

Vörös Lajos

Igazságügyi szakértő

8200 Veszprém Pázmándi u.20.
88 427 452

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Veszprém 2184/5 és 2156/2 hrsz-ú
ingatlanok földrészleteinek értékelése



Készült: 3 példányban

Példányszám: 1
Veszprém, 2016.04.20.

TARTALOMJEGYZÉK

1./ BORÍTÓLAP

2./ TARTALOMJEGYZÉK

3./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

4./ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- alapadatok
- előzmények
- az ingatlan környezete
- tényleges bemutatása az ingatlannak
- értékképzés
- összefoglalás

5./ MELLÉKLETEK

- változási vázrajzok
- szabályozási terv részlet
- térképvázlatok

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Veszprém 2184/5 és 2156/2 hrsz-ú
ingatlanok földrészletének értékelése**

Megbízó : Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzati
Hivatala
8200 Veszprém, Óváros tér 1.

Megbízott: Vörös Lajos
8200 Veszprém,
Pázmándi u 20.

Értékbecslés fordulónapja: 2016.04.20.

Értékbecslés hatálya: 180 nap

az ingatlanok kisajátításra kért földrészletének értéke

2184/25 hrsz	3.400.000.-Ft
2156/2 hrsz	643.000.-Ft

Az érték megállapítás tételes részletezését az értékelő fejezet tartalmazza. Az értéktanúsítványban szereplő értékadat reálisan felhasználható bármilyen üzleti-célú megállapodáshoz, azonban a tényleges forgalmi érték csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani.

Veszprém, 2016.04.20.



Vörös Lajos

Szak.ig.szám:272542

Ny.szám:1343

VÖRÖS LAJOS
Igazságügyi szakértő
8200 Veszprém, Pázmándi u. 20.
Ingatlan értékbecslés
Szlg.szám: 272542
Nyilvántartási szám: 1343

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízás tárgya	Veszprém 2184/5 és 2156/2 hrsz-ú ingatlanok földrészletének értékelése
Megbízó	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzati Hivatala 8200Veszprém, Óváros tér 1.
Megbízott	Vörös Lajos 8200 Veszprém Pázmándi u.20.
Értékbecslés fordulónapja:	2016.04.20.
Értékbecslés hatálya:	180 nap

ELŐZMÉNYEK

Megbízó írásbeli megrendelés alapján készítettem a szakvéleményt.
Megrendelés száma: KOZP/621/4/2016

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Veszprém, belterület

Hrsz:	2184/25	2156/2
Megnevezés:	telephely	telephely
Kisajátítani kívánt terület nagysága:	408 m ²	77 m ²
Teljes terület:	1 ha 8048 m ²	3 ha 2483 m ²

Település érvényben lévő szabályozási terve és helyi építési szabályzata szerint Gip-07 és Gip-09 település központ vegyes övezetbe sorolt.

A SZAKÉRTŐ MUNKAVÉGZÉS MÓDSZERE

Az értékelésű kört jelen esetben a föld részlet jelenti 2011 évben

Helyszíni szemle időpontja: 2016.04.18.

Szakvélemény készítés során megtekintettem a helyszínt, annak településen belüli elhelyezkedését, közműves ellátottságát, állapotát és elérhetőségét, figyelemmel az értékelésre kért időpontra állap

Az értékelésre kért terület rész későbbiekben a megvalósuló körforgalom terület igényét, elhelyezkedését, szabályozási vonalakat a mellékelt vázrajz mutatja be.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, INGATLAN TÉNYLEGES BEMUTATÁSA

Veszprém a királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, vasúton és közúton is megközelíthető, egyetemi város, kedvelt turisztikai-idegenforgalmi hely, kulturális és zenei központ.

A település Dózsa városi részén annak Északi környűri Házgyári u – Tüzér u- Jutaspuszta körforgalmi kereszteződésében lévő ingatlanok területek

2184/25 hrsz : felülete murvás, útszegélyes

2156/2 hrsz : felülete zöldnövényzettel benőtt, útszegélyes

Közművek : - minden közmű 500 m-en belül elérhető

ÉRTÉKKÉPZÉS

Összehasonlító adatok

Földrészlet

Veszprém, belterület

Piaci adatok (szakértő saját adatbázisából) 2015 évi

Szikra u.	1320 hrsz	307 m ²	2.500.000.-Ft	8.143.-Ft/m ²
Papvásár u	.2231 hrsz	320 m ²	4.000.000.-Ft	12.500.-Ft/m ²
Tüzér u.	1483 hrsz	353 m ²	2.900.000.-Ft	8.215.-Ft/m ²
Táncsics u.	1659 hrsz	246 m ²	2.400.000.-Ft	9.756.-Ft/m ²
Cseri u.	1635/2 hrsz	569 m ²	4.700.000.-Ft	8.260.-Ft/m ²
Kistó u.	1252/13 hrsz	1.288 m ²	10.850.000.-Ft	8.423.-Ft/m ²
Szent I.u.	657 hrsz	875 m ²	8.500.000.-Ft	9.714.-Ft/m ²
Szilvádi u.	1459 hrsz	732 m ²	6.900.000.-Ft	9.426.-Ft/m ²

