. 2023-ban pedig már 1-1,5%-os visszaesés várható. Ennek fő oka, hogy a külső és belső egyensúly vészes romlását csak a belföldi kereslet visszafogásával lehet megállítani. A reálkeresetek a 2022. első negyedévi közel 12%-os emelkedés után az utolsó negyedévben mintegy 3,5%-kal csökkennek. A lakosság fogyasztása a 2022. évi 6,5%-os növekedés után jövőre várhatóan 3%-kal csökken, a beruházások pedig a 6%-os emelkedés után 5%-kal esnek vissza. A magyar infláció és irányadó kamat messze a legmagasabb az EU-ban, miként a forint 2022. évi gyengülése is kiugró. Az áremelkedés a 2022. évi 14,6% után jövőre 18% lesz, 26% körüli tavaszi csúcsponttal. Az egyszámjegyű infláció elérése 2023 végére nagyon valószínűtlen. A gazdaságpolitika alapvető problémája, hogy az egyensúlyjavító lépéseket visszatérően felülírja a politika. A stratégia nélküliséget jól mutatja, hogy Magyarországnak 2022 decemberének első dekádjában nemhogy érvényes költségvetése, de még az ennek alapját képező makrogazdasági prognózisa sincs. A GKI várakozása szerint idén lesz valamiféle megállapodás az EU-val, vagyis nem következik be végleges forrásvesztés, de legalább fél évig érdemi friss pénz sem érkezik az országba, s szinte

biztosra vehető a viták folytatódása. A folyó fizetési és tőkémérleg masszív hiánya (2022-ben a GDP 4,5, 2023-ban 2%-a) miatt még az EU-val történő megállapodás esetén is jelentősen emelkednie kell a külföldi hitelfelvételnek. A megállapodás elmaradása pedig nagyon súlyos gazdasági válsághoz vezetne.”

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



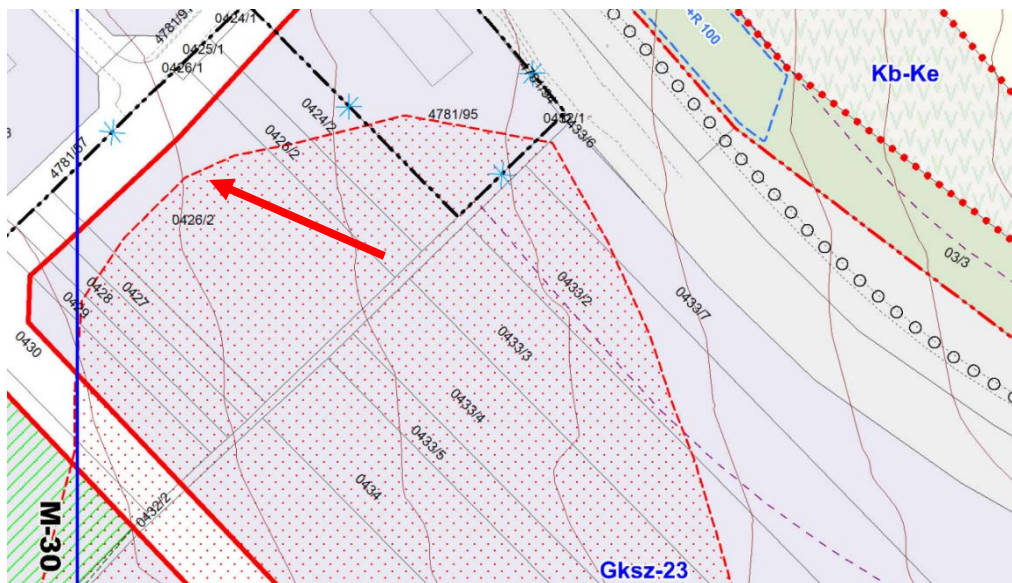
A Veszprém 0426/3 helyrajzi számú ingatlan a területe sík terület. Az ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű, megközelíthető a Tirat-Carmel utcából aszfaltozott úton keresztül.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém 0426/2 hrsz.-ú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-23 jelű Kereskedelmi szolgáltató terület övezetben található. A kisajátítással érintett Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan Köu övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3)⁴⁹ A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési	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 szélessége (m)	mélysége (m)
2.	Övezeti jele							
25	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-

51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. §

(1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4)⁶⁵ Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zóldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5)⁶⁶ Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zóldsáv helyigényét is elég biztosítani.

Beépítésre nem szánt területek

19. Közüti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
1								
2								
3	KÖu-01	-	0	0	0	0	0	0
4	KÖu-02	-	0	0	0	0	0	0
5	KÖu-03	-	0	0	0	0	0	0
6	KÖu-04	-	2	4,5	-	0	-	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást 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 0426/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékelés a 38-34/2023 munkaszámú kisajátítási vázrajz adataiban feltüntetett területnagyságok felhasználásával készült.

