IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

8200 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9635/2 hrsz.
(valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz)
Hrsz.: 9635/2

szám alatti ***„kivett út"*** *megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadáról*

Megrendelő:

„VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

Készítette: Szalay Szabolcs - Igazságügyi Szakértő + Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: 010879
RI-Ingatlan Kft.

Veszprém, 2021.10.29.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS	
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	**kivett út**
Település (város, kerület):	**Veszprém (Gyulafirátót)**
Utca, házszám:	**belterület 9635/2 hrsz. (valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz)**
Irányítószám:	**8200**
Hrsz.:	**9635/2**
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve és tulajdoni hányad:	*I/1.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban*
Értékelt tulajdoni hányad:	*1/1*
Jogcím:	eredeti felvétel
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telek területe összesen:	365 m2
Nettó alapterület:	365 m2
Hasznos alapterület:	0 m2
Redukált alapterület:	365 m2
Közmű-ellátottság:	Közmű nélküli
Komfortfokozat:	Nincs
Jelenlegi funkció:	Művelés alatt nem álló terület
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Útszakasz aktuális forgalmi értékének meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Telek piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2021.10.28.
Értékbecslés készítésének időpontja	2021.10.29.
Értékbecslés érvényességi ideje:	180 nap
Megrendelő neve:	*„VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.*
MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉKEK	
Aktuális forgalmi értéke:	***1 460 000 Ft*** *azaz*
	Egymillió-négyszázhatvanezer forint

Készítette:

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.:11748007-29908385
Adószám:14751596-2-19

Szalay Szabolcs
Igazságügyi Szakértő + Ingatlan Értékbecslő
Nyilvántartási szám: 010879
RI-Ingatlan Kft.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

„VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. (8200 Veszprém, Házgyári út 1.) megbízta az **RI-Ingatlan Kft.-t** (8200 Veszprém, Kereszt u. 9.) a **8200 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9635/2 hrsz.-ú (valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz), kivett „út"** megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.
Az ingatlanértékelés célja forgalmi értékek megállapítása, a megrendelő felhasználására.

Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét a rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben,

2021.10.28. -án, **Szalay Szabolcs** értékbecslő munkatársunk végezte.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az ingatlan alapadatairól, egyben gondoskodott a teljes ingatlan megtekinthetőségéről, valamint beleegyezését adta, hogy a teljes ingatlanról külső-belső fotókat készítsünk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Felhasznált dokumentumok

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta, az értékbecslés elkészítéséhez elengedhetetlen alapdokumentumokat:

tulajdoni lap (2021.10.26.)
földhivatali térképmásolat (2021.10.26.)
telekalakítási helyszínrajz (2021.09.08.)
telekalakítási változási vázrajz (2021.09.08.)

További mellékletek:
szabályozási terv
közműtérkép
földrajzi térképek

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	**A tulajdoni lap kelte: 2021.10.26.**
Település:	*Veszprém*
Besorolás:	*Lke-12 övezet (kertvárosias lakóterület)*
Helyrajzi szám:	*9635/2*
Megnevezése:	*„kivett út”*
Terület: (m2)	*365 m2*
Tulajdonos (ok) és tulajdoni hányaduk bejegyzetten:	*I/1.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban*
III. oldal terhek:	*III/2.: Vezetékjog. A 8/650/2013. számú vázrajz és a hatósági határozat szerinti 8 m2 területre. Jogosult neve: EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.* *III/3.: Telekalakítási eljárás megindítása. Jogosult neve: Siffel Zsolt.*
Széljegy:	Nincs
Szolgalom, egyéb:	*III/1.: Kialakult a Veszprém 9635 helyrajzi számú ingatlan részarány kiosztása során.*

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, ingatlanpiaci elemzés

Veszprém Budapesttől 110 km-re fekvő megyeszékhely, megyei jogú város. Veszprém megyében az ingatlanárakat nagyrészt emelkedés jellemzi, a nagyobb városokban - egyes esetekben agglomerációjukban -, ill. a Balaton parton nagymértékű áremelkedés tapasztalható, valamint egyre növekszik a vásárlási kedv.

Az értékelt ingatlan Veszprémtől 7 km-re elhelyezkedő, közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafiátót nyugati részén, egy 2009-ben parcellázott (92 db telek – jelenleg ezek az építési telkek 10-12 000 Ft/m2 áron cserélnek gazdát) terület melletti Pásztor utcáról nyíló útszakasz. Megközelíthető aszfaltozott úton, majd földes úton (Pásztor utca) gépjárművel és gyalogosan. Infrastrukturális ellátottsága jó; oktatási és egészségügyi intézmények, óvoda, általános iskola 1 km-es körzetben megtalálhatók. Az ingatlan közvetlen környezetében régebbi építésű családi házak, valamint a 2009-ben parcellázott településrészen épülő családi- és ikerházak találhatók. Tágabb környezetében Gyulafirátót városrész lakóházai helyezkednek el.

Telekrész ismertetése

Az értékelt ingatlan nadrágszíj alakú, sík terepfelszínű, ÉK-DNy-i tájolású, kerítetlen (közepén hossztengely irányban kerítés húzódik) útszakasz. Az értékelt ingatlant észak-nyugati telekhatár felől a 9632 hrsz.-ú ingatlan, észak-keleti telehatár felől a Pásztor utca, dél-keleti telekhatár felől 9635/4 hrsz.-ú építési telek, valamint a dél-nyugati telekhatár felől 9635/1 hrsz.-ú építési telek határolja. Területe rendezetlen, füves, cserjés.

