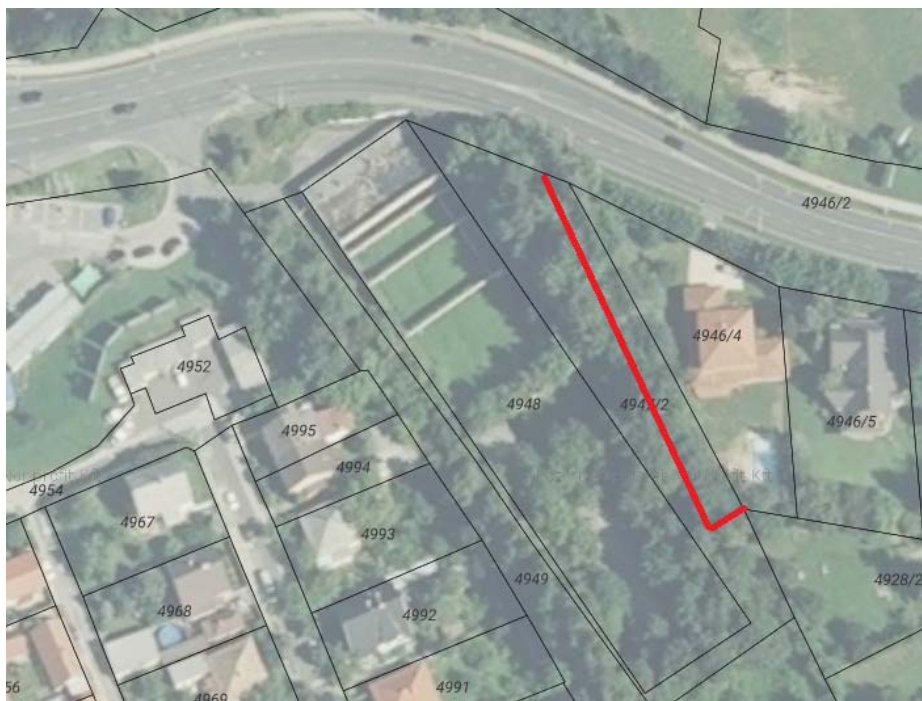


## Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 4947/2 helyrajzi számú ingatlan 497 m<sup>2</sup> nagyságú  
területrészeről



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

**Veszprém**  
**2022. május 18.**

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

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4947/2

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 1879 m <sup>2</sup>
Értékelt területrészt: 497 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2022. 05.18. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 4947/2 hrsz.-ú ingatlan 497 m <sup>2</sup> terület nagyságának értéke:	<b>2 459 000,- Ft azaz kétmillió- négy százötvenkilencezer forint</b>
--	---

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

Veszprém, 2022. 05. 18.

Készítette:

**Tóth Roland**  
Kisadózó, EV.  
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 10481220-50526756-83541003  
  
**Tóth Roland**  
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)  
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

**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 .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>10</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	11
4.5 Érték meghatározás .....	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	12
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>12</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>13</b>

*Az értékelés 20 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 4947/2 helyrajzi számú ingatlan 497 m<sup>2</sup> nagyságú területnagyságának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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 2022. 05. 18.-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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

## 2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2022.05.18.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	4947/2
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	2239 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros Tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult 4947 hrsz.-ú ingatlan megosztása során.	
III/3.: Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során területe 4710 m <sup>2</sup> nagyságú területről 2239 m <sup>2</sup> nagyságú területre csökkent.	

