

## Forgalmi érték meghatározása a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

Veszprém belterület 8713/6 helyrajzi számú, és a Veszprém belterület 8713/7 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékéről.



Készítette:  
Tóth Roland  
*ingatlanvagyon értékelő*  
*Veszprém Iv./635.*  
*MAISZ 1359/2022.*  
*EUFIM 2023/648*

**Veszprém**  
**2024. január 29.**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 8713/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Birnbauer Zoltán János	3/3
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 33429 m <sup>2</sup>
Veszprém 8713/7 területe: 10 964 m <sup>2</sup>
Veszprém 8713/6 területe: 5 459 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés, hozamszámítás
Értékelés fordulónapja: 2024.01.23. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 8713/7 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	<b>224 000 000,- Ft azaz kétszázhuszonnégymillió forint</b>
A Veszprém 8713/6 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke	<b>109 000 000,- Ft azaz százkilencmillió forint</b>

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

Veszprém, 2024.01.29.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-60636156-83541003

Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS 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.....	7
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>12</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	13
4.5 Érték meghatározás .....	13
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>15</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>16</b>

*Az értékelés 30 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Vázlat az ingatlan területéről
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 8713/6, és a Veszprém 8713/7 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

## **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 2024.01.23.-án 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 megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

### 2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Az értékelt ingatlanok a Veszprém belterület 8713/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásával jönnek létre.

Tulajdoni lap dátuma:	2024.01.22.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	8713/2
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	33429 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/6.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	2/3
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Birnbauer Zoltán János
<b>Jogosult címe:</b>	8200 VESZPRÉM Szilvádi utca 7.
<b>II/7.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/3
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Birnbauer Zoltán János
<b>Jogosult címe:</b>	8200 VESZPRÉM Szilvádi utca 7.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 Önálló szöveges bejegyzés kisajátítás és megosztás során a Veszprém belterület 8713 helyrajzi számú ingatlan megszűnt, és kialakultak a Veszprém belterület 8713/1-8713/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/1729/2020.	

III/2.: bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 37851/2007.04.18  
Vezetékjog a vázrajz szerinti területre./Litér-Ajka 120 kV-os távvezeték/, Eredeti határozatszám:  
37851/2007.04.18., 44094/2000.09.04. jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.

III/3. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 37311/2/2012.03.06  
Vezetékjog A vázrajz szerinti 492 m2 területre., Eredeti határozatszám: 37311/2/2012.03.06. jogosult: név:  
E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.

III/4. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 410644/4/2020.07.28  
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog csapadékvíz vezeték és biztonsági övezete. 521 m2  
területre.,Határozatszám:35700/1049/2020. 8/844/2020.), Eredeti határozatszám: 410644/4/2020.07.28.  
jogosult: név: NEMZETI SPORTKÖZPONTOK

III/5. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 410644/5/2020.07.28  
Vízvezetési szolgalmi jog Vízvezeték és biztonsági övezete. 1049 m2 területre.,  
határozatszám:35700/1049/2020. (8/848/2020.), Eredeti határozatszám: 410644/5/2020.07.28. jogosult: név:  
NEMZETI SPORTKÖZPONTOK

III/6. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 410644/6/2020.07.28  
Szennyvízvezetési szolgalmi jog Szennyvízvezeték és biztonsági övezete. 638 m2 területre.,  
Határozatszám:35700/1049/2020. 8/846/2020., Eredeti határozatszám: 410644/6/2020.07.28.  
jogosult:NEMZETI SPORTKÖZPONTOK

