

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém belterület 4086/72, és Veszprém 4086/87 helyrajzi számú
ingatlan 1203 m² nagyságú területéről



Készítette:
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.

Veszprém
2024. augusztus 21.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: épület és udvar; erdő, legelő
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4086/72, 4086/87

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Tulajdoni lap szerint
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület: 61392 m ²	(4086/87)
Terület 18864 m ²	(4086/72)
Értékelt területrészt: 1203 m ²	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024.08.20. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan 1203 m ² területnagyságának értéke:	22 600 000,- Ft azaz huszonkétmillió-hatszázézer forint
A Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan 1203 m ² területnagyságának értéke:	22 600 000,- Ft azaz huszonkétmillió-hatszázézer forint

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

Veszprém, 2024.08.21.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50576158-83541003
Tóth Roland

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

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	7
4.	ÉRTÉKELÉS	12
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.....	14
4.5	Érték meghatározás	14
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
4.5.3	Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	14
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	15
6.	MELLÉKLETEK.....	16

Az értékelés 29 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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém belterület 4086/87, és a Veszprém belterület 4086/72 helyrajzi számú ingatlanok a 2/2442/2024 munkaszámú változási vázrajz tervezet alapján számított 1203 m² nagyságú területnagyságának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi 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 2024. 08. 20.-án Tóth Roland értékesítő 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

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2024.08.20.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4086/87
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	erdő
terület	a, erdő: 25265 m ² , b, legelő: 23724 m ² , c, erdő:12403 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés telekfelosztásra vonatkozó telekalakítás során a Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számú ingatlan megszűnt, és kialakultak a Veszprém belterület 4086/84-4086/87 helyrajzi számú ingatlanok., 8/806/2022.	
III/2.: Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog . Alappont száma: 53-4424, Eredeti határozatszám: 419595/2021.08.02., 1138/2020/2014.06.12. jogosult: név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	

Tulajdoni lap dátuma:	2024.08.20.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4086/72
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett épület, udvar
területe	18 864 m ²
2. bejegyző határozat: 39993/2/2014.05.16 Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/A HRSZ-t illető Földhasználati jog a vázrajz szerinti 7465 m ² területre, Eredeti határozat: 52225/10/2005.11.18. 3. bejegyző határozat: 37128/4/2017.03.21 Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/B HRSZ-t illető Földhasználati jog 4. bejegyző határozat: 37128/4/2017.03.21 Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/B HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 643 m ² területre.	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	999/1000
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kariatidák Ingatlanforgalmazó És Beruházó Kft.
Jogosult címe:	1029 BUDAPEST Ördögárok utca 99
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1000
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Tündérkerti Otthon Szociális És Esélyegyenlőséget Elősegítő Nonprofit Kft.
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Budapest út 13.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/0.: védőterület „Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2008 számú határozata tartalmazza.”	
III/1.: Vezetékjog és védősáv korlátozás a vázrajz szerinti 11 nm. területre. 10 KV-os elektromos földkábel. (VGY-1269/2005.). jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/2. Használat joga elektromos berendezés elhelyezésére biztosítva, a vázrajz és a megállapodás szerint 12 nm. területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/3. Vezetékjog a vázrajz szerinti 72 m ² területre., (0.4 KV-os elektromos földkábel). jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/5. Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosításának becsatolása.	
III/6. Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen, A KOZP/10703/11/2014. számú, 2014. szeptember 8-án kelt építési engedély alapján 16 lakóegységgel bővült az idősek otthona	

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.



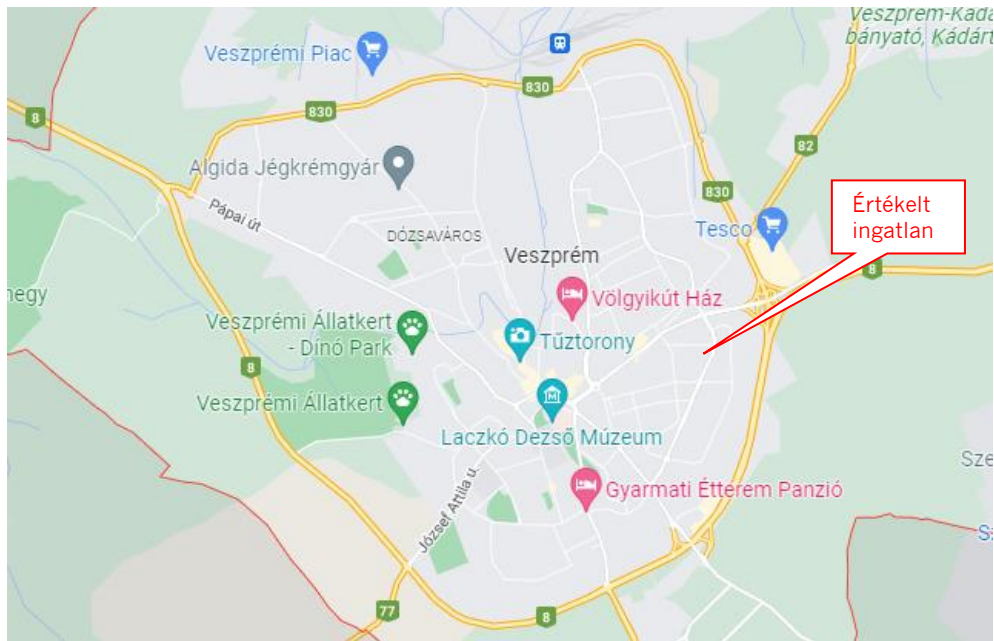
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



