

## **Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére**

Veszprém 0430/1 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: legelő

Cím: Veszprém, külterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0430/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Csáki András

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 1525 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKEKELÉS**

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 0430/1 hrsz.-ú ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadának értéke:

**7 171 000,- Ft azaz hétmillió-  
százhetvenegyezer 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:  
10401220-60526756-83541003

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

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKEKLÉS .....</b>	<b>11</b>
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
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>14</b>

*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 0430/1 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 0430/1 hrsz.-ú ingatlan a Veszprém 0430 hrsz.-ú ingatlan kisajátítása során alakul ki.

Tulajdoni lap dátuma:	2023.01.30.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Külterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	0430
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	legelő
Alapterülete:	2406 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/2.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Csáki András
<b>Jogosult címe:</b>	8200 VESZPRÉM Óváros tér 17.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: Vezetékjog A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 219 m <sup>2</sup> 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 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 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



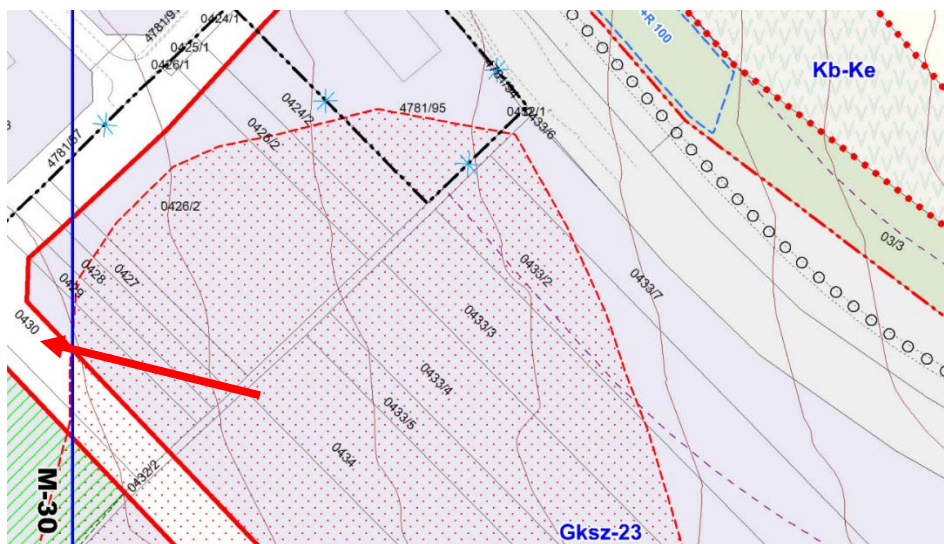
A Veszprém 0430/1 hrsz.- terület a Veszprém 0430 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása során jön létre. Az ingatlan területe sík, rendezett. Az ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű, megközelíthető a Tirat-Carmel utcából közúzalékos úton keresztül.

#### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

#### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém 0430 hrsz.-ú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-23 jelű Kereskedelmi szolgáltató terület övezetben található. A kisajátítással érintett Veszprém 0430/1 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)<sup>49</sup> 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 övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
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)<sup>65</sup> Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zóldsáv helyigényét biztosítani kell.
- (5)<sup>66</sup> 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. Közúti közlekedési terület (KÖu)**

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> )	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 )
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 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 kisajátítási eljárás során kialakuló Veszprém 0430/1 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 nem áll művelés alatt. A művelés alól történő kivonása az értékelésig nem történt meg. Az értékelt ingatlan Köu építési övezetbe tartozik.

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 kisajátítási eljárás során kialakuló Veszprém 0430/1 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**7 171 000,- Ft azaz hétmillió-százhetvenegyezer 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:	7 171 000 Ft	100%
súlyozott érték:	7 171 000 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

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



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	0430/1	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, Köu övezetben közuzalékos útról megközelíthető.	Külterületi közmű nélküli telek, Gksz-23 építési övezet (35%-os beépíthetőség), aszfaltozott 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), aszfaltozott útról megközelíthető	
	forrás:	ingatlan.com/32189373		ingatlan.com/32832075		ingatlan.com/32716355	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	1 525		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	
Eszétetikai benyomás		0%		0%		0%	
Közművek		0%		0%		0%	
Közterületi kapcsolat		-10%		0%		-10%	
Hasznosíthatóság		-15%		-25%		-15%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-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:							
Megjegyzés: 50%-os korrekció, a hasznosíthatóság miatt indokolt.							

**Értékmeghatározás:**

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	4 702		Ft/m <sup>2</sup>	
Telek forgalmi értéke:	1 525 m <sup>2</sup>	X	4 702 Ft/m <sup>2</sup>	7 170 550 Ft
Telek forgalmi értéke kerekítve:				7 171 000 Ft



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:164835/6/2023

2023.01.30

VESZPRÉM

Szektor: 61

Külterület 0430 helyrajzi szám

		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	
. legelő -		3	2406	0.46	

		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 421707/2/2021.09.23					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név : Csáki András					
sz.név: Csáki András					
szül. : 1971					
a.név : Grim Mária					
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 17					

		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43520/2/2011.08.08					
Vezetékgjog					
A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 219 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

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





*Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 0430/1*

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			min. oszt.	ha.m <sup>2</sup>	AK fillér	Helyrajzi szám	bejelölés	műv.ága	min. oszt.	ha.m <sup>2</sup>			AK fillér
1	2	3	4		5	6	7	8		9	10	11	12	13	14		
4	43520/2/2011.08.08 vez.jog 219 m <sup>2</sup> E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.	0430		legelő	3	0.2406	0.46	0430/1		legelő	3	0.1525	0.17		43520/2/2011.08.08 vez.jog 219 m <sup>2</sup> E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.		
								0430/2		legelő	3			0.0881	0.29		
1. oldal:						0.2406	0.46					0.1525	0.17	0.0881	0.29		

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

## Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 0430/1

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

Veszprém  
község  
Adatszolgáltatás irattári száma:  
2 / 2023

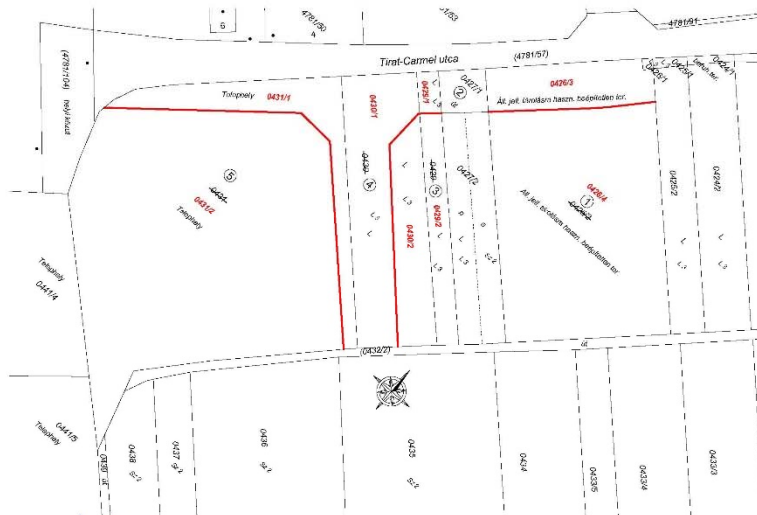
### KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

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

helyrajzi számú földterület kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

1:5 Tkm.



Veszprém, 2023. 01. 26.

Készítő és minősítő:  
tanúsító:

NYESTE GÁBOR  
Ing. rend. sz.: 1334/93  
Tervező sz.: GDI/19-0185  
Földrajzi szám: 1296  
Munka Készítési szám: 19-0185  
Ing. rend. sz.: 1334/1993



**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, Veszprém



megközelítés, Balatonalmádi



megközelítés, Tirat-Carmel utca



megközelítés, és környezet



A kialakuló Veszprém 430/1 hrsz, és környezete



A kialakuló Veszprém 0430/1 hrsz.

ingatlan.com

Visontai Ferenc  
Lakáskulcs Ingatlan- és  
Hitel Iroda Készthely



+36 70 282 4545



## Veszprém, Füredidomb

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
50 millió Ft		4548 m <sup>2</sup>	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	nincs
Villany	nincs	Csatorna	nincs
Víz	nincs		

Veszprémben, a város déli részén, a déli körgyűrű közelében 4.548 m<sup>2</sup>-es fejlesztési terület eladó. A telek a földhivatali nyilvántartásban külterület, szántóként szerepel. A terület kiváló láthatósággal rendelkezik. Könyvezetében 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	
<b>270,50 millió Ft</b>		<b>26135 m<sup>2</sup></b>	
730,11 ezer €			
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

26135 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>; 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.

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



ingatlan.com

Kis-Jakab Réka  
(ArtHome ingatlan  
megoldások)  
ArHome



+36 70 330 7577

+36 70 967 6150



## Veszprém, Veszprém megye

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

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

BK\_20671

Eladó 5718 m2 fejlesztési terület Veszprém, 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,

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

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. sportépítmény,
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.