### **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:

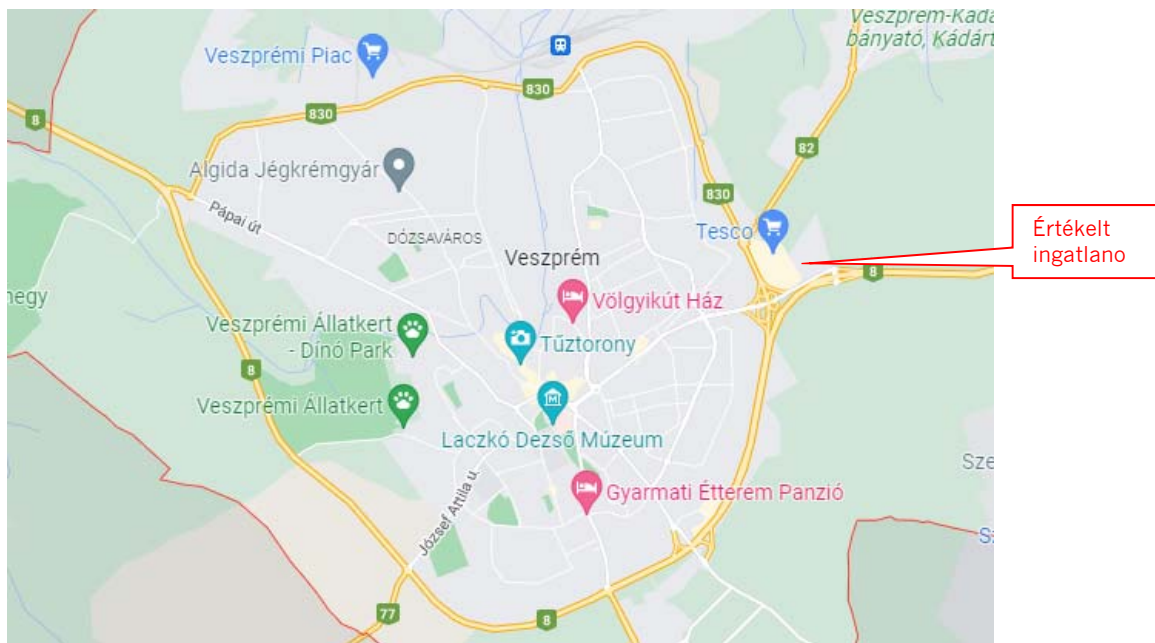


#### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

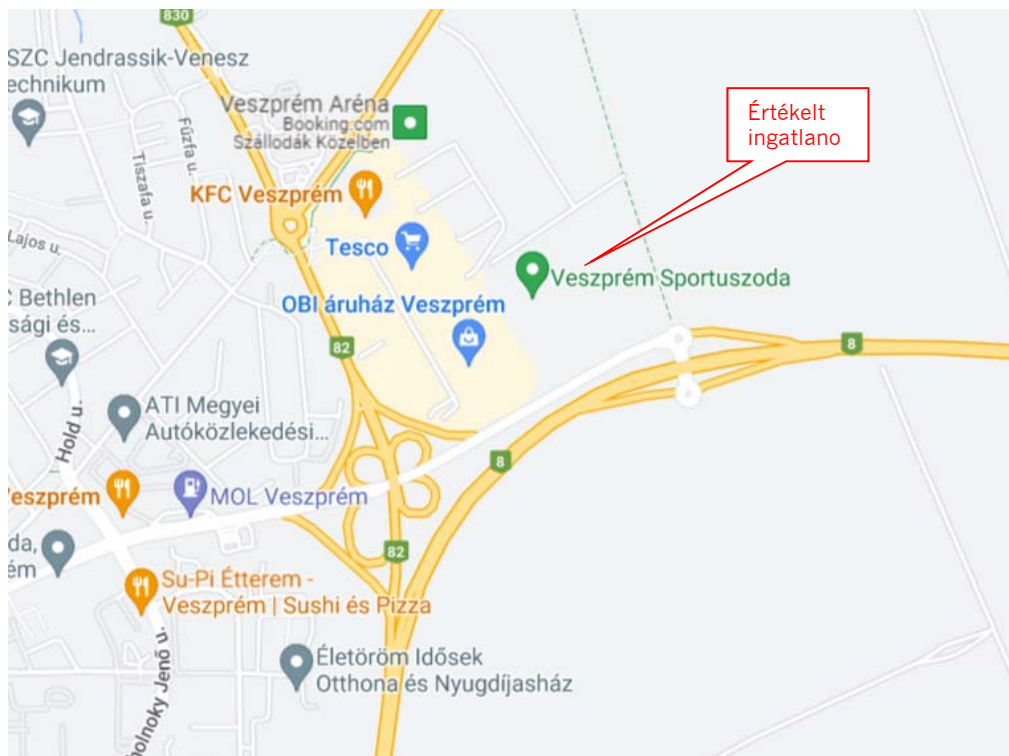
Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a település keletre a Veszprém Aréna közelében, az újonnan épült Veszprémi uszoda mellett helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi, és szolgáltató egységek, beépítetlen területek, és főút helyezkedik el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, elhelyezkedése Veszprémi egyik fő közlekedési csomópontja. Kereskedelmi - szolgáltató egységek, 300 méter, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 400 méter távolságra található.