Számított átlag 9.293.-

Korrekción

- közművek részbeni hiánya	- 10 %	929.-	
- nagy alapterület ,terhelések	- 5 %		465.-

Korrigált érték (kerekítve) 7.900.-Ft/m²

Kínálati adatok

Egyes módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Házgyári u	8000 m ²	8.800.000.-Ft	11.000.-Ft/ m ²
	4350 m ²	5.000.000.-Ft	11.494.-Ft/m ²
Tüzér u.	12380 m ²	129.990.000.-Ft	10.500.-Ft/m ²
Számított átlag			10.998.-
Korrekción	kínálat,terhelések miatt le	- 20 %	2.200.-
Korrigált érték (kerekítve)		8.800.-Ft/m ²	
Kettő átlaga:		8.350.-Ft/m ²	

Egyes módszerek rövid ismertetése

Költség alapú

Ingatlan újra előállításának, helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, úgy, hogy levonásba helyezi elavulásból származó értékcsökkenést.

Piaci alapú

Piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak elemzése, érték vizsgálata megismerése után ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Hozadék alapú

Értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbözetéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik hogy bármely eszköz értéke annyi mint a belőle származó jövedelmek jelenértéke

Választott módszer:

- piaci

Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet nyílt piacon a jelenleg értékelt ingatlan tulajdonjogaért és annak korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az értékelés időpontjában.

Ez a kritérium a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- elegendő hosszú idő áll rendelkezésre, amely alatt az ingatlan ára nem változik,
- felek körütekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az ingatlanokat, mint tiszta tulajdonú, tehermentes, forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az értékelés során figyelembe vettem az EVS 2012-ben a TEGoVA-ban és a 25/1997(VIII.)PM rendeletben valamint a **kisajátításról szóló 2007.évi CXXIII.törvényben foglaltakat.**

A vissza maradt ingatlan értéke nem csökken .

Értékelést ebben az esetben a kisajátításra kért terület jelenti.

2184/25 hrsz

$408 \text{ m}^2 \times 8.350 \text{.-Ft/m}^2 = 3.406.000 \text{.-Ft}$

2156/2 hrsz

$77 \text{ m}^2 \times 8.350 \text{.-Ft/m}^2 = 642.950 \text{.-Ft}$

ÖSSZEFOGLALÁS

A Veszprém, belterületi

2184/25 hrsz-ú ingatlanból értékelésre kért- kisajátítás miatt- földrészlet ingatlanpiaci forgalmi értékét(kerekítve)

3.400.000.-ban

azaz *hárommilliónégyszázezer* forintban

míg a **2156/2 hrsz-ú ingatlannál**

643.000:-ban

azaz *hat száznegyvenháromezer* forintban

határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ÁFA felszámíthatóságának vizsgálata szakvélemény készítése során nem történt meg.

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezetvédelem és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alapadatokat a Megbízó szolgáltatotta

azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékét végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. 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 becsült értéktől akár $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek..

Veszprém, 2014.04.14.

Vörös Lajos

MÉRFÖLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 2866-32/2015

Veszprém megye

Veszprém város

beltérület

Adatszolgáltatás iktatási számai:
2/928/2015

A terület-felhasználási követelményekkel
nem ellentétes, az építészeti
követelményeknek megfelelő, a záradék
kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.
Veszprém, 2015. október 22.

Bódis Péter

TERÜLETKIMUTATÁS

a 2184/4 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

2. Tkm.

Tüzér utca-Házgyári út-Jutaspuszta körforgalom kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes !

Kisajátítást kérő neve, címe:

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
8200. Veszprém, Óváros tér 9.

Veszprém, 2015. 09. 23.

készítő és minőséget
tanúsító:

Nyeste Gábor

okl. földmérőmérnök
Földm.ig.szám: 4296
Mérnök Kamarai. szám: 19-0185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993
Földm.ig.szám: 4296
Mérnök Kamarai. szám: 19-0185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázis tartalmával meg-
egyezik. Ez a záradék a teltervezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt
a vázrajzot újra záradékolni kell.