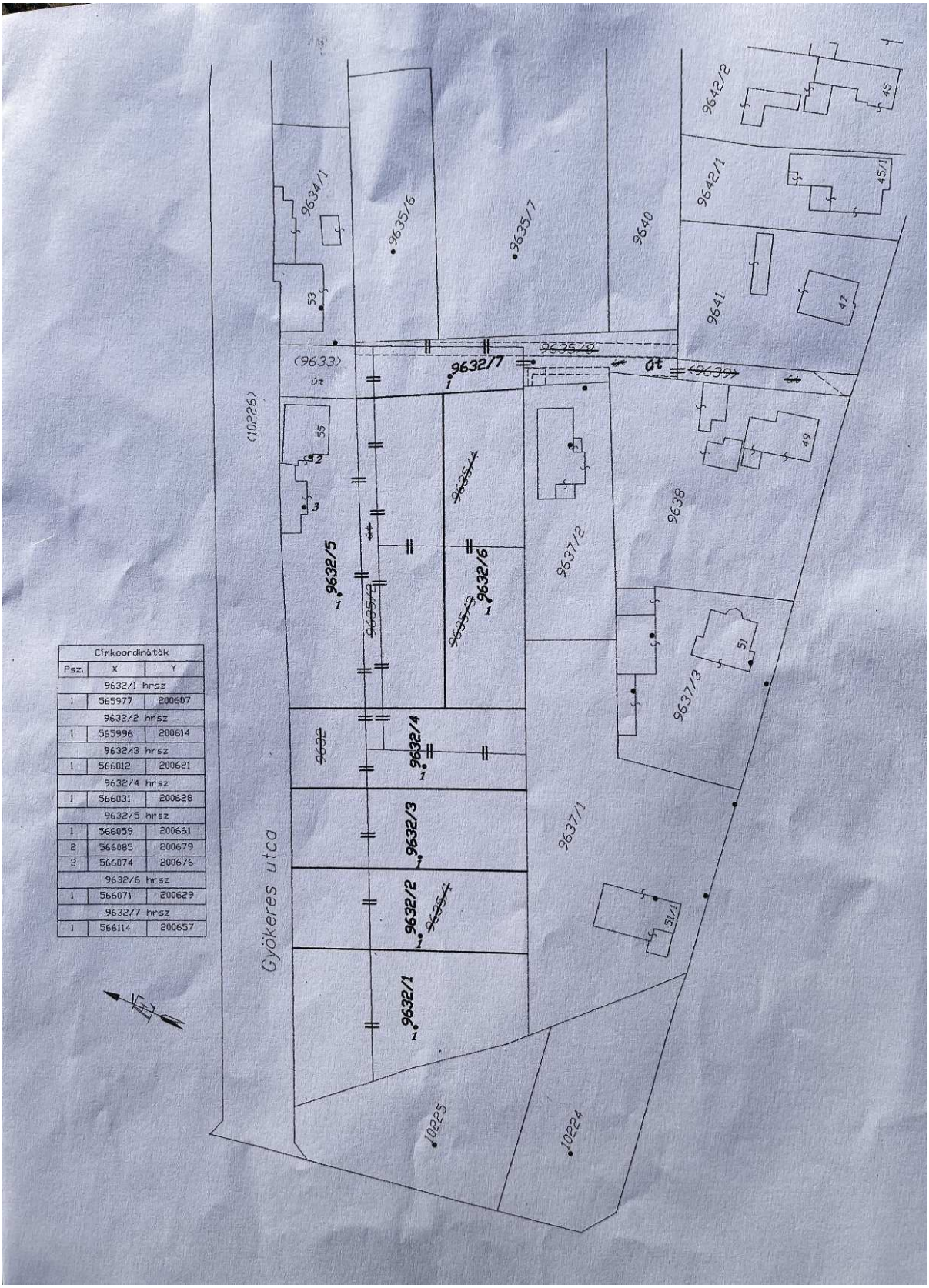
Az értékelt ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik. A csatolt e-közműtérképen látszik, hogy az ingatlan terület egy részén (8 m2) áthalad az elektromos hálózat (feltehetően a föld alatt – ingatlan értékét érdemben nem befolyásolja).

A helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanrész területén nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

Övezetre vonatkozó előírások: oldalhatáron álló beépítési mód, kialakítható minimális telekterület: 900 m2, maximum 30%-os beépíthetőség, maximális építménymagasság: 4,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

Az értékelés során piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmaztunk, mivel az ingatlanon építmény nincs és gazdaságos fejlesztés nem kivitelezhető (valamint a jellegéből adódóan nem is építhető rá). Az ingatlanon gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztés nem lehetséges, ezért maradványelvű értékelést nem alkalmaztunk. Az ingatlanon felépítmény nincs, ezért költségalapú értékelési módszert nem alkalmaztunk.

Az értékelés a 8200 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9635/2 hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lap, a csatolt telekalakítási helyszínrajz és változási vázrajz szerinti 365 m2 nagyságú területnek az 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozik. A rendelkezésünkre bocsátott telekalakítási változási vázrajz egy érkeztetett példány. Az érték feltétele a rendelkezésre álló változási vázrajz és a végleges, a földhivatalba benyújtott vázrajz egyezősége.