Településen belüli elhelyezkedésüket az alábbi térkép szemlélteti:

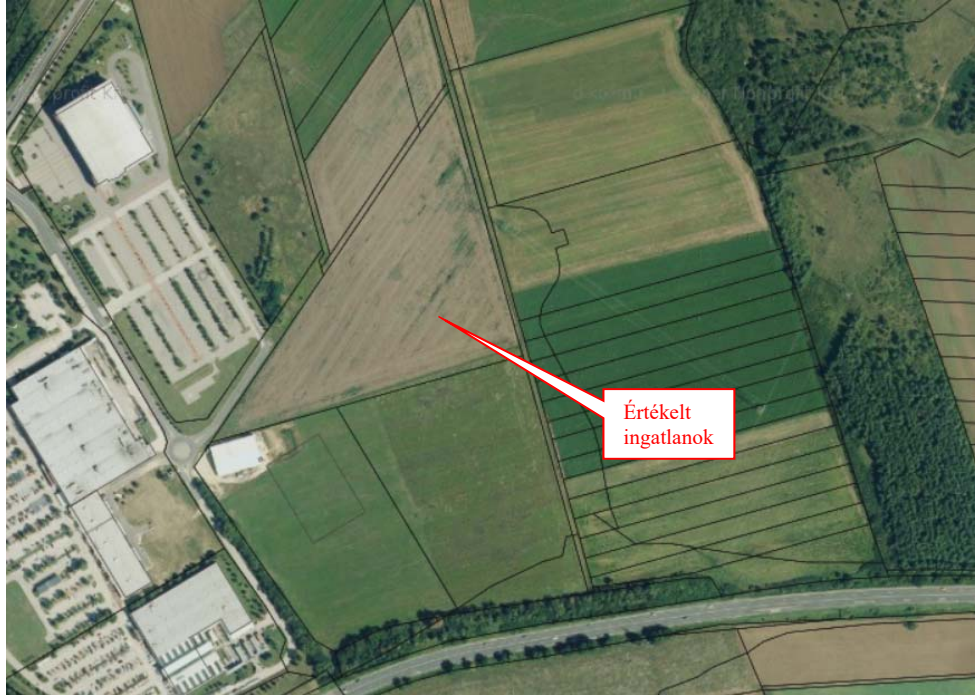


Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja





Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



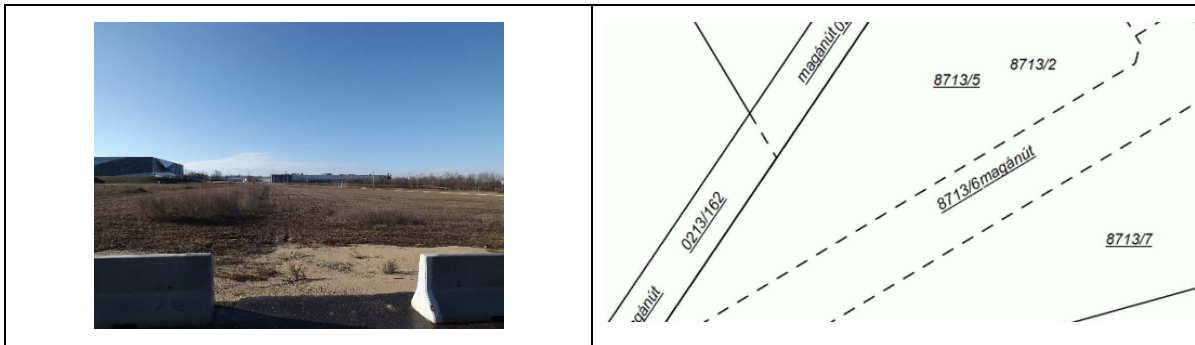
### **Gazdasági környezet**

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.

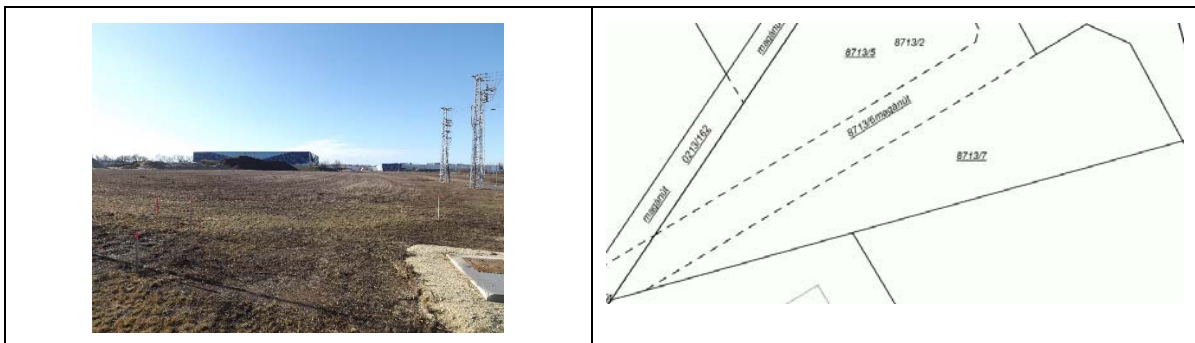
### **Az ingatlanok alakja, domborzati viszonyai, területe**



**A megosztással érintett Veszprém 8713/2 helyrajzi számú ingatlan** a területe sík, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú terület. Megközelíthető a Veszprém 0213/102 helyrajzi számú ingatlanról.