Az értékelt terület rész KÖu építési övezetbe tartozik, nem beépíthető.

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 lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – 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 2023. január 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.

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 0426/3 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

7 357 000,- Ft azaz hétmillió-háromszázötvenhétezer 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:	7 357 000 Ft	100%
súlyozott érték:	7 357 000 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, 2023. január 31.

Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

.....
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
(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	0426/3 hrsz.	Külső kádártai u.	Külterület	Külterület (0435 hrsz)
Eladás/kínálat ideje	-	2023. január	2023. január	2023. január
Infrastrukturális adottságok (közmutók, utak, kerítés, stb.)	Külterületi közmű nélküli terület.	Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-17 építési övezet (40%-os beépíthetőség), aszfaltozott útról megközelíthető	Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-13 építési övezet (40%-os beépíthetőség), földútról megközelíthető	Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-17 építési övezet (40%-os beépíthetőség), aszfaltozott útról megközelíthető
	forrás:	ingatlan.com/33345934	ingatlan.com/27751751	ingatlan.com/33273679
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	843	33 784	20 671	19 200
Eladási vagy kínálati ár		662 020 000 Ft	404 890 000 Ft	364 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 596 Ft/m ²	19 587 Ft/m ²	19 000 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		17 636 Ft/m ²	17 629 Ft/m ²	17 100 Ft/m ²
Esztétikai benyomás		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, korlátozások		-40%	-40%	-40%
Összehasonlító				
korrekció összesen		-50%	-50%	-50%
Számított fajlagos érték	8 727 Ft/m ²	8 818 Ft/m ²	8 814 Ft/m ²	8 550 Ft/m ²
Megjegyzés: 50% korrekció az övezeti besorolás, és a hasznosíthatóság miatt indokolt.				
Értékmeghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		8 727	Ft/m ²	
Telek forgalmi értéke:	843 m ²	X	8 727 Ft/m ²	7 356 861 Ft
Telek forgalmi értéke kerekítve:				7 357 000 Ft



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:165270/6/2023

2023.01.30

Szektor: 33

VESZPRÉM

Külterület 0426/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett - állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen terület" -					
	0	5208	0.00		
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 410825/3/2020.07.30					
jogcím: vétel					
utalás: II /2.					
jogállás: tulajdonos					
név: PIEDL INVEST INGATLANHASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG					
cím: VESZPRÉM Gladsaxe u. 4.					
törzsszám: 23532373					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32064/2014.01.29					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0426 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32064/2014.01.29					
eredeti határozat: 43520/2/2011.08.08					
VezetékJog					
A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 494 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32345/2/2018/2017.10.24					
Önálló szöveges bejegyzés végleges más célú hasznosítás során, művelési ága legelőről, állandó jelleggel tárolásra használt beépítetlen területre változott.					

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					

MÉRFOLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 38 -31/2023

Veszprém vármegye
Veszprém város
külterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/ /2023

TERÜLETKIMUTATÁS

a **0426/2** helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

1 Tkm.

Helyi közsút kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes !

Kisajátítást kérő neve, címe: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
8200. Veszprém, Öváros tér 9.

Veszprém, 2023. 01. 26.
készítő és minőséget
tanúsító:


Nyeste Gábor
Ing. rend. sz.: 1334/93
Táv. eng. sz.: GDI/19-0185
Földm. i. g. száma: 4286
Mérnök Kamara. szám: 19-0185
Ing. rend. min. szám: 1334/1993

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

Veszprém, 2023. hó nap
záradékoló

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			bejelölés	műv.ága			Helyrajzi szám	bejelölés	műv.ága	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	32064/2014.01.29. vez.jog 494 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13.	0426/2	kivett állandó jelleggel tárolásra haszn. beépítetlen terület	-	0.5208	-	0426/3	kivett állandó jelleggel tárolásra haszn. beépítetlen terület	-	0.0843	-		32064/2014.01.29. vez.jog 494 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13.		
						0426/4	kivett áll.jelleggel tárolásra haszn. beépítetlen terület	-			0.4365	-			
	1. oldal:				0.5208	0.00				0.0843	0.00	0.4365	0.00		

Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 0426/3

MÉRŐFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2. fsz/3
Munkaszám: 38 -30/2023