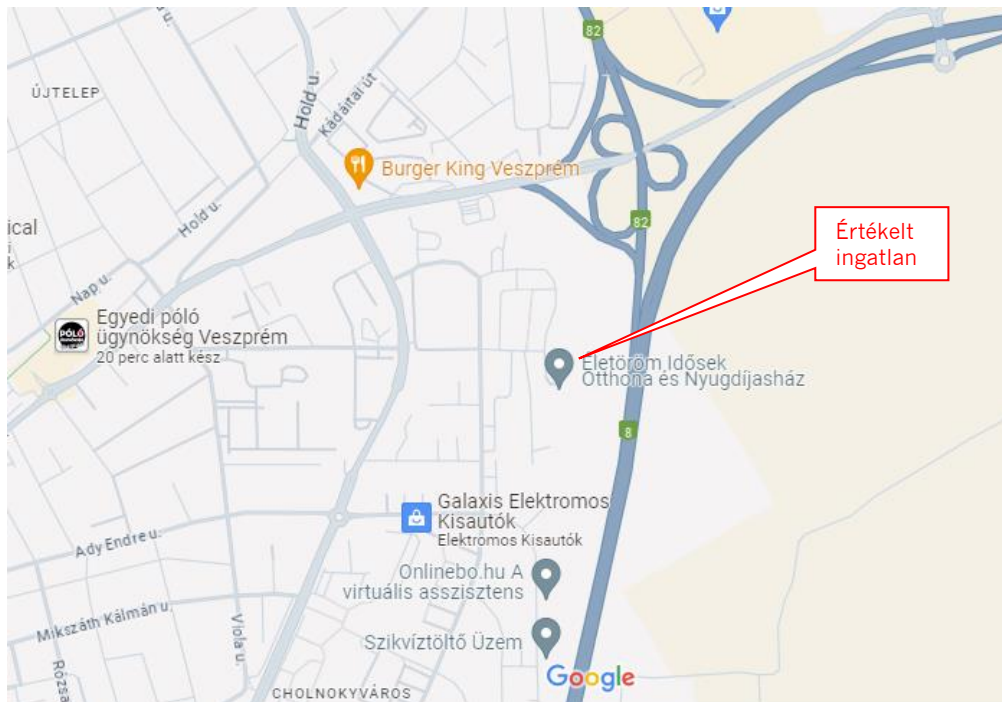
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2 kilométer távolságra keletre a Cholnoky városrész peremén, a Veszprémi körgyűrű mellett közvetlenül. Megközelíthető a Solyi utcából közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, beépítetlen területek, mezőgazdasági jellegű területek találhatóak. Helyi buszjárat buszmegállója 150 méter távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan 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 ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém 4086/87 helyrajzi számú ingatlan a területe fákkal, bokrokkal, gyepjellegű növényzettel benőtt zöldterület. Az ingatlan észak-dél hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú nyugat felé lejtő kerítetlen terület.