**A megosztással létrejött Veszprém 8713/6** helyrajzi számú ingatlan a területe sík, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Területe délnyugat-északkelet hossz tengelyű vonalas jellegű terület. Megközelíthető a Veszprém 0213/102 helyrajzi számú ingatlanról, valamint a 82. sz. főutat a 8. sz. főúttal összekötő útszakaszról.



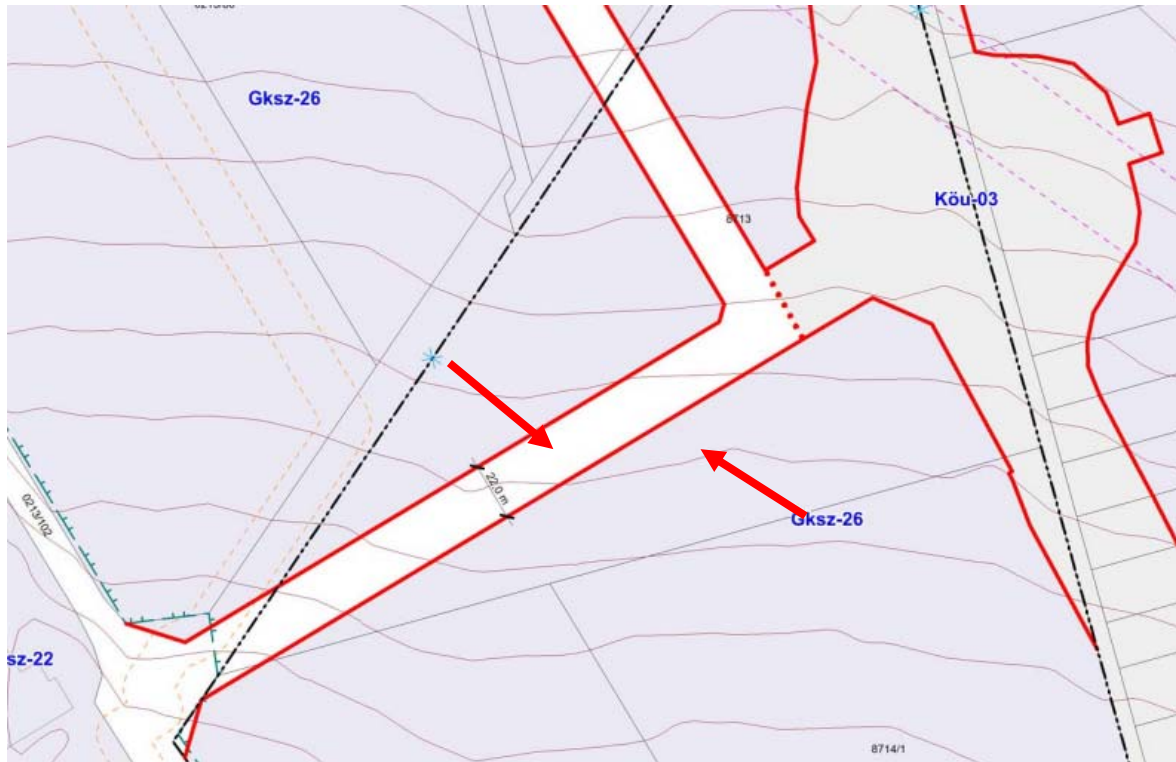
**A megosztással létrejött Veszprém 8713/7** helyrajzi számú ingatlan a területe sík, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Területe délnyugat-északkelet hossz tengelyű majdnem szabályos háromszög alakú terület. Megközelíthető a Veszprém 0213/102 helyrajzi számú ingatlanról, valamint a 82. sz. főutat a 8. sz. főúttal összekötő útszakaszról.