Veszprém, 2015. hó nap

záradékoló

Kisajátítás előtti állapot										Kisajátítás utáni állapot									
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészt			Tertület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított			Visszamaradt			Megjegyzés	
			belüljelzés	műv. ága	min. oszt.			belüljelzés	műv. ága	min. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.			
1	2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1.	bányászati jog E.ON Közép-dunántúli Gázhalóztati Zrt. 8800.Nagykanizsa, Zrínyi U. 32. 39481/2003 Unieredit Bank Hungary jelzálogjog 1054.Budapest,Szabadság 5-6. 37118/2010.03.29 vezetékjog 166 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 42024/4/2011.07.06 vezetékjog E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 42192/4/2011.07.08. vezetékjog 51 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 33365/2012/2011.07.11 vezetékjog 51 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 36067/2012/2011.07.18 vezetékjog 98 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 43365/2011.08.03.	2156	- kivett telephely			1.8048	0.00	2156/1	-	-	8	9	10	11	12	13	14	Szolgalmi és egyéb használati jogok	
I. oldal:										1.8048	0.00	0.0000			0.00	1.7971	0.00		

Kisajátítás előtti állapot														Kisajátítás utáni állapot														Megjegyzés
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Térület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt														
			beépítés	műv. ága	min. oszt.				ha.m ²	AK. filler	terület	Kat. jöv.	ha.m ²	AK. filler	terület	Kat. jöv.												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14															
	vezetékjog 51 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 50919/2/2012.10.11											vezetékjog 43 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 50919/2/2012.10.11																
	vezetékjog 31 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 30870/2/2013.01.17											vezetékjog 1 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 30870/2/2013.01.17																
	vezetékjog 1180 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 31397/2013.01.28					2156/2		0.0077	0.00		0.00	bányászati jog E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8890.Nagykanizsa Zrínyi U. 32. 394/2003																
												vezetékjog E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 42192/4/2011.07.08.																
												vezetékjog 8 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 33565/2012/2011.07.11																
												vezetékjog 8 m ² E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 36067/2012/2011.07.18																
2. oldal:				0.0000	0.00			0.0077	0.00	0.0000	0.00																	

MÉRFÖLD Kft.

S200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 2866-32/2015

Veszprém megye

Veszprém város

belterület

Adatszolgáltatás iktatási száma:

2/928/2015

TERÜLETKIMUTATÁS

a 2184/4 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

2. Tkm.

Tüzér utca-Házgyári út-Jutaspuszta körforgalom kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes !

Kisajátítást kérő neve, címe:

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
8200. Veszprém, Óváros tér 9.

Veszprém, 2015. 09. 23.

készítő és minőséget
tanúsító:

Nyeste Gábor
okl. földmérőmérnök
Földm.ig.szám: 4296
Mérnök Kamarai. szám: 190185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993

8-1010-2015
E. 2/2015

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Veszprém, 2015. hó nap

záradékoló

Kisajátítás előtti állapot														Kisajátítás utáni állapot					
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alresztet		Tertület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátítás		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok					
			beépítettség	műv. ága			műt. oszt.	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14						
2.	Vízvezetési szolgalmi jog Bakonykarszt Víz- és csatornamű Zrt. 52693/1998.09.10 Bányászati jog E.ON Kővep-dűnántúli Gazdálkodási Zrt. 41776/2006.07.11. vezetékjog 252 m ² E.ON Észak-dűnántúli Áramhálózati Zrt. 41276/2/2011.06.22. vezetékjog 252 m ² E.ON Észak-dűnántúli Áramhálózati Zrt. 42183/4/2011.07.08. vezetékjog 680 m ² E.ON Észak-dűnántúli Áramhálózati Zrt. 43365/2011.08.03. felzárólag Zirci Takaékszővekező 45834/2013.08.29.	2184/4	kivett telephely üzlet. bemutató-terem raktár	-	3.2483	-	2184/24	kivett telephely üzlet. bemutató-terem raktár	-	9	10	11 3.2075	12 -	13 Vízvezetési szolgalmi jog Bakonykarszt Víz- és csatornamű Zrt. 52693/1998.09.10 Bányászati jog E.ON Kővep-dűnántúli Gazdálkodási Zrt. 41776/2006.07.11. vezetékjog 210 m ² E.ON Észak-dűnántúli Áramhálózati Zrt. 42183/4/2011.07.08. vezetékjog 632 m ² E.ON Észak-dűnántúli Áramhálózati Zrt. 43365/2011.08.03. felzárólag Zirci Takaékszővekező 45834/2013.08.29. vezetékjog 340 m ² E.ON Víz- és csatornamű Zrt. 52693/1998.09.10 Bányászati jog E.ON Kővep-dűnántúli Gazdálkodási Zrt. 41776/2006.07.11.	14 -				
1. oldal:																			

1. The first part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$. It is shown that the solutions of the system (1) are bounded and tend to zero as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is stable. The second part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable. It is shown that the solutions of the system (1) are unbounded and tend to infinity as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable.