Cinkoordináták		
Psz.	X	Y
9632/1 hrsz		
1	565977	200607
9632/2 hrsz		
1	565996	200614
9632/3 hrsz		
1	566012	200621
9632/4 hrsz		
1	566031	200628
9632/5 hrsz		
1	566059	200661
2	566085	200679
3	566074	200676
9632/6 hrsz		
1	566071	200629
9632/7 hrsz		
1	566114	200657

FELHŐ JÓZSEF
8200 Veszprém, Mindszenty J. u. 1.
Nysz.: 44488817
Adószám: 67239461-1-39
Bankszámlasz.: 73900078-18213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-099
E-mail.: foldkep@invitel.hu

Munka száma: 26/2021

VESZPRÉM város
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2119/2020, 2/1946/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 9632, 9635/1, 9635/2, 9635/3, 9635/4, 9635/8, 9639 hrsz-ú földrészletek megosztásáról

M= 1:1000

Hatályon kívül helyezi a 8/1011/2021 iktatószámú vázrajzot

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9632		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.2757	-	9632/1		kivett, beépítetlen terület		0.1398	-		
9635/1		kivett, beépítetlen terület		0.2405	-	9632/2		kivett, beépítetlen terület		0.0955	-		
9635/2		kivett, út		0.0365	-	9632/3		kivett, beépítetlen terület		0.0957	-		
9635/3		kivett, beépítetlen terület		0.1502	-	9632/4		kivett, beépítetlen terület		0.0961	-		
9635/4		kivett, beépítetlen terület		0.1502	-	9632/5		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.2579	-		
9635/8		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0429	-	9632/6		kivett, beépítetlen terület		0.1281	-		
9639		kivett, saját használatú út		0.0182	-	9632/7		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.1011	-	Határozat: 34236/2014. Vezetékjog, ~~242 m²~~ 21 6 m² területre; Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán 11-13. B.hat.: 53461/2017. 9637/2 hrsz-ú ingatlant illető útjárási szolgalmi jog. B.hat.: 52299/2017. Vízvezetési szolgalmi jog 140 m², Szennyvíz vezetési szolgalmi jog 71 m² Jogosult: VMJV Önkormányzata 8200 Veszprém Óvárosa 9. B.hat.: 42367/3/2018. Vezetékjog. Jogosult: E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa Zrínyi utca 32.	
Össz:				0.9142	-					0.9142	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

37809/2014. E.ON VEZ. JOG 27 m² TERÜLETRE

Készítette: Veszprém, 2021. 05. 25.

FELHŐ JÓZSEF
8200 Veszprém, Mindszenty J. u. 1.
Nysz.: 44488817
Adószám: 67239461-1-39
Bankszámlasz.: 73900078-18213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-099
E-mail.: foldkep@invitel.hu

Készítő: ... Felhő József
földmérő ig. száma: 7212

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal 358.

Veszprém, 2021. 2021 SZEP 08 ... hó ... nap

P.H.

Minőséget tanúsító: ...
Kovács Zoltán
vizsgáló

KOVÁCS ZOLTÁN
földmérő mérnök
8200 Veszprém, Kiskőrösi u. 44.
földmérő igazolvány: 4091
ing.rend.min.szám: 1688/2001
GD-T 19-0682/2014

8-1417-2021
E:167/2021

Záradékoló: Nyeste Gáborné

Ing. rend. min. száma: Nyeste Gáborné
Ingatlan-rendezői
földmérői min. sz.
521/1997

3. ÉRTÉKELÉS

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

A telekrész piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként az

8200 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9635/2 hrsz.-ú
(valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz)

ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

1 460 000

Egymillió-négyszázhatvanezer forint

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.:11748007-29908385
Adószám:14751596-2-19

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlannak a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.
Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósnak feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.

Az értékelésnél nem került figyelembevételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai-statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért. melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékelés időpontja ***2021. október*** 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 jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel;
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.

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.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan-együttes jelenlegi, ill. jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáférni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m2-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlannak azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

Értékbecslő

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak.

Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”.

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is.

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlannak több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogaikat nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m2-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy

üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított."

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe."

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét" + a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentettek.

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsfűtéssel) rendelkezik."

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik."

Szoba, félszoba

lakástörény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek."

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik."

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

TEGoVA „European Valuation Standards" (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Fajlagos alapérték/ Fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban.

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Az ingatlan megnevezése:	**kivett út**
Település (város, kerület):	**Veszprém (Gyulafirátót)**
Utca, házszám:	**belterület 9635/2 hrsz. (valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz)**
Irányítószám:	**8200**
Hrsz.:	**9635/2**
Telek területe összesen:	365 m2
Nettó alapterület:	0 m2
Hasznos alapterület:	0 m2
Redukált alapterület:	0 m2

Telekértékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvételi ár	adásvételi ár	adásvételi ár
Irányítószám	**8200**	**8200**	**8200**	**8200**
Település	**Veszprém (Gyulafirátót)**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**
Utca/út/tér	**belterület 9635/2 hrsz. (valóságban a Pásztor utcáról nyíló útszakasz)**	**Céhház utca**	**Avar utca**	**belterület**
Az ingatlan típusa	útszakasz	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Jellemzők	**földes úton megközelíthető, sík terepfelszínű, nadrágszíj alakú, közmű nélküli, füves terület; Vt-07 övezetben (településközponti terület), 30%-os beépíthetőséggel, azonban az értékelt ingatlan jellegéből (út) adódóan nem beépíthető**	aszfaltozott úton megközelíthető, lejtős terepfelszínű, szabálytalan alakú, közmű nélküli, kerítetlen telekrész, Lke-8 övezetben (kertvárosias lakóterület), 30%-os beépíthetőséggel (adásvételi adat - saját adatbázis - 2020.02.)	murvás úton megközelíthető, lejtős terepfelszínű, szabálytalan alakú, közmű nélküli, kerítetlen telekrész, Lke-2 övezetben (kertvárosias lakóterület), 40%-os beépíthetőséggel (adásvételi adat - saját adatbázis - 2019.12.)	aszfaltozott úton megközelíthető, szabálytalan alakú, közmű nélküli, kerítetlen telekrész, Lke övezetben (kertvárosias lakóterület), 30%-os beépíthetőséggel (illetékhivatali adat - 2019.)
Telek alapterülete	365 m2	298 m2	20 m2	489 m2
Eladási/ kínálati ár		2,54 M Ft	0,10 M Ft	2,48 M Ft
Infláció (árváltozás) korrekció		5%	15%	15%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Fajlagos ár		8 950 Ft/m2	5 750 Ft/m2	5 842 Ft/m2
Környezeti korrekciós tényező	településen belüli elhelyezkedés (Veszprém-Gyulafirátót)	-20%	-20%	-20%
Infrastruktúra (közmű, út) korrekciós tényező	közmű nélküli	0%	0%	0%
Telek formája	nadrágszíj alakú parcella	-5%	-5%	-5%
Telekméret	365 m2	0%	-15%	0%
Egyéb	megközelíthetőség földes úton	-5%	-5%	-5%
Kerítettség	nem kerített	0%	0%	0%
Egyéb	jellegéből (közforgalom elől el nem zárt magánút) adódóan nem beépíthető	-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		5 370 Ft/m2	3 163 Ft/m2	3 505 Ft/m2
Összes korrekciós tényező:	**53%**	55%	50%	55%
Fajlagos ár:	**4 012 Ft/m2**			
Piaci összehasonlító adatokon alapuló ért.:			**1 460 000 Ft**	

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.:11748007-29908385
Adószám:14751596-2-19

Az ingatlan végső forgalmi értékének meghatározása

Végső értékelés	**Indoklás: Az értékeléskor a szakmailag elfogadott piaci összehasonlító alapú telek értékelést alkalmaztuk. A forgalmi érték per,-igény,-és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel, időbeli hatálya 3 hónap.**	
	Aktuális forgalmi érték:	**1 460 000 Ft**
Megjegyzés:	A helyszíni szemle során kapott iratokat, adatokat, információkat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát a helyszíni szemle lehetőségein túlmenően nem vizsgáltuk.	

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.:11748007-29908385
Adószám:14751596-2-19

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém (Gyulafirátót) belterület 9635/2 hrsz.		
	Dátum	2021.10.28	Hrsz.	9635/2

1.	Megközelíthetőség a földes Pásztor utca felől

2.	Megközelíthetőség a földes Pásztor utca felől

3.	Megközelíthetőség a földes Pásztor utca felől

4.	Megközelíthetőség a földes Pásztor utca felől

5.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz

6.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém (Gyulafirátót) belterület 9635/2 hrsz.		
	Dátum	2021.10.28	Hrsz.	9635/2

7.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz, amelyet hossztegely irányban egy kerítés szel át

8.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz, amelyet hossztegely irányban egy kerítés szel át

9.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz, amelyet hossztegely irányban egy kerítés szel át

10.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz, amelyet hossztegely irányban egy kerítés szel át

11.	Értékelt ingatlan a 9635/2 hrsz.-ú nadrádszíj alakú útszakasz, amelyet hossztegely irányban egy kerítés szel át

MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/105821/2021

2021.10.26

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 9635/2 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	365	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37380/2014.04.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37380/2014.04.07

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém 9635 helyrajzi számú ingatlan részarány kiosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37380/2014.04.07
eredeti határozat: 34236/3/2014/2013.12.20
Vezetékjog
A 8/650/2013. számú vázrajz és a hatósági határozat szerinti 8 négyzetméter 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: 805262/2021.09.27
Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név : Siffel Zsolt
sz.név: Siffel Zsolt
szül. : 1989
a.név : Gál Teréz
cím : 8200 VESZPRÉM Haszkovó utca 16 A. lph. 3. em. 9. a.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.10.26 13:47:31

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9635/2

Megrendelés szám: 7/4161/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 34865100002021

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

Csúcspontok		
Psz.	X	Y
9632/1 hrsz		
1	565977	200607
9632/2 hrsz		
1	565996	200614
9632/3 hrsz		
1	566012	200621
9632/4 hrsz		
1	566031	200628
9632/5 hrsz		
1	566059	200661
2	566085	200679
3	566074	200676
9632/6 hrsz		
1	566071	200629
9632/7 hrsz		
1	566114	200657

Nysz.: 44488817
Adószám: 67239461-1-39
Bankszámlasz.: 73900078-18213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-099
E-mail.: foldkep@invitel.hu

Munka száma: 26/2021

VESZPRÉM város
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2119/2020. 2/1946/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 9632, 9635/1, 9635/2, 9635/3, 9635/4, 9635/8, 9639 hrsz-ú földrészletek megosztásáról