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon víz és csatorna közmű halad át.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 8713/7 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-26 jelű kereskedelmi szolgáltató terület övezetben, a Veszprém belterület 8713/6 helyrajzi számú ingatlan Köu-4 jelű övezetben közúti közlekedési területen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Gksz-26
Sajátos területfelhasználási egység:	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	3000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	25
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	25
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

Beépítési mód, szabadonálló, kialakítható legkisebb terület: 3000 m<sup>2</sup>, beépíthetőség:40%, épületmagasság: 25 m, zöldfelület legkisebb mértéke: 25%

Övezeti jel	Köu-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Közüti közlekedési terület
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	2
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	0
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

## **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanokon nem folyik.

## **4. ÉRTÉKELES**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

Az értékelés a Veszprém belterület 8713/6 és a Veszprém belterület 8713/7 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, a tervezett megosztás során kialakuló ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

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 vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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 fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a



szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom 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 ingatlanok 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 ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – 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 2024. 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.

Az ingatlanok területének meghatározása, valamint a megosztással kialakuló ingatlanok helyrajzi száma, a Mér föld Kft által készített vázrajz alapján került feltüntetésre.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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, és realizált adataival vetettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 8713/7 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**224 000 000,- Ft azaz kétszázhuszonnégymillió forintban** határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 8713/6 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**109 000 000,- Ft azaz százkilencmillió forintban** határoztam meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém belterület 8713/7 hrsz. forgalmi értéke:

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	224 000 000 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		224 000 000 Ft

Veszprém belterület 8713/6 hrsz. forgalmi értéke:

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	109 000 000 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		109 000 000 Ft

Tekintettel az ingatlanok jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem 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, 2024.01.29.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-60626156-83541003

Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)



## 6. MELLÉKLETEK

(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)											
Mutatók		Értékelendő ingatlan		Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.		Ingatlan 4.	
Eladási v. kínálati ár				Realizált		Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Település neve		Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér		Belterület 8713/7 hrsz.		Külterület 0213/159 hrsz. (0213/86)		Belterület 6144/12		Belterület		Belterület 4781/103 hrsz.	
Eladás/kínálat ideje		-		2022. június		2023. szeptember		2023. szeptember		2023. szeptember	
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.)		nincs közmű, Gksz-26 (40%)		nincs közmű, Gksz-26 (40%)		nincs közmű, Gksz-24 (30%)		villany közművel, Gksz-17 (40%)		teljes közmű, Gksz-11 (40%)	
		forrás:		saját adatbázis		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m²/		10 964		13 823		24 719		25 666		33 784	
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)				298 438 570 Ft		485 000 000 Ft		600 000 000 Ft		650 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár				21 590 Ft/m2		19 621 Ft/m2		23 377 Ft/m2		19 240 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				0%		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció				0%		-5%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos ár				21 590 Ft/m2		18 640 Ft/m2		22 208 Ft/m2		18 278 Ft/m2	
Eszétikai benyomás				0%		0%		0%		0%	
Elhelyezkedés				0%		0%		0%		0%	
Telekméret				0%		5%		5%		10%	
Állapot				0%		0%		0%		0%	
Megközelíthetőség, útviszonyok				0%		5%		5%		0%	
Közművek				0%		0%		0%		-5%	
Hasznosíthatóság				-5%		-5%		-5%		-5%	
Összehasonlító											
korrekció összesen					-5%		5%		5%		0%
Számított fajlagos érték		20 420 Ft/m2		20 511 Ft/m2		19 571 Ft/m2		23 319 Ft/m2		18 278 Ft/m2	
Megjegyzés:											
Értékmeghatározás:											
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:											
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:				20 420		Ft/m²					
Telek forgalmi értéke:		10 964 m2		x		20 420 Ft/m2		223 881 191 Ft			
Telek forgalmi értéke kerekítve:		10 964 m2		x		20 420 Ft/m2		224 000 000 Ft			

