

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 0431/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni 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 telephely
Cím: Veszprém, külterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0431/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Gátiba Energie Kft	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 1170 m ²

ÉRTÉKELÉS

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 0431/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke:	5 501 000,- Ft azaz ötmillió-ötszázegyezer
--	---

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:
10401220-50526756-83541003
.....
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS 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. ÉRTÉKEKLÉS.....	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	13
4.5 Érték meghatározás.....	13
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 26 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

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 0431/1 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 0431/1 hrsz.-ú ingatlan a Veszprém 0431 hrsz.-ú ingatlan kisajátítása során alakul ki.

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.30.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0431
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett telephely
Alapterülete:	8634 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Gátiba Energie Kft
Jogosult címe:	1119 Budapest Etele u. 59-61.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Vezetékjog A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 578 m ² területre, a tartószerkezet által elfoglalt 1 m ² területre, és az oszloptranzformátor biztonsági övezete által érintett 35 m ² területre. területre. Jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.	
III/2.: Vezetékjog A vázrajz szerinti a és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt –területre. területre. Jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.	
III/3. Önálló szöveges bejegyzés földminősítési eljárás során az ingatlan művelési ága „erdő” művelési ágról a) alrészletű „erdő” b) alrészletű „fásított terület” művelési ágra változott	
III/4. Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás során az ingatlan művelési ága „erdő” és „fásított terület” megnevezésről „telephely” megnevezésre 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.



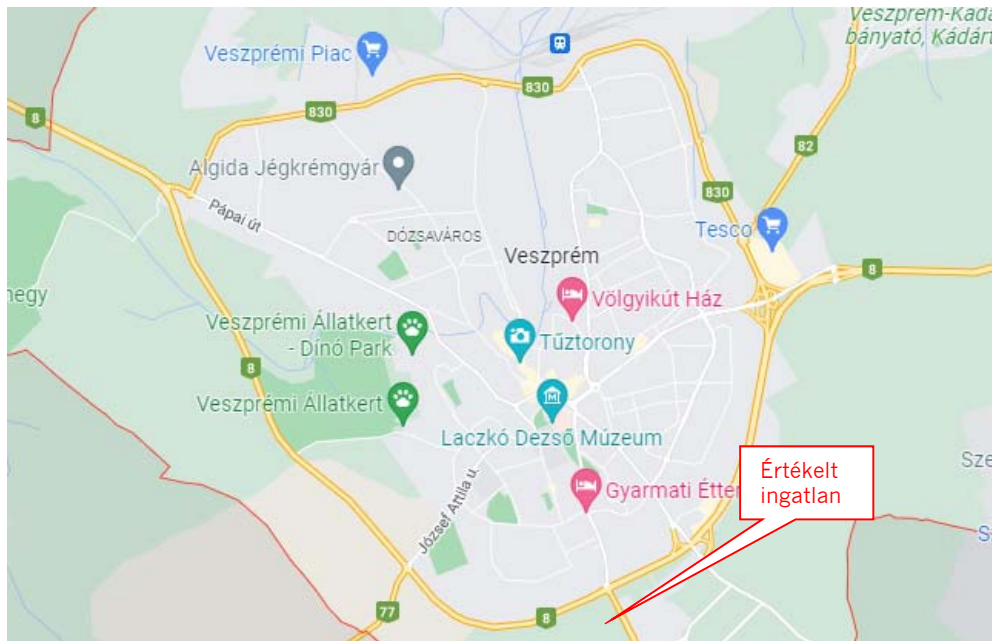
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



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 negyedévében 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 tőkemérleg 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