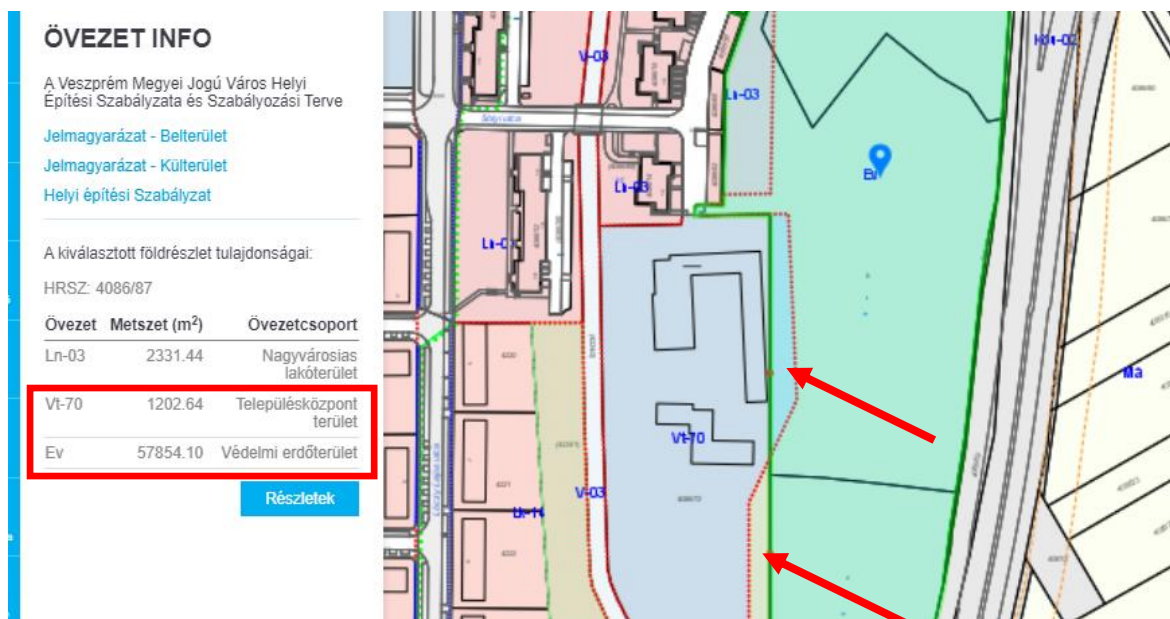
A Veszprém 4086/72 helyrajzi számú ingatlan telekhatár rendezéssel érintett területrésze fákkal, bokrokkal, gyepjellegű növényzettel benőtt zöldterület. Az ingatlan észak-dél hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú kerítetlen terület. Az ingatlanon a zöldterületen kívül, egy idősek otthona található.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrészekben közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 4086/87 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Ev jelű véderdő övezetben található. A Veszprém belterület 4086/72 helyrajzi számú ingatlan Vt-10 jelű településközponti övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 4086/72 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Vt-70
Sajátos területfelhasználási egység:	Településközpont terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	3000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	16,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	30
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

Övezeti jel	Ev
Sajátos területfelhasználási egység:	Védelmi erdőterület
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	0
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	0
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

62. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)

62.§ (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

61. Erdőterületekre vonatkozó általános előírások

61.§ (1) Az erdőterületek övezetei:

- a) Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezete,
- b) Ev-h jelű honvédelmi rendeltetésű védő erdő övezete,
- b) Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete,
- c) Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdőterület övezete.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELEÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlanrész 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 4086/87 hrsz.-ú, és a Veszprém belterület 4086/72 helyrajzi számú ingatlan 1203 m² nagyságú terület részének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározása.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan 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 tudomásom 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 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 tétéleztem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2024. augusztus 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 ingatlan értékelése egy tervezett telealakítás miatt szükséges. Az értékelés során a „**Változási vázrajz a 4086/72, 4086/87 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről**” című változási vázrajz tervezet adatai, számításai kerültek felhasználásra. A 2/2442/2024 számú vázrajz tervezet az értékelés mellékletei közé csatolásra került. Az értékelésnél figyelembe vettem, hogy a telekhatár rendezést követően az építési övezetek is megváltoztatásra kerülnek.

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 vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4086/87 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

22 600 000,- Ft azaz huszonkétmillió-hatszázezer forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 4086/72 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

22 600 000,- Ft azaz huszonkétmillió-hatszázezer forintban határoztam meg

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán.

Az ingatlan jellege miatt maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	22,6 MFt	súly:	100%	22,60 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték meghat. Alapuló érték	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **22,6 MFt**

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, 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. augusztus 21.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyron értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

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

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, Gyulafirátót	Veszprém, belterület	Veszprém, Pogánytelki utca
	Környezete:	Vt			
	Jelleg, funkció:	erdő	építési telek	építési telek	építési telek
	Övezeti besorolás:	Ev	Lke	Lke	Lke
	Infrastrukturális adottságok (közmvúvek, utak, kerítettség, stb.):		építési telek	építési telek	építési telek
	Megjegyzés:		összközmű		
	Adat forrása:		ingatlan.com/32727796	ingatlan.com/34168437	ingatlan.com/34226322
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			23 800 000	23 700 000	24 300 000
telekméret (m²)		1 202	1 114	1 135	1 072
fajlagos ár (Ft/m2)			21 364	20 881	22 668
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			20 296	19 837	21 535
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
terület			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
közmvúvek			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,90	1,00	1,00
útviszonyok			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
forma, alak			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			17 262	18 746	20 350
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m2)		1 202,0			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		18 786			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		18 790			
becsült érték (Ft)		22 585 580			
becsült érték kerekítve (Ft)		22 600 000			

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: 30005/66590/2024

2024.08.15

Szektor: 33

VESZPRÉM

Belterület 4086/72 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Solyi utca 20.