M= 1:1000

Hatályon kívül helyezi a 8/1011/2021 iktatószámú vázrajzot

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9632		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.2757	-	9632/1		kivett, beépítetlen terület		0.1398	-		
9635/1		kivett, beépítetlen terület		0.2405	-	9632/2		kivett, beépítetlen terület		0.0955	-		
9635/2		kivett, út		0.0365	-	9632/3		kivett, beépítetlen terület		0.0957	-		
9635/3		kivett, beépítetlen terület		0.1502	-	9632/4		kivett, beépítetlen terület		0.0961	-		
9635/4		kivett, beépítetlen terület		0.1502	-	9632/5		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.2579	-		
9635/8		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0429	-	9632/6		kivett, beépítetlen terület		0.1281	-		
9639		kivett, saját használatú út		0.0182	-	9632/7		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.1011	-	Határozat: 34236/2014. Vezetékjog, 243 m² területre; Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán 11-13. B.hat.: 55461/2017. 9637/2 hrsz-ú ingatlant illető útjárási szolgalmi jog. B.hat.: 52299/2017. Vízvezetési szolgalmi jog 140 m², Szennyvíz vezetési szolgalmi jog 71 m² Jogosult: VMJV Önkormányzata 8200 Veszprém Óváros 9. B.hat.: 42367/3/2018. Vezetékjog. Jogosult: E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa Zrínyi utca 32.	
Össz:				0.9142	-					0.9142	-		

21 Gu

A változás akaratunknak megfelelően történt:

37309/2012. E.ON VEZ. JOG 27m² TERÜLETRE

Veszprém Megyei Kormányhivatal 2021 SZEP 08 358.

Készítette: Veszprém, 2021. 05. 25.

FELHŐ JÓZSEF
8200 Veszprém, Mindszenty J. u. 1.
Nysz.: 44488817
Adószám: 67239461-1-39
Bankszámlasz.: 73900078-18213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-099
E-mail.: foldkep@invitel.hu

Készítő: ……
Felhő József
földmérő ig. száma: 7212

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal 2021 SZEP 08 358.

Veszprém, 2021. …… hó …… nap

Minőséget tanúsító: ……
Kovács Zoltán
vizsgáló

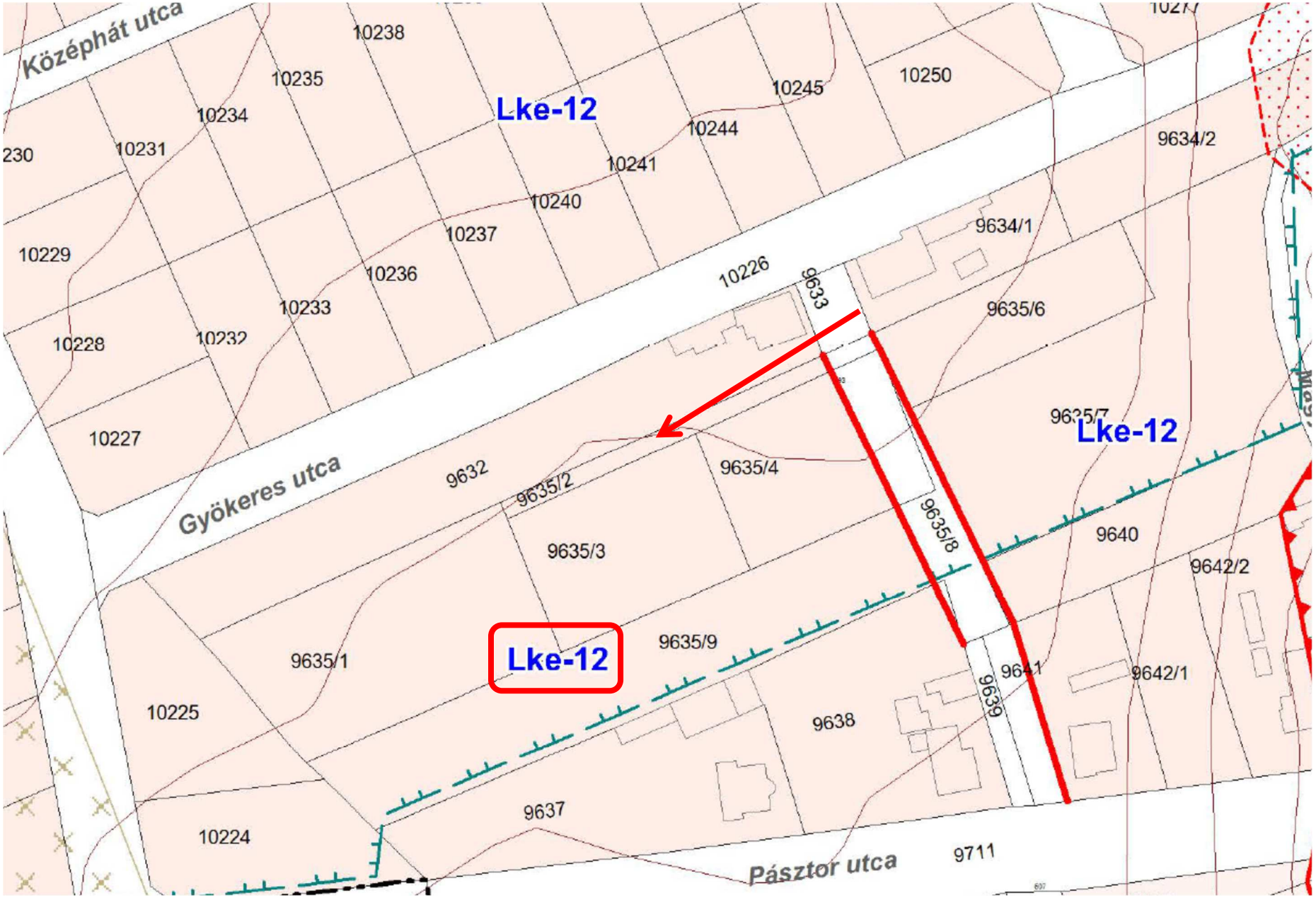
P.H.