1810

1. The first part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$. It is shown that the solutions of the system (1) are bounded and tend to zero as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is stable. The second part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable. It is shown that the solutions of the system (1) are unbounded and tend to infinity as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable.

MÉRFÖLD Kft.

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

Munkaszám: 2866-30/2015

Veszprém város

belterület

Adatszolgáltatás iktatási számai:

2/ 927-928 /2015

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a 2156, 2184/4 helyrajzi számú földrésztelkekről

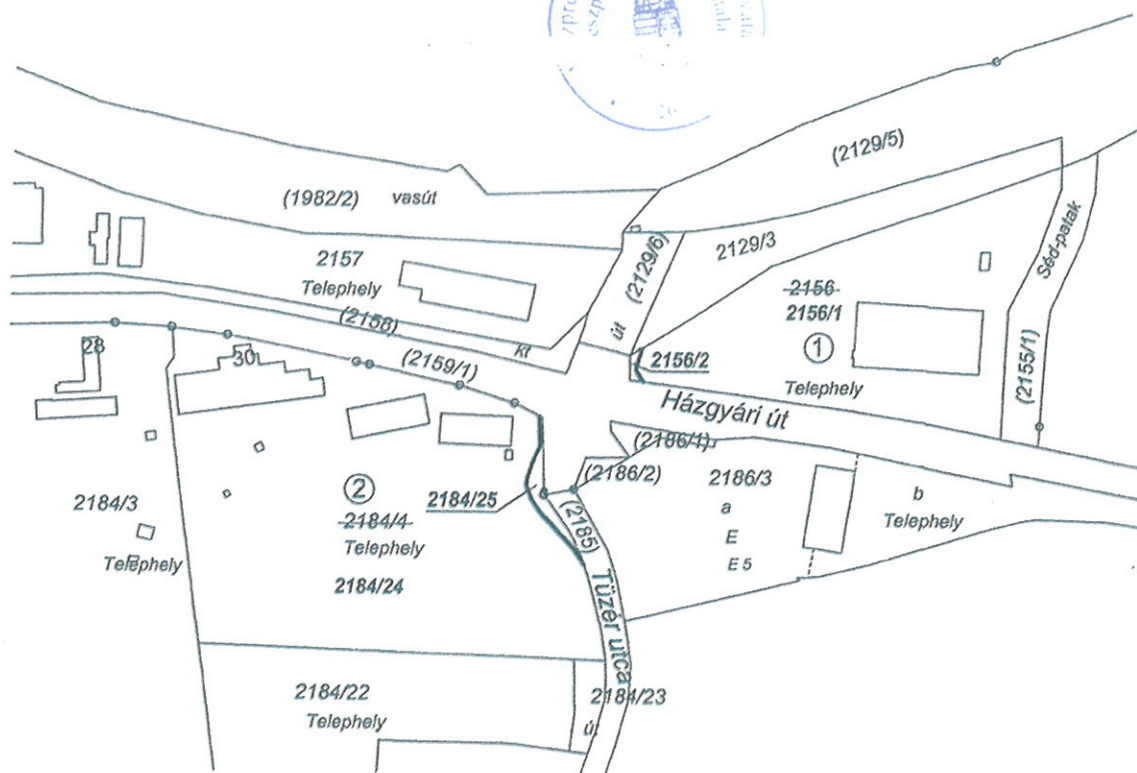
Méretarány: 1:4000

A terület-felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

1.-2. Tkm

Veszprém, 2015. október 22.

Bódis Péter



Veszprém, 2015. 09. 23.

Készítő és minőséget
tanúsító:

Nyeste Gábor
okl. földmérőmérnök
Földm.ig.szám: 4296
Mérnök Kamarai. szám: 19-0185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993

Nyeste Gábor
okl. földmérőmérnök
Ing.rend.min.sz.: 1334/1993
Terv.eng.sz.: GD-T/19-0185
8200 Veszprém, Vilonyai u. 8/B III/7.
Telefon: 88-426-505
Adószám: 54064878-1-39