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 épület, udvar

0

1.8864

0.00

2. bejegyző határozat: 39993/2/2014.05.16
Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
a vázrajz szerinti 7465 m2 területre, Eredeti határozat: 52225/10/2005.11.18.

3. bejegyző határozat: 37128/4/2017.03.21
Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

4. bejegyző határozat: 37128/4/2017.03.21
Terheli a VESZPRÉM Belterület 4086/72/B HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog
a vázrajz szerinti II. jelű 643 m2 területre.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 999/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16
eredeti határozat: 31.867/2005./01.31./
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: KARIATIDÁK INGATLANFORGALMAZÓ ÉS BERUHÁZÓ KFT.
cím: 1029 BUDAPEST Ördögárok utca 99
törzsszám: 11930406

2. tulajdoni hányad: 1/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16
eredeti határozat: 31.867/2005./01.31./
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: TÚNDÉRKERTI OTTHON SZOCIÁLIS ÉS ESÉLYEGYENLŐSÉGET ELŐSEGÍTŐ NONPROFIT KFT.
cím: 8200 VESZPRÉM Budapest út 13.
törzsszám: 13163987

III R É S Z

0. bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 4086/67 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.

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:30005/66590/2024

2024.08.15

VESZPRÉM

Szektor : 33

Belterület 4086/72 helyrajzi szám

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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16
eredeti határozat: 37312/2006.05.02.
Vezetékjog
és védősáv korlátozás a vázrajz szerinti 11 nm. területre. 10 KV-os elektromos földkábel.
(VGY-1269/2005.).
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16
eredeti határozat: 37312/2006.05.02.
Használat joga elektromos berendezés elhelyezésére biztosítva.
a vázrajz és a megállapodás szerint 12 nm. területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39993/2/2014.05.16
eredeti határozat: 37371/2/2006.05.03
Vezetékjog
a vázrajz szerinti 72 m2 területre., (0.4 KV-os elektromos földkábel).
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31820/2/2016.01.21
Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosításának becsatolása.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49955/2/2016.09.07
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen, A KOZP/10703/11/2014. számú, 2014. szeptember 8-án kelt építési engedély alapján 16 lakóegységgel bővült az idősek otthona.

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



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/66591/2024

2024.08.15

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4086/87 helyrajzi szám

"címképzés alatt"				
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
a erdő	0	2.5265	0.00	
b legelő	3	2.3724	4.51	
c erdő	0	1.2403	0.00	
A földrészlet összes területe:		6.1392	4.51	
II. R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 408537/2/2023.04.05				
eredeti határozat: 419595/2021.08.02				
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28				
jogcím: - tulajdoni hányad: 1/1 419595/2021.08.02.				
jogcím: - tulajdoni hányad: 1/1 31138/2020/2014.06.12.				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				
III. R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 408537/2/2023.04.05				
Önálló szöveges bejegyzés telekfelosztásra vonatkozó telekalakítás során a Veszprém belterület 4086/83 helyrajzi számú ingatlan megszűnt, és kialakultak a Veszprém belterület 4086/84-4086/87 helyrajzi számú ingatlanok., 8/806/2022.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 408537/2/2023.04.05				
eredeti határozat: 419595/2021.08.02				
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .				
Alappon száma: 53-4424, Eredeti határozatszám: 419595/2021.08.02., 31138/2020/2014.06.12.				
jogosult:				
név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415				
cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.				
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				

MÉRFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve

Veszprém
belterület

Munkaszám: 4040-30/2024

Adatszolg. ikt.sz:

2/2442/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4086/72, 4086/87 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről

Méretarány: 1:3000

Címkoordináták			
4086/87	1	565321	195198

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
04086/72		kivett épület, udvar	-	1.8864	-	4086/72		kivett épület, udvar	-	2.0067	-	Terheli: 4086/72/A hrsz-t illető földhasználati jog 7465 m ² Terheli: 4086/72/B hrsz-t illető földhasználati jog Terheli: 4086/72/B hrsz-t illető átjárási szolgalmi jog 643 m ² 39993/2/2014 05.16. III/3. vezetékgjog és védősáv korlátozás 11 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 39993/2/2014 05.16. III/4. használat joga 12 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 39993/2/2014 05.16. III/5. vez.jog 72 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
4086/87	a b c	erdő legelő erdő	- 3 -	6.1392 2.5265 2.3724 1.2403	4.51 - 4.51 -	4086/87	a b c	erdő legelő erdő	- 3 -	6.0189 2.5265 2.2521 1.2403	4.28 - 4.28 -	408537/2/2023.04.05. földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (53-4424) Veszprém Megyei Kormányhivatal	
Összesen:				8.0256	4.51					8.0256	4.28		

A változás akarataknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2024. 09. 03.