Záradékoló: Nyeste Gáborné

Ing. rend. min. száma: Nyeste Gáborné Ingatlan-rendezői földmérői min. sz. 1521/1997

KOVÁCS ZOLTÁN
földmérő mérnök
8200 Veszprém, Kiskőrösi u. 44.
földmérő igazolvány: 4091
ing.rend.min.szám: 1688/2001
GD-T-19-0682/2014

8-1417-2021
E:167/2021


Középhát utca
Gyökeres utca
Pásztor utca
Lke-12
Lke-12
Lke-12
10238
10235
10234
10231
230
10229
10228
10232
10227
10225
10224
10233
10236
10237
10240
10241
10244
10245
10250
10226
9633
9634/1
9634/2
9635/6
9635/7
9632
9635/2
9635/4
9635/3
9635/8
9640
9642/2
9635/1
9635/9
9641
9639
9642/1
9638
9637
9711

XIII. FEJEZET
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kereskedelemi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű, és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

a. melléképítmények közül
   aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
   ab) húsfüstölő,
   ac) trágyatároló, komposztáló,
   ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
   ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m^2-t.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

26.§ (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhíd megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglevő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz –Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható legkisebb telek terület (m²)**	**A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Kialakítandó telek legkisebb**	
2.							**szélessége (m)**	**mélysége (m)**
14.	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40

* VE/51/00070-6/2019. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Veszprém

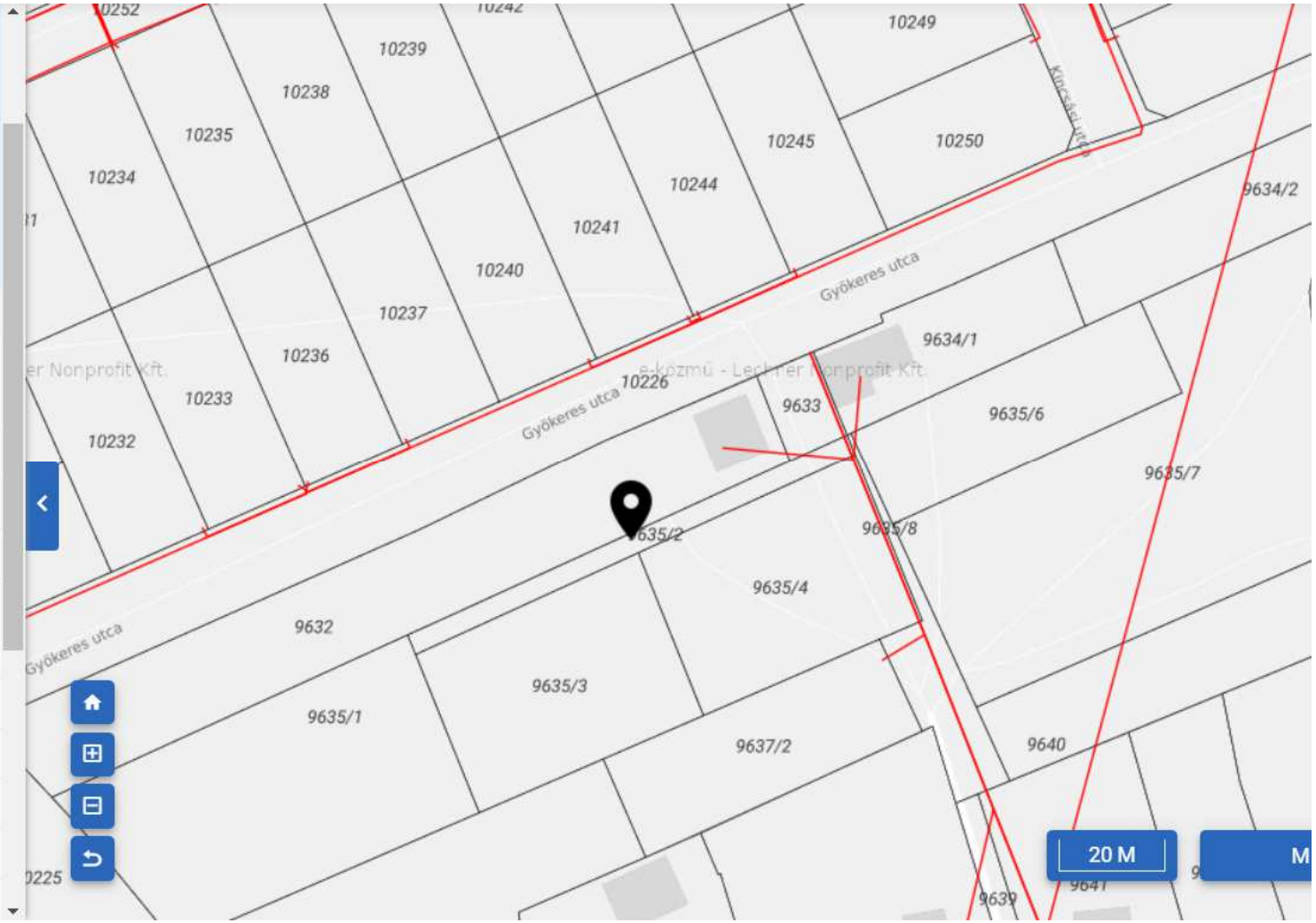
9635/2

A térképen a jelölőre kattintva törölheti a keresést. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.