### 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.



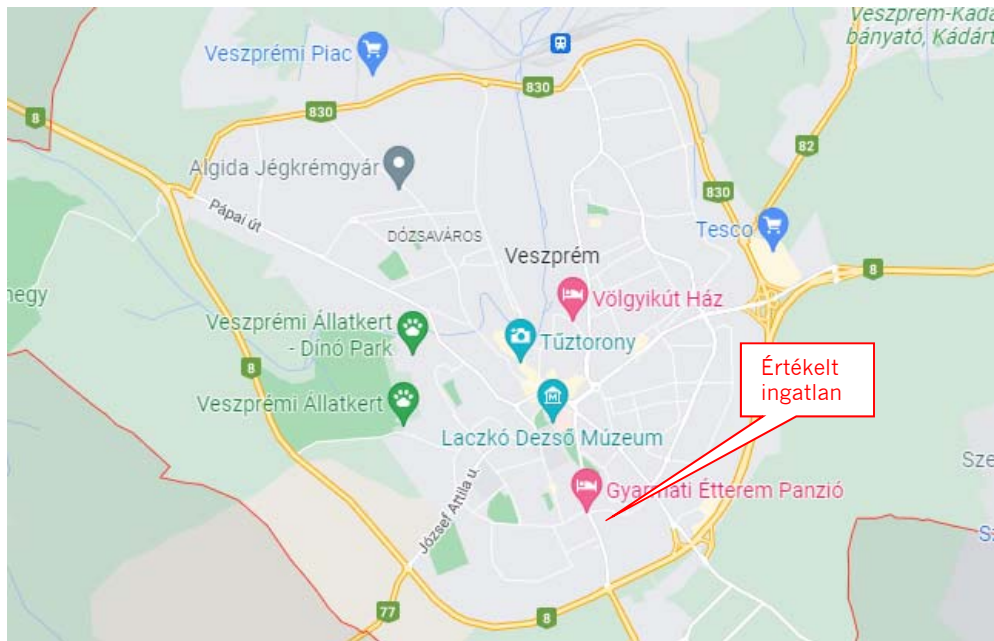
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



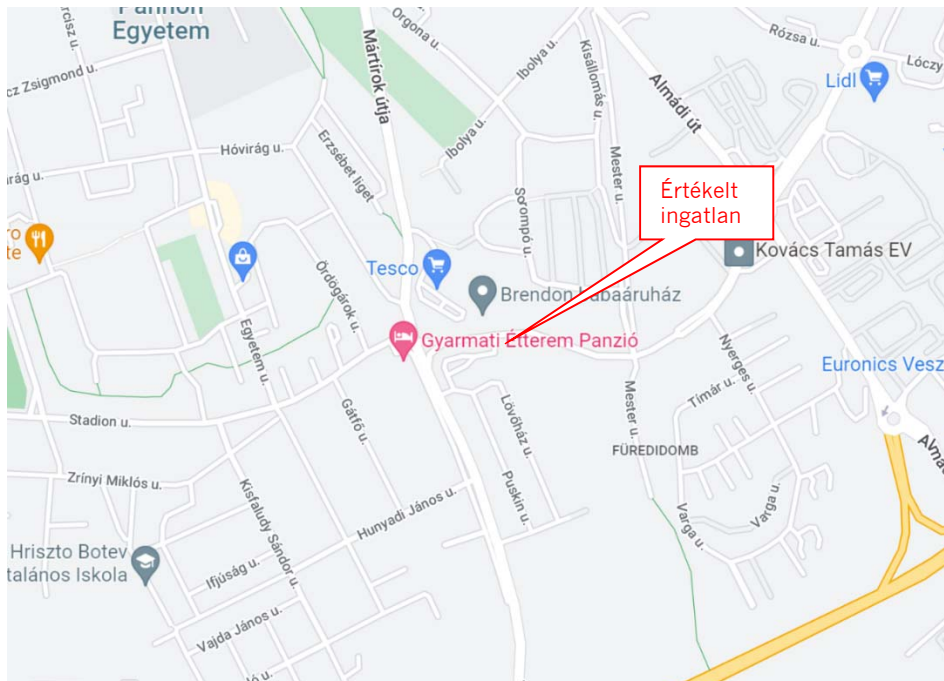
#### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 1,2 kilométer távolságra déli irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Veszprémet átszelő u.n. belső körgyűrűről, a Cserepes utcáról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében benzinkút, autómosó, használaton kívüli lőtér, árok, családi házak találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi buszjárat buszmegállója 20 méter, helyközi buszmegálló 50 m távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