Veszprém
község
Adatszolgáltatás irattári száma:
2 / 2023

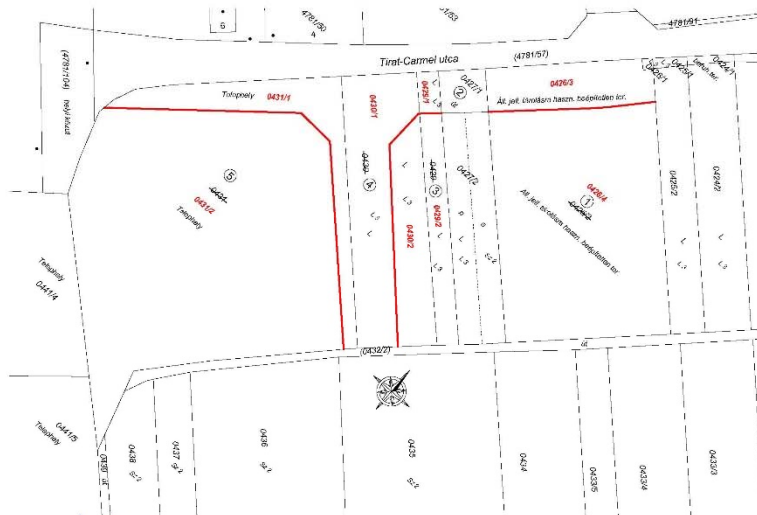
KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a
0426/2, 0427/1, 0429, 0430, 0431

helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

1:5 Tkm.



Veszprém, 2023. 01. 26.

Készítő és minősített
tervező:

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Tervezői sz.: 001/19-0185
Nyeste Gábor
at. f. tájékoztató:
Földrajzi szám: 0296
Munka Készít. szám: 19-0185
Ing. rend. sz.: 1334/1993

FÉNYKÉPEK



megközelítés, Veszprém



megközelítés, Balatonalmádi



megközelítés, Tirat-Carmel utca



A kialakuló Veszprém 0426/3 hrsz.



a kialakuló Veszprém 0426/3 hrsz.



a kialakuló Veszprém 0426/3 hrsz., és környezete

ingatlan.com

Palatin László
Zöldházak Lakópark Kft



+36 20 938 7655



Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
1,69 millió €		33784 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

33 784 m²-es FEJLESZTÉSI, KERESKEDELMi és SZOLGÁLTATÓ TERÜLET ELADÓ!

Az ingatlan a 82-as út és a 8-as főút új átkötő szakasza mentén helyezkedik el, több irányból is kiválóan megközelíthető.

A telek mellett számos fejlesztés, ingatlanberuházás és útfejlesztés is lezajlott (pl. Veszprém Aréna és Veszprémi Sportuszoda).

A közel 3,4 hektáros terület kiváló befektetési lehetőséget biztosít kereskedelmi, szolgáltató vagy logisztikai központ létesítésére.

Építési övezet besorolása: GKSZ-17; beépítési mód: szabadon álló, kialakítható legkisebb telek terület 3000 m²; a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %. Megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m. Legkisebb zöldfelület aránya 30%. Kialakítandó új telek legkisebb szélessége 35 m, mélysége 50 m.

Közművek a telekhatárnál.

Bővebb tájékoztatással kapcsolatosan hívjon bizalommal, akár hétvégén is!

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Veszprém, Pápai út

Eladó ipari terület

Ár		Telekterület	
1,03 millió €		20671 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Villany	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Víz	nincs megadva		

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

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/27751751>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2023. 01. 30. 19:36

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

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.

+36 20 373 0386



Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár

364,80 millió Ft

Telekterület

19200 m²

Kilátás nincs megadva

Gáz nincs megadva

Villany nincs megadva

Csatorna nincs megadva

Víz nincs megadva

Veszprém keleti részén a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén helyezkedik el. Az újítás következtében 19.200 nm alapterületű, közműkapacitással elérhető ingatlan kerül kialakításra a veszprémi sportuszoda, kézilabdacsarnok közvetlen közelében.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Értékelési egység	B	C	D	E	F	G
Értékelési egység	Beépítés határának legkisebb mérete (m)	Kialakított terület legkisebb mérete (m)	Az épületet megengedett legnagyobb mérete (m)	Az épületet megengedett legnagyobb mérete (m)	Zöldfelület legkisebb mérete (%)	Kialakított terület legkisebb mérete (m)
sz-19 SZ	2500	45	16	30	40	
sz-20 SZ	3000	50	10,5	30	35	
sz-21 SZ	2500	50	15	35	40	
sz-22 SZ	2500	60	16	25	40	
sz-23 SZ	3500	35	10,5	40	-	
sz-24 SZ	800	30	7,5	20	18	
sz-25 SZ	2000	50	7,5	20	30	
sz-26 SZ	3000	40	25	25	-	
sz-27 SZ	5000	40	10	10*	30	


<https://ingatlan.com/33273679/nyomtatas>

1/2

24

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

2023. 01. 30. 19:36

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33273679>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.