

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 0427/1 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 közforgalom elől el nem zárt magánút

Cím: Veszprém, külterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0427/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Hoffman Erzsébet Veronika 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 227 m²

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 0427/1 hrsz.-ú ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának értéke:

**1 316 000,- Ft azaz egymillió-
háromszáztizenhatezer 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:
10401220-60636156-83541003

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
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	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
6. MELLÉKLETEK.....	14

Az értékelés 23 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképvázlat
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 0427/1 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:

- ☐ nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ Kisajátítási vázrajz 38-34/2023

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2022.12.09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0427/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Alapterülete:	227 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hoffman Erzsébet Veronika
Jogosult címe:	8200 Veszprém Bakony utca 23
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0427 és a Veszprém külterület 0428 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztására vonatkozó telekalakítása során.	
III/2.: Vezetékjog A vázrajz szerinti - a légvezeték és földkábel biztonsági övezete és a tartószerkezet által érintett mindösszesen - 134 m ² területre. jogosult: E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.	

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.



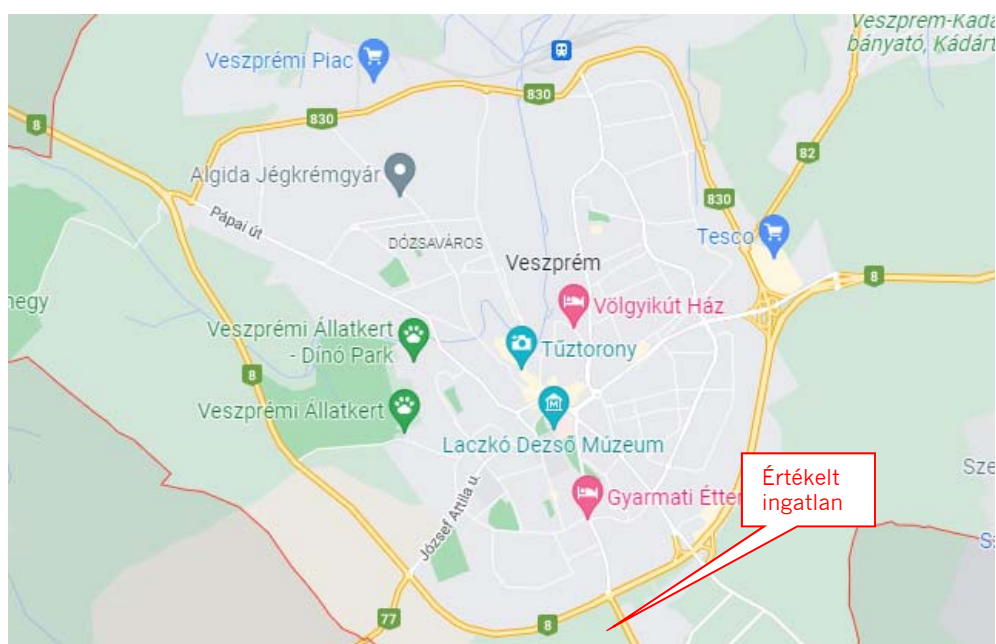
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



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 veszteséges 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



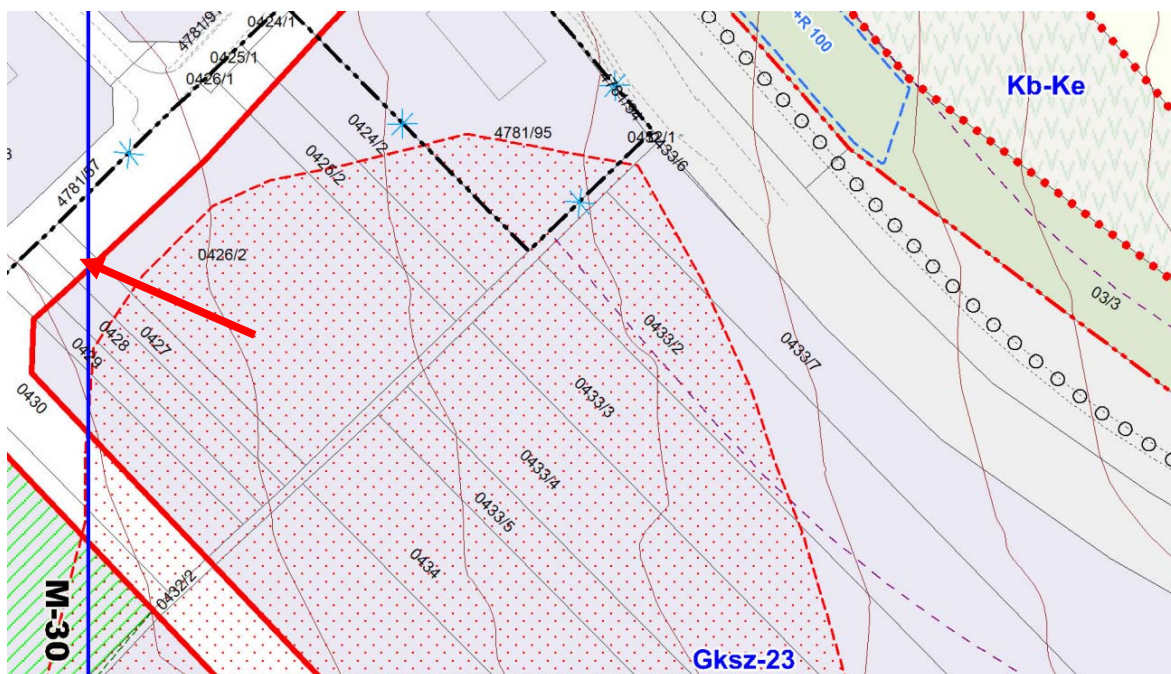
A Veszprém 0427/1 helyrajzi számú ingatlan a területe sík gazos rendezetlen terület. Az ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű, megközelíthető a Tirat-Carmel utcából aszfaltozott, majd közúzalékos úton keresztül.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Köu övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

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
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	-	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém 0427/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása, kisajátítási eljáráshoz.