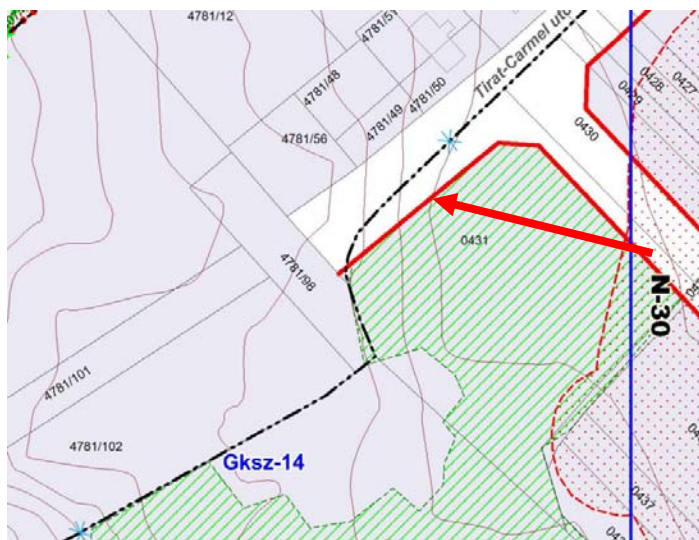
A Veszprém 0431/1 hrsz.- terület a Veszprém 0431 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása során jön létre. Területe sík, rendezetlen. Az ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű, megközelíthető a Tirat-Carmel utcából közúzalékos úton keresztül.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém 0431 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 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)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2.	Övezeti jele							
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50

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 zöldsáv 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 zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.

Beépítésre nem szánt területek

19. Közúti közlekedési terület (KÖu)

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	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	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
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	-	-

Korlátozások:

A területen a szabályozási terv alapján kötelezően megtartandó zöldfelület került meghatározásra.



Telek zöldfelületként fenntartandó része

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 kisajátítási eljárás során kialakuló Veszprém 0431/1 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 ingatlan 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 lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – 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 kisajátítási eljárás során kialakuló Veszprém 0431/1 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

5 501 000,- Ft azaz ötmillió-ötszázegyezer 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:	5 501 000 Ft	100%
súlyozott érték:	5 501 000 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	0431/1	Külterület (06/33 hrsz)		Külterület		Külterület (0435 hrsz)	
Eladás/kínálat ideje	-	2022. december		2023.január		2023.január	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Külterületi közmű nélküli terület, Kőu övezetben közuzalékos útról megközelíthető.	Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-23 építési övezet (35%-os beépíthetőség), aszfaltzott útról megközelíthető		Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-17 építési övezet (40%-os beépíthetőség), földútról megközelíthető		Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-23 építési övezet (35%-os beépíthetőség), aszfaltzott útról megközelíthető	
	forrás:	ingatlan.com/32189373		ingatlan.com/32832075		ingatlan.com/32716355	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 170		4 548		26 135		5 718
Eladási vagy kínálati ár		50 000 000 Ft		270 500 000 Ft		57 200 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		10 994 Ft/m2		10 350 Ft/m2		10 003 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		9 894 Ft/m2		9 315 Ft/m2		9 003 Ft/m2	
Esztétikai benyomás		0%		0%		0%	
Közművek		0%		0%		0%	
Közterületi kapcsolat		-10%		0%		-10%	
Hasznosíthatóság		-15%		-25%		-15%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség, korlátozások		-25%		-25%		-25%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			-50%		-50%		-50%
Számított fajlagos érték	4 702 Ft/m2	4 947 Ft/m2		4 658 Ft/m2		4 502 Ft/m2	
Megjegyzés: 50%-os korrekció, a területre érvényes beépítési korlátozások miatt indokolt.							

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		4 702 Ft/m ²		
Telek forgalmi értéke:	1 170 m ²	X	4 702 Ft/m ²	5 501 340 Ft
Telek forgalmi értéke kerekítve:				5 501 000 Ft



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 164712/6/2023

2023.01.30

VESZPRÉM

Szektor: 33

Külterület 0431 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
. Kivett telephely		0	8634	0.00	
		II R É S Z			
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 417088/5/2022.07.07					
jogcím: vétel					
utalás: II /4.					
jogállás: tulajdonos					
név: GÁTIBA ENERGIE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG					
cím: 1119 BUDAPEST Etele út 59-61.					
törzsszám: 22655976					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43520/2/2011.08.08					
VezetékJog					
A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 578 m2 területre, a tartószerkezet által elfoglalt 1 m2 területre, és az oszloptranzformátor biztonsági övezete által érintett 35 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36300/2014.03.24					
VezetékJog					
A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 404963/2/2022.02.14					
Önálló szöveges bejegyzés földminősítési eljárás során az ingatlan művelési ága "erdő"					
művelési ágról a) alrészletű "erdő" b) alrészletű "fásított terület" művelési ágra változott.					
(8/135/2022.).					

Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:164712/6/2023

2023.01.30

VESZPRÉM

Szektor : 33

Külterület 0431 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 413499/5/2022.05.24

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás során az ingatlan művelési ága "erdő" és "fásított terület" megnevezésről "telephely" megnevezésre változott. (8/843/2022.).

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.

220. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/2

Munkaszám: 38 -35/2023

Veszprém vármegye

Veszprém város

külterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2/ /2023

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0431 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

5 Tkm.

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !



Veszprém, 2023. 01. 26.

Készítő és minőséget tanúsító:

.....
NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terveng. sz.: GD1/19-0185
Nyeste Gábor
okl. földmérőmérnök
Földm.ig.szám: 4296
Mémők Kamarai. szám: 19-0185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Veszprém, 2023. hó nap

.....
záradékoló

Ing.rend.min.sz.:

MÉRFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 38 -35/2023

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

TERÜLETKIMUTATÁS

a **0431** helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról


5 Tkm.

Helyi közút kisajátításához

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes !

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

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


NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
okl. földmérő és
tervező eng. sz.: GD1/19-0185
Földm. ikt. szám: 4296
Mérnök Kamara, szám: 19-0185
Ing. rend. min. szám: 1334/1993

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási
térképi adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a keltétől 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	
			beültetés	művége			Helyrajzi szám	alrészlet	terület	Kat. jöv.	terület	Kat. jöv.			
															min. oszt.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
5	43520/2/2011.08.08 vez.jog 578 m ² tartószerkezet 1 m ² transzformátor bűt.övezete 35 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13. 36300/2014.03.24 vezetékg. E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13.	0431	telephely	0.8634	-	0431/1	telephely	0.1170	-			43520/2/2011.08.08 vez.jog 568 m ² tartószerkezet 1 m ² transzformátor bűt.övezete 35 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13. 36300/2014.03.24 vezetékg. E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13.			
						0431/2	telephely	-		0.7464	-	43520/2/2011.08.08 vez.jog 10 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kándó K. u. 11-13.			
1. oldal:				0.8634	0.00			0.1170	0.00	0.7464	0.00				

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

Veszprém
költségvetési
Adatszolgáltatás irattári száma:
2/ /2023

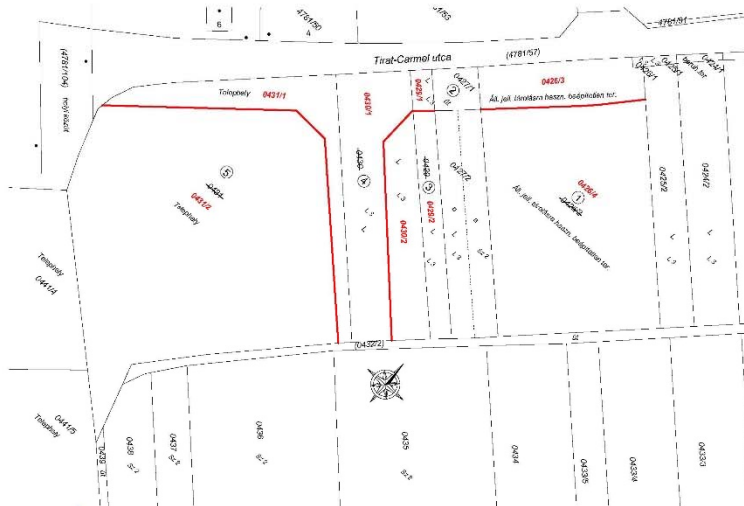
KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

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

helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

1-5. Tkm.



Veszprém, 2023. 01. 26.

Készíté és minősített
tanúsító:

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Tervező sz.: GDI/79-0185
Nyeste Gábor
okl. földmérőmérnök
Földmérő-száma: 4296
Munka-készítési száma: 13-0185
Ing. rend. sz.: 1334/1993

FÉNYKÉPEK



megközelítés, Veszprém



megközelítés, Balatonalmádi



megközelítés, Tirat-Carmel utca



megközelítés, és környezet



Veszprém 0431 hrsz.



Veszprém 0431 hrsz.

ingatlan.com

Visontai Ferenc
Lakáskulcs Ingatlan- és
Hitel Iroda Keszthely



+36 70 282 4545



Veszprém, Füredidomb

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
50 millió Ft		4548 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	nincs
Villany	nincs	Csatorna	nincs
Víz	nincs		

Veszprém, a város déli részén, a déli körgyűrű közelében 4.548 m²-es fejlesztési terület eladó. A telek a földhivatali nyilvántartásban külterület, szántóként szerepel. A terület kiváló láthatósággal rendelkezik. Környezetében mezőgazdasági, kereskedelmi, ipari, logisztikai ingatlanok találhatók. Övezeti besorolás: Gksz-23 (kereskedelmi szolgáltató terület)

Beépíthetőség: 35 %

Közművek a telek közelében vannak.

A területen elhelyezhető: gazdasági-, igazgatási-, egyéb iroda, sport, parkolóház, üzemanyagtöltő, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épület.

A telket jelenleg bérlő műveli.

Ár: 50,- M Ft

2022. 12. 09. 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/32189373>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Németh Zsuzsanna
Duna House Balatonfüred 1



+36 70 427 2782



Veszprém, Kádárta

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
270,50 millió Ft		26135 m ²	
730,11 ezer €			
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

26135 m²-es FEJLESZTÉSI, - KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ TERÜLET ELADÓ.

Az ingatlan a 8-as út mentén helyezkedik el.

A telek mellett több ingatlanberuházás és útfejlesztés már folyamatban van, ILLETVE ÁTADÁSRA KERÜL HAMAROSAN, AZAZ KÉSZ.

Építési övezet: GKSZ-17; beépítési mód: szabadon álló, kialakítható legkisebb telek terület 3000 m²; a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %; zöldfelület mértéke: 15-25%

A 2,6 ha-s terület is kiváló befektetési lehetőséget biztosít logisztikai központ, gyártelep kialakítására.

Közművek telekhatáráig, az ingatlan jól megközelíthető.

Bővebb információval kapcsolatosan hívjon bizalommal.

ingatlan.com

Kis-Jakab Réka
(Arthome ingatlan
megoldások)
Arthome



+36 70 330 7577

+36 70 967 6150



Veszprém, Veszprém megye

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
57,20 millió Ft		5718 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

BK_20671

Eladó 5718 m² fejlesztési terület Veszprémben, a város déli részén, a déli körgyűrű közelében.

A telek a földhivatali nyilvántartásban külterület, szántóként szerepel.

Beépítési mód: Szabadon álló beépítési mód

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %

Övezeti besorolása Gksz 23

Elhelyezhető rajta

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. sportéptmény,
5. parkolóház, üzemanyagtöltő ,
6. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
7. egyéb közösségi szórakoztató épület

A terület teljesen új, aszfaltozott közút kapcsolattal rendelkezik.

Villany, víz, gáz, csatorna az utcában.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32716355>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.