.....
.....
.....
.....

Nyeste Gábor
készítő, minőségtanúsító
Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
Földmérő ig.szám: 10867

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv.eng.sz.: GD1/19-0185

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tisztza jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Veszprém, 2024. hó nap
mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésről számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2024. hó nap
P.H. záradékoló

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlanrész



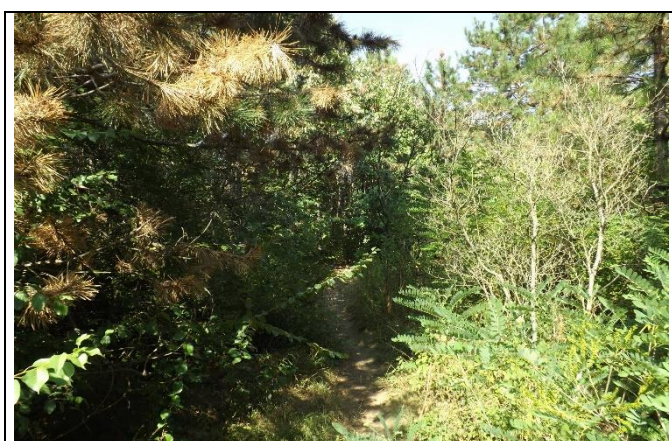
az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész

HASONLÍTÓ ADATOK

2024. 08. 20. 10:11

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
23,80 millió Ft		1114 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Veszprém kedvelt kertvárosi részén, Gyulafirátóton eladó egy összközműves, építési telek.

Az ingatlan központi helyen található, de kialakítása miatt a csendes elhelyezkedésű.

Lk-14-es övezet, 30% beépíthetőséggel.

A telek különleges hangulattal rendelkezik, mivel közvetlen szomszédságában egy védett műemlék - 13. században épült Premontrei kolostor - található. A beépítés során a műemlék védelmi környezet szabályait be kell tartani, de ennek ellenére egy egyedi adottságú ingatlan építhető rá!

Az ingatlan végében a földhivatali nyilvántartásban is szereplő melléképület található.

További értéknövelő lehet, hogy egy régi, boltíves, 14 m²-es pince, valamint ásott kút is van rajta!

Az ingatlan kiváló választás lehet családi ház vagy üzleti célú ingatlan építésére, de befektetésnek is jó választás lehet!

<https://ingatlan.com/32727796/nyomtatas>

1/2

2024. 08. 20. 10:11

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/32727796>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32727796/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Feketéné Lisztes Irén
LidoHome Ingatlan Irodák



+36 70 625 3322



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
23,70 millió Ft		1135 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

LIDO HOME Balatonalmádi Ingatlaniroda eladásra kínálja ezt a veszprémi belterületi építési telket. Az építési telek Veszprém Gyulafirátót központi, kertvárosi részén található.

Az ingatlan fő jellemzői:

- Telek területe: 1135 m²
- Besorolás: LKe14
- Beépíthetőség: 30%
- Beépítés módja: oldalhatáron álló beépítés
- Közművek: villany, víz, gáz az utcán telek előtt

A telek egy nagyobb telekből kerül kialakításra, és egy 4 méter széles teleknyúlványon keresztül érhető el, ami csendes és nyugodt környezetet biztosít.

Ideális olyan családoknak, akik a csendet és a nyugalmat kedvelik.

2024. 08. 20. 10:12

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

A közelben található ABC, bölcsőde és óvoda is.

Amennyiben érdeklődik az ingatlan iránt, kérjük, keressen bizalommal.

Lido Home - Ingatlanok egy életen át!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/34168437>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34168437/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 848 5124

Veszprém, Pogánytelki utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
24,30 millió Ft		1072 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Gyulafíratót újjépítésű, kertvárosi részén (Veszprém, Bakony felé terjeszkedő rész, legmesszebb a katonai bázistól), melynek utcáját térkövesre tervezik. A környéken már a legtöbb telken állnak házak, rendezettek, családbarát közösség kezd kialakulni.

Ingatlanosok ne keressenek!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34226322>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