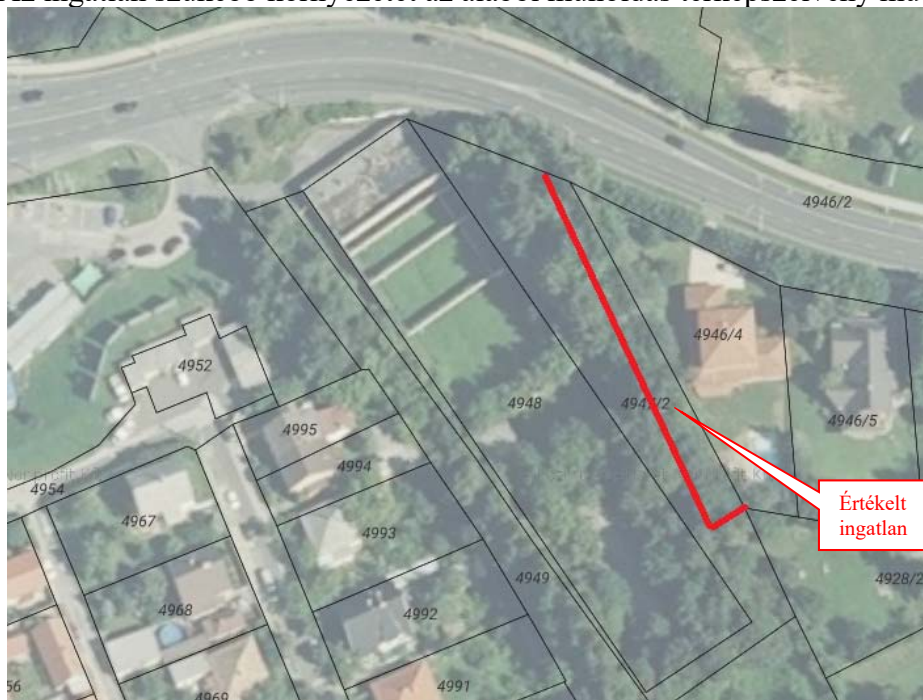


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja





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 4947/2** helyrajzi számú ingatlan a területe fákkal benőtt enyhén, néhol erősen lejtős szabálytalan sokszög alakú terület. A terület az Veszprém 4946/4 hrsz.-ú ingatlan felé kb 30%, a Veszprém 4948 hrsz.-ú ingatlan felé, 15 %, a Cserepes út felé, kb. 10 % mértékben lejt. (lejtésvizonyok a bal oldali képen) Az ingatlan északnyugat-délkelet hossz tengelyű, megközelíthető a Cserepes útról. Beépíthetőségét a lejtésvizonyok korlátozzák.

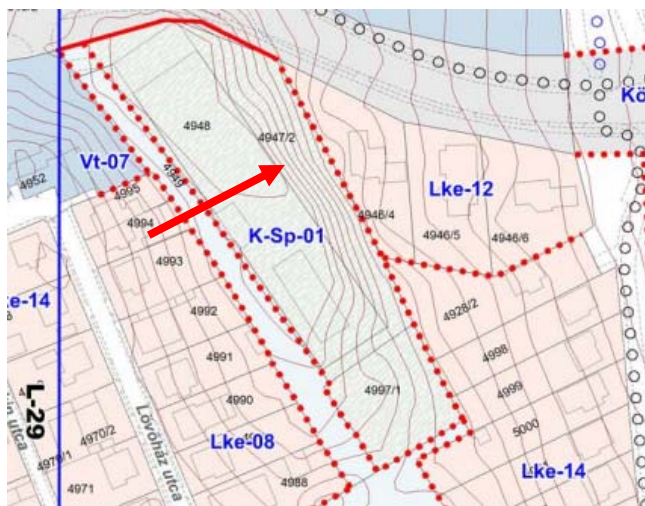


### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján K-SP-01 jelű Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

12. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet 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)
2								
3	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80
4	K-Sp-02	SZ	5000	20	12,5	50	50	80

### 39. §

(1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

(2)<sup>52</sup> A területen elhelyezhető:

- sport, lovassport,
- pihenés, testedzés,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- kereskedelmi szállás,
- az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó,
- kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület.

(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- zászlótartó oszlop.

(4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:

- járműtároló,
- kazánház.

## **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

## **4. ÉRTÉKELES**

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

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

Az értékelés a Veszprém 4947/2 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, 497 m<sup>2</sup> nagyságú terület részének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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 2022. május 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 Veszprém 4947/2, 4946/4 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről” című változási vázrajz adatai, számításai kerültek felhasználásra. A vázrajz az értékelés mellékletei közé csatolásra került.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### **4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló területek kínálati áraival vetettük össze.

A számítás alapján a Veszprém 4947/2 hrsz.-ú ingatlan 497 m<sup>2</sup> nagyságú területének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**2 459 000,- Ft azaz kétmillió-négy százötvenkilencezer 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:	2 459 000 Ft	100%
súlyozott érték:	2 459 000 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, 2022. május 18.

Tóth Roland  
Kisadózó, EV.  
8200 Veszprém, Alkotmány u.15. 3/15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland  
ingatlanvagyon értékelő (OKJ 53 341 01)  
(névjegyzék: Veszprém I/635.)

## 6. MELLÉKLETEK

Telekérték meghatározása							
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)							
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		Kínálat		Kínálat		Kínálat	
Település neve	Veszprém	Veszprém-Gyulaírástót		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	4947/2 hrsz.	Hamuház utca		Belterület		Belterület	
Eladás/kínálat ideje	-	2022.május		2022.május		2022. május	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Belterületi közmű nélküli telek, 20 %-os beépíthetőséggel, útkapcsolat nélkül.	Belterületi közmű nélküli telek, 20 %-os beépíthetőséggel, aszfaltos útról megközelíthető		Belterületi közmű nélküli építési telek, 35 %-os beépíthetőséggel,		Belterületi közmű nélküli építési telek, 30 %-os beépíthetőséggel	
	forrás:	ingatlan.com/32775712		ingatlan.com/32647766		ingatlan.com/31863115	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m²/	497		5 139		1 618		11 638
Eladási vagy kínálati ár		35 000 000 Ft		8 900 000 Ft		59 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		6 811 Ft/m2		5 501 Ft/m2		5 070 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		6 130 Ft/m2		4 951 Ft/m2		4 563 Ft/m2	
Esztétikai benyomás		0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés		5%		5%		5%	
Telekméret		5%		0%		10%	
Közművek		0%		0%		0%	
Közterületi kapcsolat		-5%		-5%		-5%	
Lejtés miatt használhatóság		-10%		-10%		-10%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%		0%		0%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			-5%		-10%		0%
Számított fajlagos érték	4 947 Ft/m2	5 823 Ft/m2		4 456 Ft/m2		4 563 Ft/m2	
Megjegyzés:							

## Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		4 947	Ft/m <sup>2</sup>	
Telek forgalmi értéke kerekítve:	497 m <sup>2</sup>	x	4 947 Ft/m <sup>2</sup>	2 459 000 Ft



## Tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/49882/2022

2022.05.18

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 4947/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	2339	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43004/2/2000					
jogcím: csere					
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: 51036/1999.10.27					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 4947.hrsz-ú ingatlan megosztása során.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47883/2016.08.08					
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során területe 4710 m2 nagyságú területből 2339 m2 nagyságú területre csökkent.					
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					

VADÁSZ LÁSZLÓ  
8127 Aba, Vörösmarty M. utca 131.  
Tel: (30) 484 3077  
E-mail: [vadaszlaci1985@gmail.com](mailto:vadaszlaci1985@gmail.com)  
A munkavégző neve  
Munkaszám: .../ 2021

Veszprém  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma:

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4947/2, 4946/4 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M=1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Művelési ág	Min. oszt.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Művelési ág	Min. oszt.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4947/2	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.2339	0.00	4947/2	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.1842	0.00		
4946/4	-	Kivett lakóház, udvar	-	0.1416	0.00	4946/4	-	Kivett lakóház, udvar	-	0.1913	0.00		
Összesen:				0.3755	0.00					0.3755	0.00		

Aba, 2021.09.22.

A változás akarunknak megfelelően történt:

Készítő: Vadász László  
földmérő ig. száma: 10117

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

Veszprém, 2021. ....hó ..... nap

Minőséget tanúsító: Lovas Sándor  
földmérő ig. száma: 7881  
Ing.rend.min.sz.: 1335/1993

P.H. Záradékoló:.....  
Ing.rend.min.szám:



**FÉNYKÉPEK**



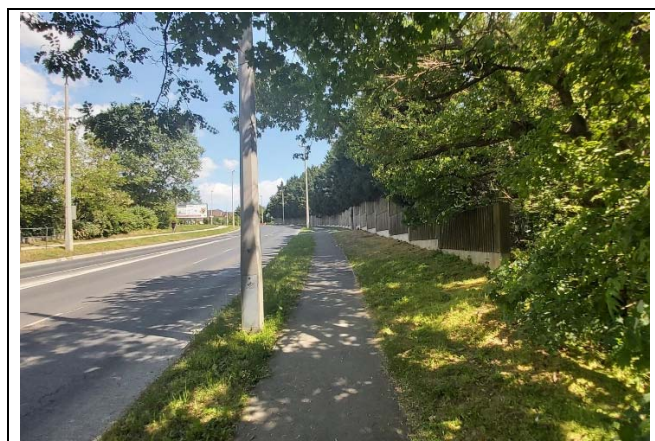
megközelítés, és környezet



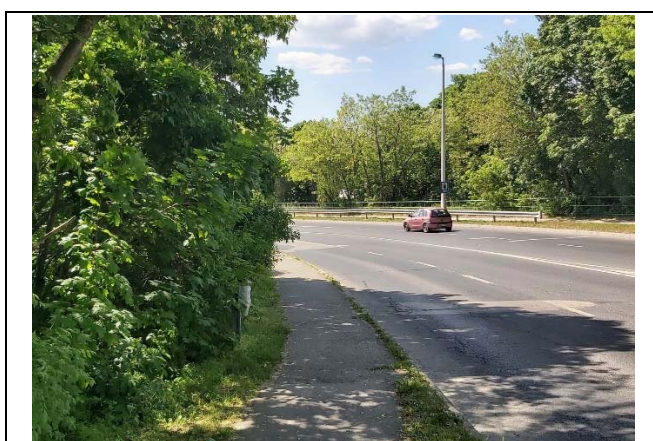
megközelítés, és környezet



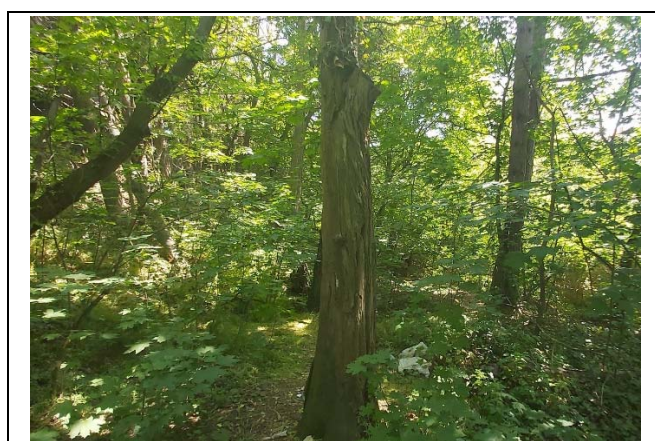
megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan

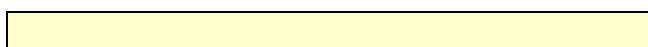
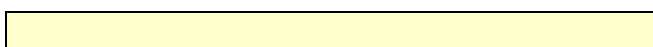
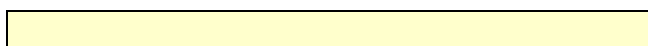
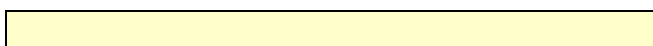
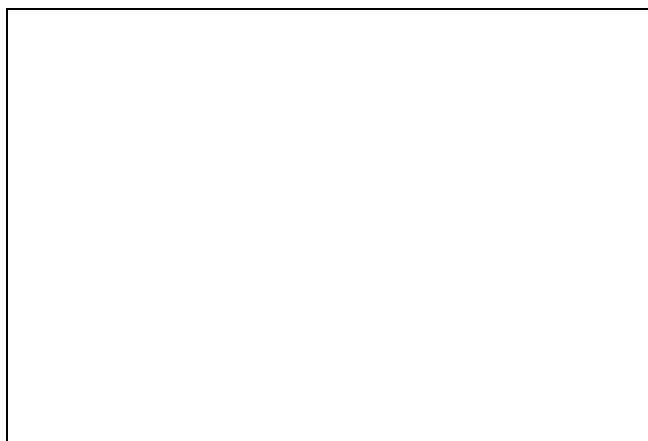
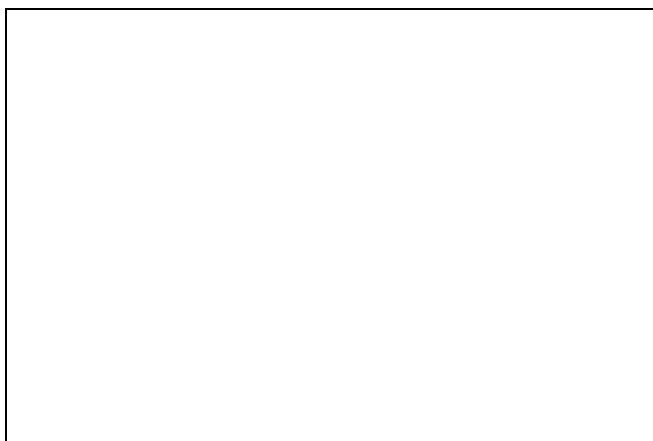
**FÉNYKÉPEK**



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan





ingatlan.com



Duna  
House  
Veszprém  
Kareem-  
Hock  
Adrienn

+36 70 705 2042



## Veszprém, Iparváros

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
59 millió Ft		11638 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
		Csatorna	utcában

Befektetők figyelem!

Eladó belterületi ipari telek Veszprémben. GIP05-ös besorolású 35% beépíthetőségi lehetőség, 10,5 méter magas építmény is kivitelezhető a területre. Amennyiben hirdetésem felkeltette érdeklődését kérem hívjon bizalommal!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31863115>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31863115/nyomtatas>

1/2



ingatlan.com



Brigitta  
Duna  
House  
Veszprém  
III.

+36 30 403 9218



## Veszprém, Veszprém megye

Eladó ipari terület

Ár		Telekterület	
8,90 millió Ft		1618 m <sup>2</sup>	
Kilátás	nincs megadva	Víz	utcában
Villany	utcában	Gáz	utcában
		Csatorna	utcában

### ELADÓ TELEK Veszprém Iparvárosában

Az északi körgyűrű GIP-06-os építési övezetében eladó egy 12 hektáros legelő 1618 nm-es tulajdoni hányada.

A Helyi Építési Szabályzat szerint

- (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (3) A területen elhelyezhető:
  - a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,

ingatlan.com



László  
Orsolya  
Otthon  
Centrum  
Veszprém

+36 70 469 3940



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
35 millió Ft		5139 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	20%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
		Csatorna	utcában

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m<sup>2</sup> területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

A belterületi telek Gks-01 övezetben tartozik, 20%-ban beépíthető.

Aszfaltos úton megközelíthető, a közművek nincsenek bevezetve, de az utcában minden elérhető: villany, víz, csatorna és gáz.

Nagyszerű beruházási lehetőség: 82. főútról jól látható és jól megközelíthető telek.

<https://ingatlan.com/32623202/informacio>

1/2