Telekérték meghatározása									
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.		Ingatlan 4.	
Eladási v. kínálati ár		Realizált		Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Település neve	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	Belterület 8713/6 hrsz.	Külterület 0213/159 hrsz. (0213/86)		Belterület 6144/12		Belterület		Belterület 4781/103 hrsz.	
Eladás/kínálat ideje	-	2022. június		2023. szeptember		2023. szeptember		2023. szeptember	
Infrastukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Köu övezet, környezet Gks-z-26 (40%)	nincs közmű, Gks-z-26 (40%)		nincs közmű, Gks-z-24 (30%)		villany közművel, Gks-z-17 (40%)		teljes közmű, Gks-z-11 (40%)	
	forrás:	saját adatbáis		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	5 459		13 823		24 719		25 666		33 784
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		298 438 570 Ft		485 000 000 Ft		600 000 000 Ft		650 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		21 590 Ft/m <sup>2</sup>		19 621 Ft/m <sup>2</sup>		23 377 Ft/m <sup>2</sup>		19 240 Ft/m <sup>2</sup>	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		0%		-5%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos ár		21 590 Ft/m <sup>2</sup>		18 640 Ft/m <sup>2</sup>		22 208 Ft/m <sup>2</sup>		18 278 Ft/m <sup>2</sup>	
Észtétikai benyomás		0%		0%		0%		0%	
Elhelyezkedés		0%		0%		0%		0%	
Telekméret		0%		10%		10%		20%	
Állapot		0%		0%		0%		0%	
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%		5%		5%		0%	
Közművek		0%		0%		0%		-5%	
Hasznosíthatóság		-10%		-10%		-10%		-20%	
Összehasonlító									
korrekció összesen			-10%		5%		5%		-5%
Számított fajlagos érték	19 921 Ft/m <sup>2</sup>	19 431 Ft/m <sup>2</sup>		19 571 Ft/m <sup>2</sup>		23 319 Ft/m <sup>2</sup>		17 364 Ft/m <sup>2</sup>	
Megjegyzés:									
Érték meghatározás:									
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:									
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		19 921		Ft/m <sup>2</sup>					
Telek forgalmi értéke:	5 459 m <sup>2</sup>	x		19 921 Ft/m <sup>2</sup>		108 750 458 Ft			
Telek forgalmi értéke kerekítve:	5 459 m <sup>2</sup>	x		19 921 Ft/m <sup>2</sup>		109 000 000 Ft			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 154494/6/2024

2024.01.22

Szektor: 61

## VESZPRÉM

## Belterület 8713/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"	I R É S Z			
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 beépítetlen terület	0	3.3429	0.00	
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 2/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 413524/5/2021.06.04 jogcím: vétel 413524/5/2021.06.04. jogállás: tulajdonos név : Birnbauer Zoltán János sz.név: Birnbauer Zoltán János szül. : 1968 a.név : Heizer Éva Katalin cím : 8200 VESZPRÉM Szilvádi utca 7.				
3. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 400997/2/2024.01.09 jogcím: vétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név : Birnbauer Zoltán János sz.név: Birnbauer Zoltán János szül. : 1968 a.név : Heizer Éva Katalin cím : 8200 VESZPRÉM Szilvádi utca 7.				
III R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30  Önálló szöveges bejegyzés kisajátítás és megosztás során a Veszprém belterület 8713 helyrajzi számú ingatlan megszűnt, és kialakultak a Veszprém belterület 8713/1-8713/2 helyrajzi számú ingatlanok., 8/1729/2020.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30 eredeti határozat: 37851/2007.04.18 VezetékJog a vázrajz szerinti területre . /Litér-Ajka 120 kV-os távvezeték/, Eredeti határozatszám: 37851/2007.04.18., 44094/2000.09.04. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.				

Folytatás a következő lapon

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

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám:154494/6/2024

2024.01.22

**VESZPRÉM**

Szektor : 61

**Belterület 8713/2 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. R E S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30  
eredeti határozat: 37311/2/2012.03.06  
VezetékJog  
A vázrajz szerinti 492 m2 területre., Eredeti határozatszám: 37311/2/2012.03.06.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30  
eredeti határozat: 410644/4/2020.07.28  
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog  
csapadékvíz vezetékek és biztonsági övezete. 521 m2 területre., Határozatszám:35700/1049/2020.  
8/844/2020.), Eredeti határozatszám: 410644/4/2020.07.28.  
jogosult:  
név: NEMZETI SPORTKÖZPONTOK törzsszám: 15598158  
cím : 1143 BUDAPEST Stefánia út 51.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30  
eredeti határozat: 410644/5/2020.07.28  
Vízvezetési szolgalmi jog  
Vízvezetékek és biztonsági övezete. 1049 m2 területre., Határozatszám:35700/1049/2020.  
(8/848/2020.), Eredeti határozatszám: 410644/5/2020.07.28.  
jogosult:  
név: NEMZETI SPORTKÖZPONTOK törzsszám: 15598158  
cím : 1143 BUDAPEST Stefánia út 51.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 423062/2/2022.09.30  
eredeti határozat: 410644/6/2020.07.28  
Szennyvízvezetési szolgalmi jog  
Szennyvízvezetékek és biztonsági övezete. 638 m2 területre., Határozatszám:35700/1049/2020.  
8/846/2020., Eredeti határozatszám: 410644/6/2020.07.28.  
jogosult:  
név: NEMZETI SPORTKÖZPONTOK törzsszám: 15598158  
cím : 1143 BUDAPEST Stefánia út 51.