HÁLÓZAT

Szűrés... (min. 3 karakter)

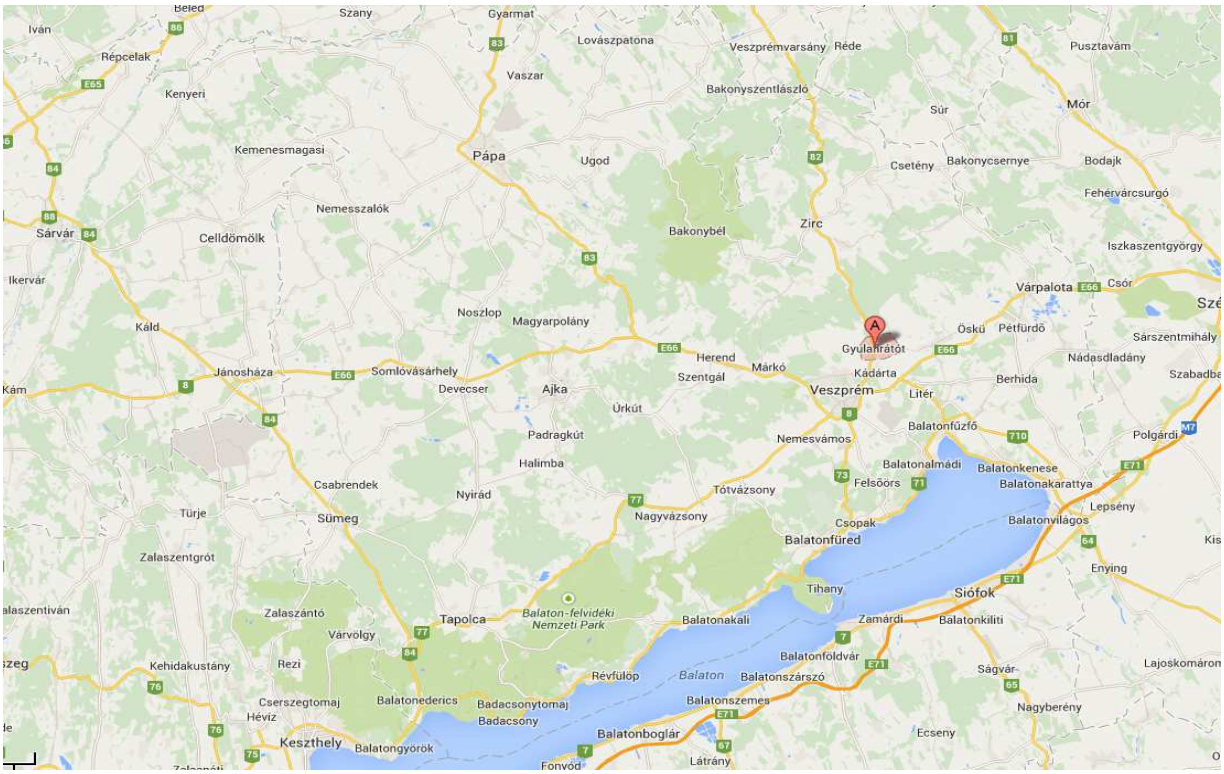
- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
  - "CoreComm Sl" K...
  - E.ON Észak-duná...
  - MVM Zöld Generá...
  - VMJV Önkormányz...
- Vízellátás
- Vízelvezetés