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 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 0427/1 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

1 316 000,- Ft azaz egymillió-háromszáztizenhatezer 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:	1 316 000 Ft	100%
súlyozott érték:	1 316 000 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:
10401220-60536756-83541003

.....
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		0427/1		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 Kőu építési övezetben, közüzalékos 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 /		227		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				-20%		-20%		-20%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség				-10%		-15%		-10%	
Összehasonlító									
korrekció összesen				-40%		-35%		-40%	
Számított fajlagos érték		5 798 Ft/m2		5 937 Ft/m2		6 055 Ft/m2		5 402 Ft/m2	
Megjegyzés:									
30%-nál magasabb korrekció az ingatlan övezeti besorolása, hasznosíthatósága miatt indokolt.									
Értékmeghatározás:									
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:									
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:				5 798 Ft/m ²					
Telek forgalmi értéke:		227 m2		X		5 798 Ft/m2		1 316 146 Ft	
Telek forgalmi értéke kerekítve:								1 316 000 Ft	

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2643316/6/2022

2022.12.09

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület 0427/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

0

227

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422575/5/2022.09.23

jogcím: ajándék

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Arnousz Zénó

sz.név: Arnousz Zénó

szül. : 1978

a.név : Hoffman Erzsébet Veronika

cím : 8200 VESZPRÉM Bakony utca 23

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 404419/7/2020.04.27

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 0427 és a Veszprém külterület 0428 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztására vonatkozó telekalakítása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 404419/7/2020.04.27

eredeti határozat: 43520/2/2011.08.08

Vezetékjog

A vázrajz szerinti - a légvezeték és földkábel biztonsági övezete és a tartószerkezet által érintett mindösszesen - 134 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

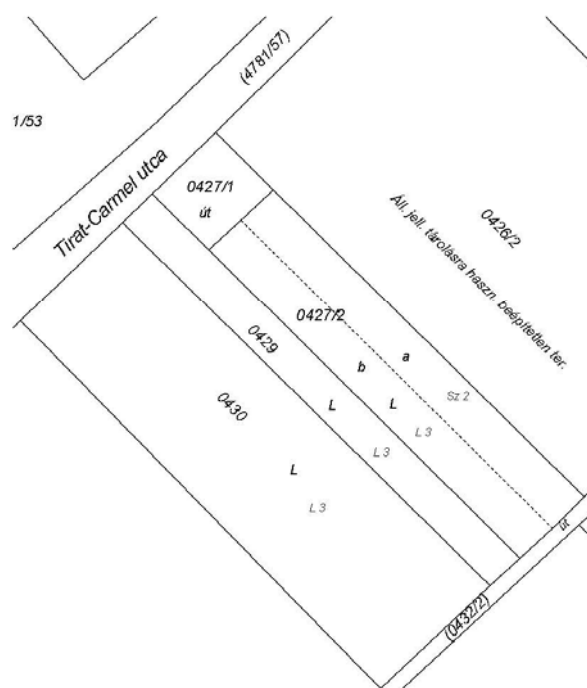
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém, 0427/1 helyrajzi számú földrészlet

M= 1:1000



MÉRFPÖLD Kft.
8200 Veszprém, Lajmner Új. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 38 -30/2023

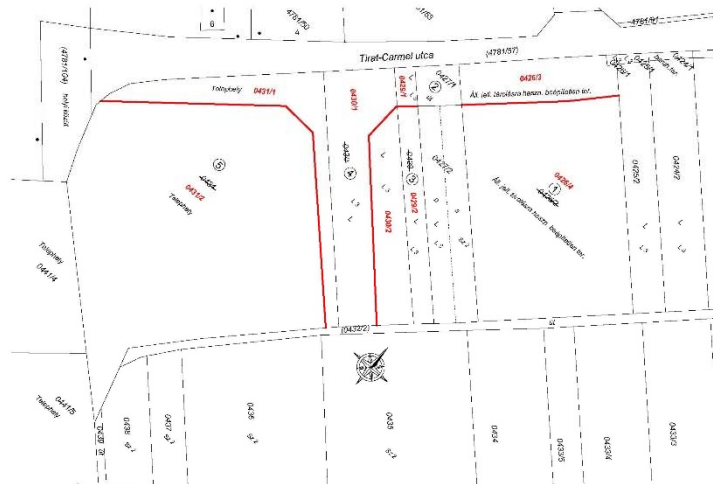
Veszprém
község
Adatszolgáltatás irattári száma:
2/ /2023

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 mátsáspat
tervező:

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Tervező sz.: GDI/19-0185
Földm. igaz. sz.: 4296
Munk. Könyv. sz.: 19-3185
Tervezői sz.: 1334/1993

FÉNYKÉPEK



megközelítés, Veszprém



megközelítés, Balatonalmádi



megközelítés, Tirat-Carmel utca



megközelítés, és környezet



Veszprém 0427/1 hrsz.



Veszprém 0427/1 hrsz.

ingatlan.com

Visontai Ferenc
Lakáskulcs Ingatlan- és
Hírel Iroda Keszthely



+36 70 282 4545



Veszprém, Füredidomb

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
50 millió Ft		4548 m²	
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 bérlettel 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.

<https://ingatlan.com/32189373/nyomtatas>

2/2

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 m²
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 útfelújítás 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 telekhatárnál, 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 Veszprém-ben, 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.