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

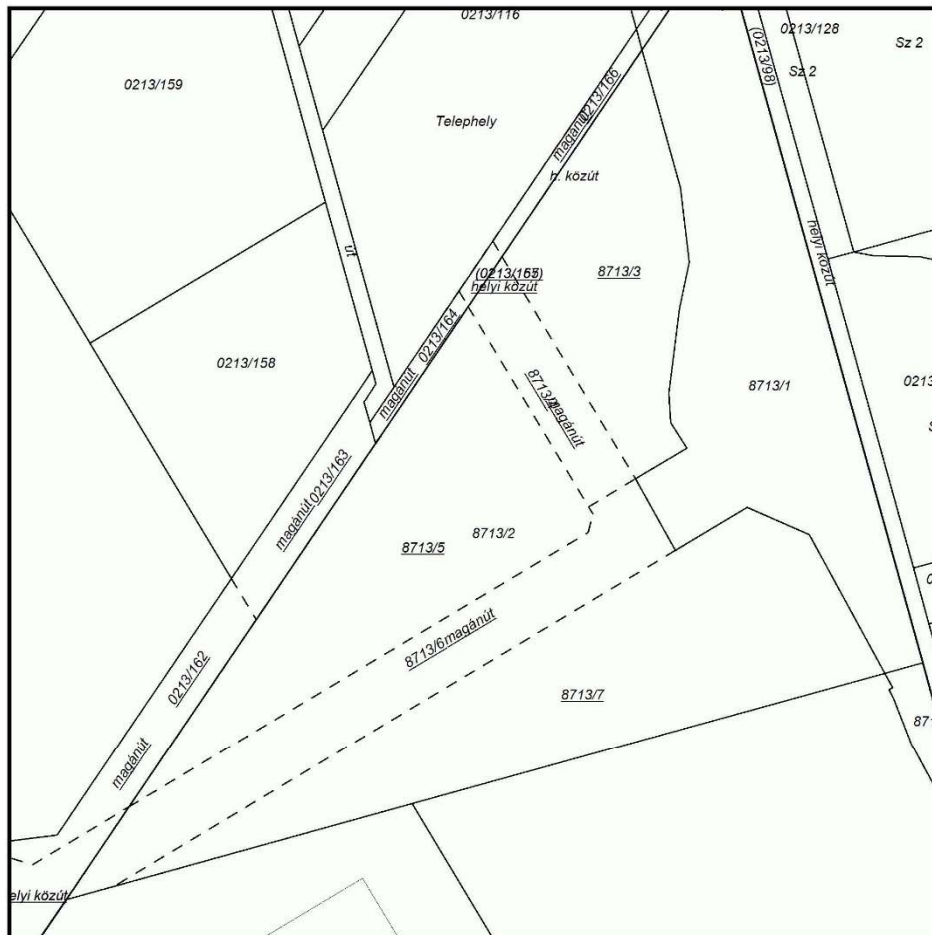
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.01.22 20:01:27

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 8713/2

Megrendelés szám: 154322/6/2024

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 8713/6, és 8713/7

MÉRŐFÖLD Kft.  
9210. Veszprém, Lajosa út 22. B/3.  
A mérőingázás éve  
Mérésidő: 30. 2024

Veszprém  
belterület  
Adatszolg. írt. sz.: 2/ 2024

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 8713/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levezetése nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Szoftver és egyéb jogok
Helyrajzi szám	el	Alnévzet	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK		Helyrajzi szám	el	Alnévzet	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK		
8713/2	1	1	3.3429	-		8713/3	1	1	0.5831	-		
		1				8713/4	1	1	0.1803	-		
		1				8713/5	1	1	0.9372	-		
		1				8713/6	1	1	0.5459	-		
		1				8713/7	1	1	1.0964	-		
Összesen:			3.3429	-					3.3429	-		

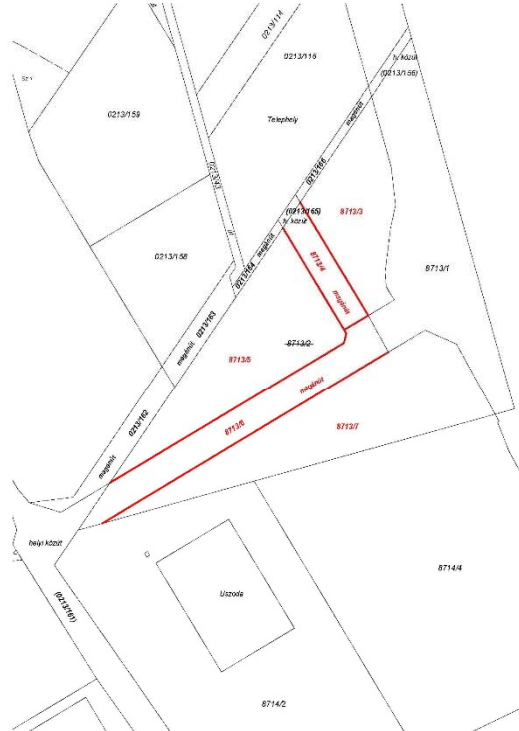
A változás okairól a következőket kell feltüntetni:

Készült: Veszprém, 2024. 01. 08.

Nyeste Emlő  
közvetítő, mérőingázó  
Ing. rend. sz.: 1334/93  
Földmérő igazolvány: 10867  
NYESTE EMLŐ  
Ing. rend. sz.: 1334/93  
Tervezési sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi vázrajz és a földrajzi térkép a vázrajz adatai alapján készült és a vázrajz adatai alapján készült.

Veszprém, 2024. hó ..... nap .....  
J.H. .....  
záradék



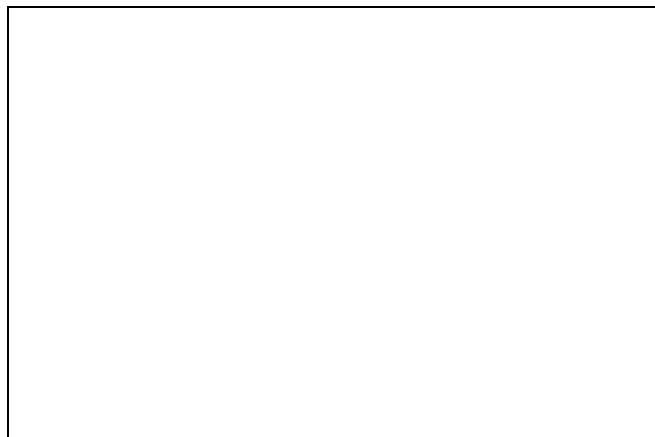




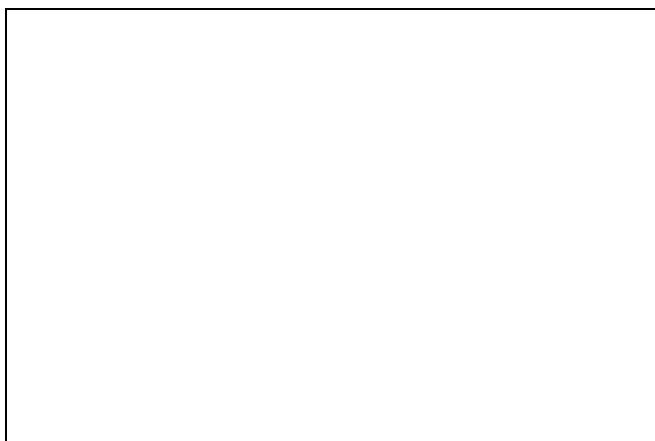
**FÉNYKÉPEK**



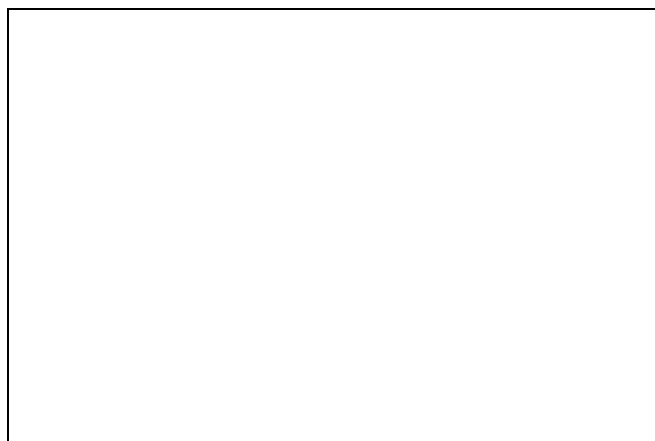
megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet 8713/6



az értékelt ingatlan, Veszprém 8713/6



az értékelt ingatlan Veszprém 8713/6, és  
Veszprém 8713/7



az értékelt ingatlanok megközelítése



az értékelt ingatlanok megközelítése