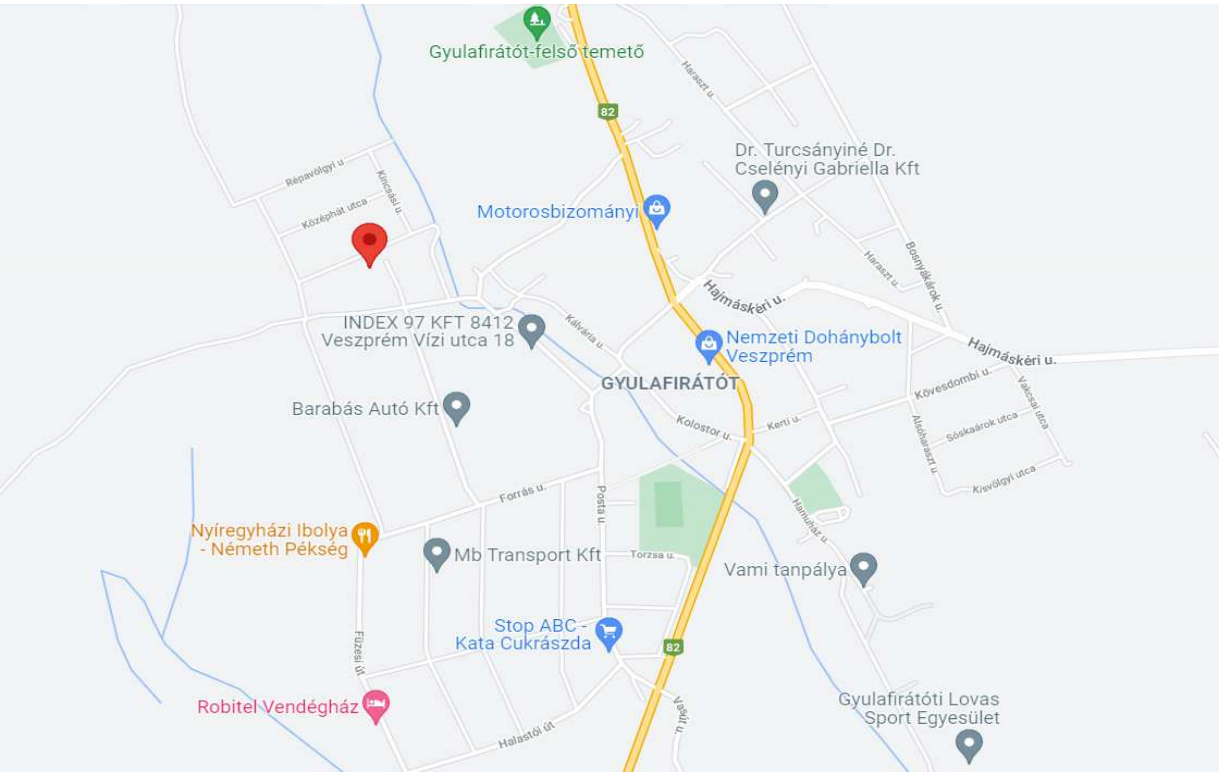


Helyiségkönyv

helyiség	Nettó alapterült (m2)	Hasznos alapterület (m2)	Műszaki korrekció (%)	Redukált alapterület (m2)	Padlóburkolat
Telekméret					
9635/2 hrsz.-ú útszakasz	365	0,00	100	365	
Telekméret összesen	**365**	**0,00**		**365**	
Összesen (kerekítve)	**365**	**0**		**365**	

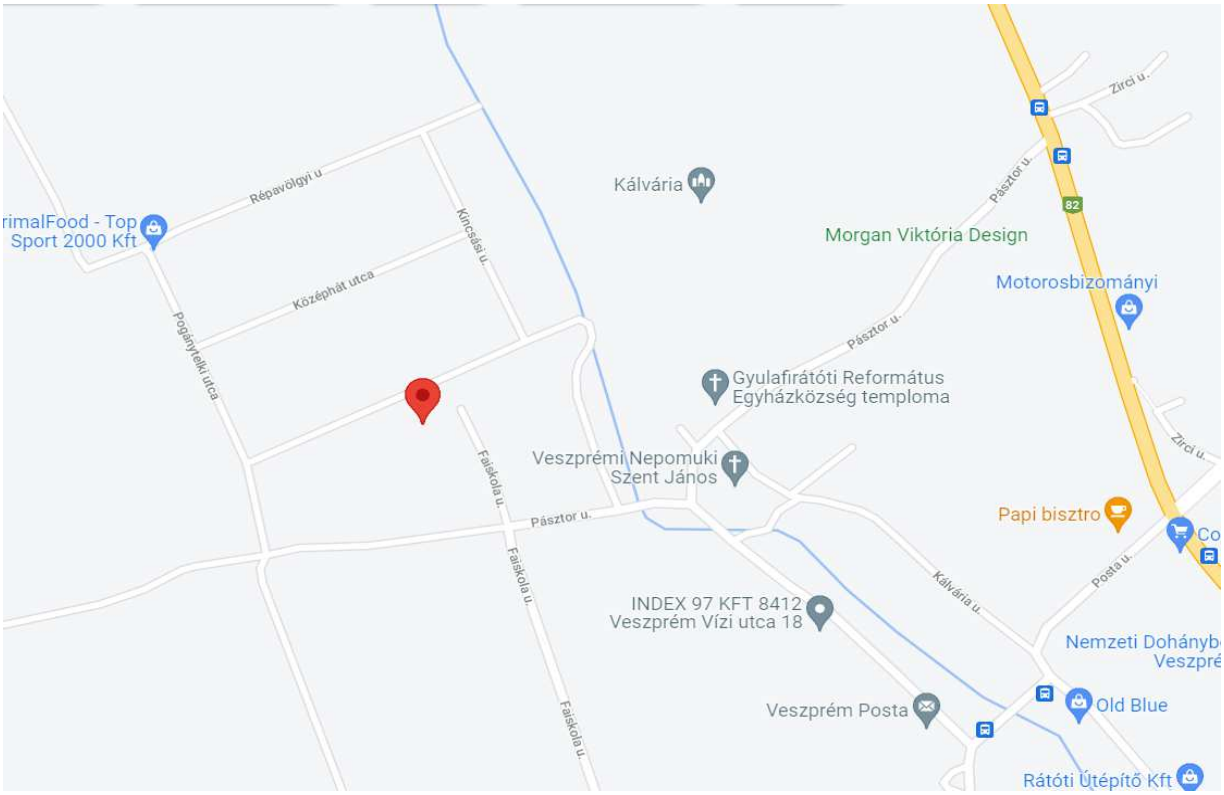
FÖLDRAJZI TÉRKÉPEK





RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu