

## **Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8200 Veszprém 9109 és 9110 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett  
beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak  
2025. január 7.**



## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: 8200 Veszprém

Hrsz.: 9109

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 123 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: 8200 Veszprém

Hrsz.: 9110

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 134 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2024. 12. 21. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A 9109 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke kerekítve:	<b>741 000 Ft</b> , azaz hétszáznegyvenegyezer forint
A 9110 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke kerekítve:	<b>807 000 Ft</b> , azaz nyolcszázhétezer forint

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Csopak, 2025. január 7.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:

Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/582)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közveleményező

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

vagyonerőértékelő (OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)



## Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>5</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	10
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	11
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>11</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	11
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	12
3.3 Az épületek műszaki jellemzői.....	17
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>17</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	17
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	17
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	18
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	18
4.5 Érték meghatározás .....	18
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	18
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel .....	20
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	20
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>21</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>22</b>

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém belterület 9109 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépítetlen terület”, illetve a 8200 Veszprém belterület 9110 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok értékelésével.

Az értékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2024. december 21.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

#### Értékformák

##### Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat 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. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg

kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,

- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

## **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,



- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

### **Költségalapú módszer**

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek

változtatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- |  |           |
|--|-----------|
| - városi téglalapépületek                  | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek      | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |
| - ipari és mezőgazdasági épületek          | 20-50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

### **2.3 Helyszíni szemle és időpontja**

A helyszíni szemlét 2024. december 21-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok 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 dokumentumokat:

- Hiteles tulajdoni lapok
- Hiteles térképmásolat
- Rendezési terv

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

#### 9109 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 01. 07.
Ingatlan címe:	Veszprém belterület
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	9109

#### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	123 m <sup>2</sup>

#### 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 település összevonás során a hrsz. a(z) Gyulafirátót belterület 685-ből keletkezett.
--------	--

#### 9110 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.01.07
Ingatlan címe:	Veszprém belterület
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	9110

#### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	134 m <sup>2</sup>

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.

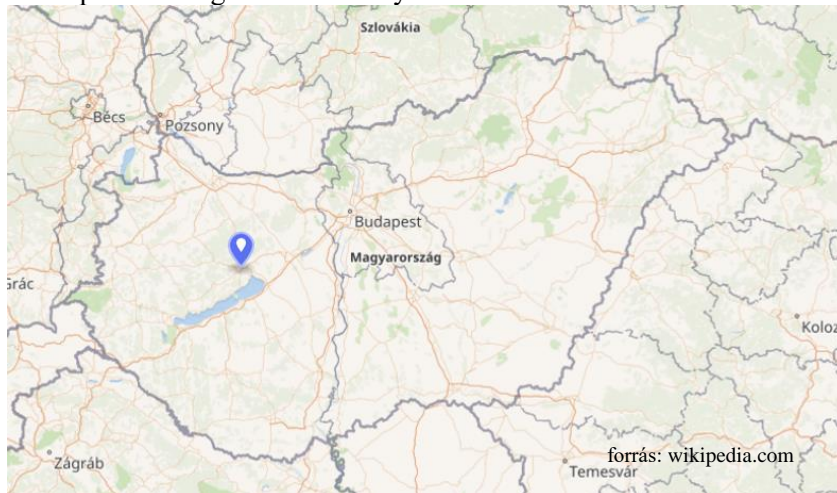
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz. a(z) Gyulafirátót belterület 684-ból keletkezett.

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

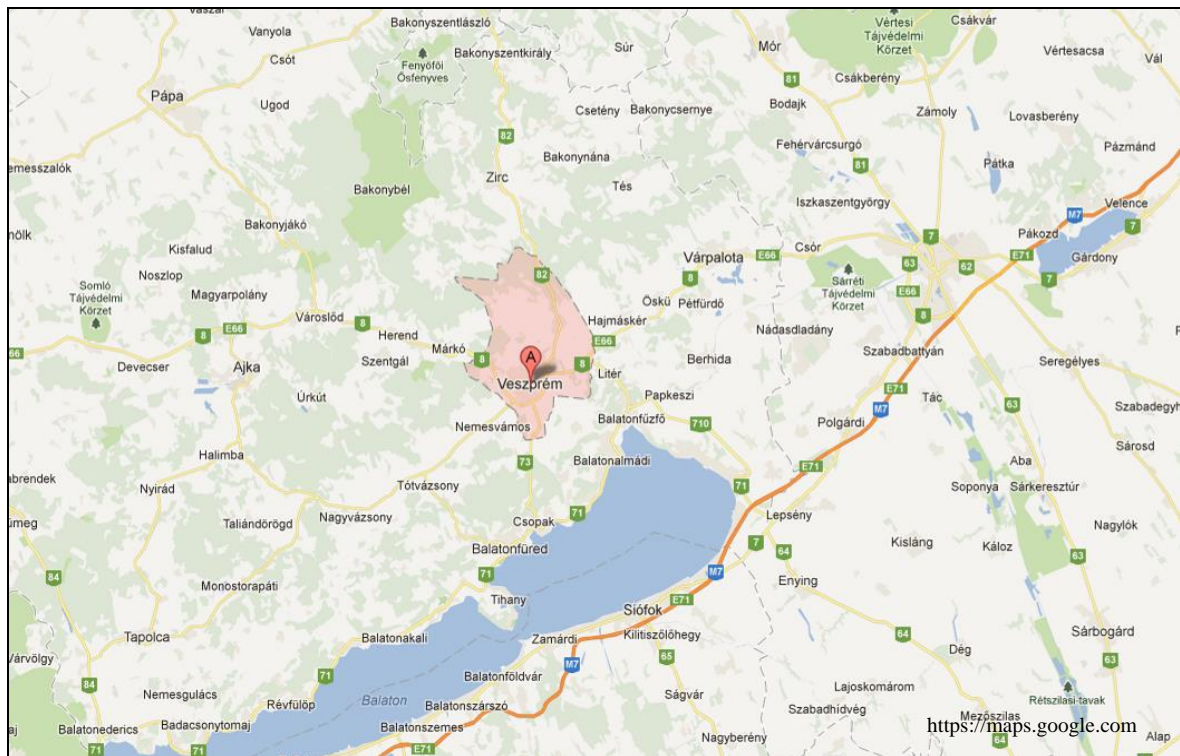
Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.

A település országon belüli elhelyezkedése és főbb adatai:



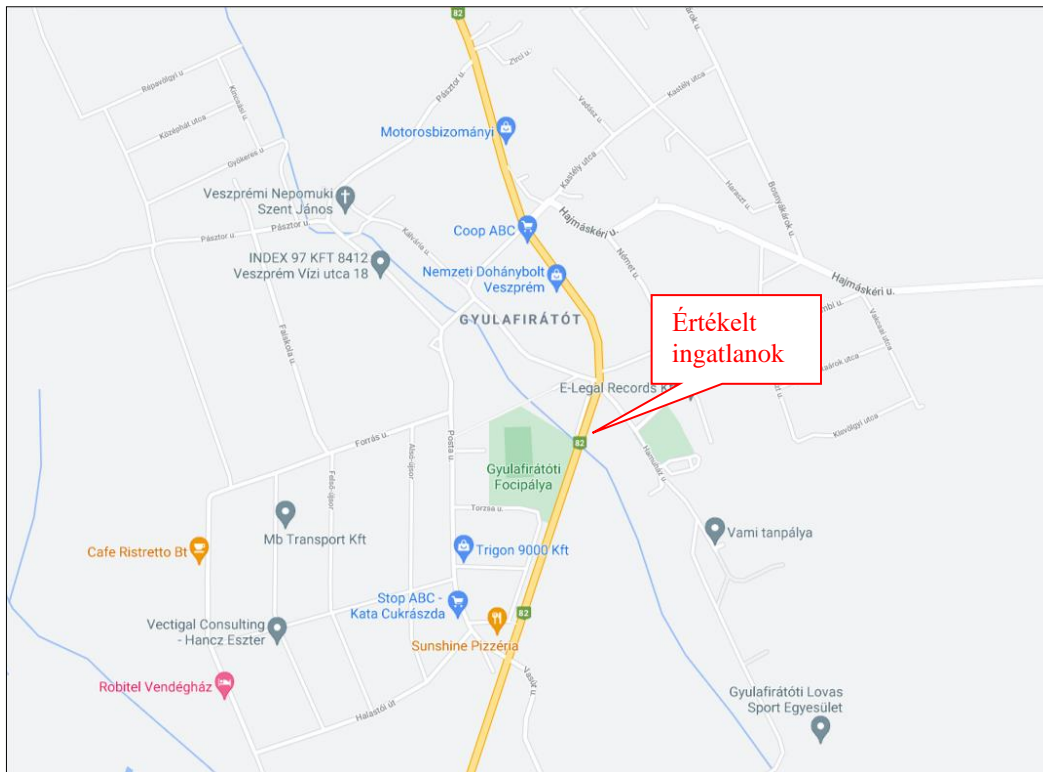
Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelépülései	Lista <a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



#### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok a település Gyulafirátót településrészén, a központjától cca. 550 méterre, délre, a Zirci út mentén található. Infrastrukturális ellátottságuk jó, buszmegálló 400 méterre, oktatási-, egészségügyi és kereskedelmi központok 700 méteren belül megtalálhatóak. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Szakértő cég neve

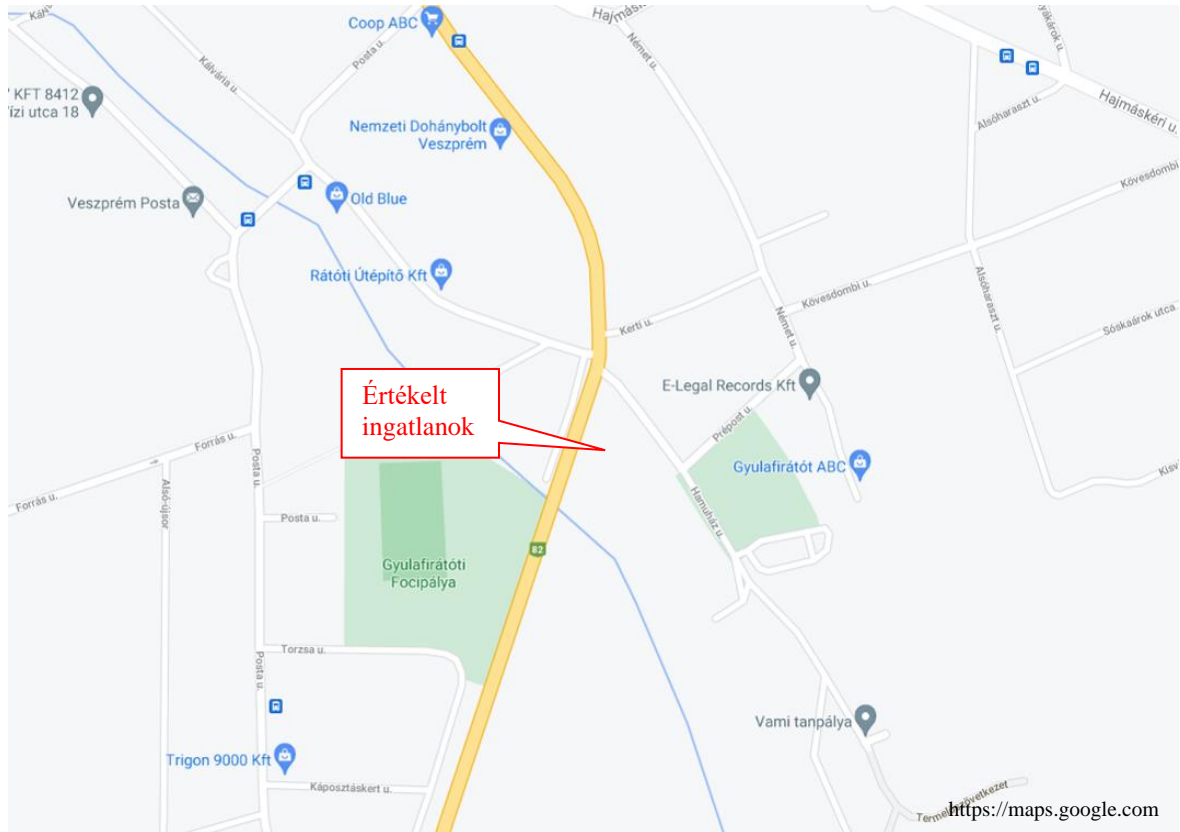
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



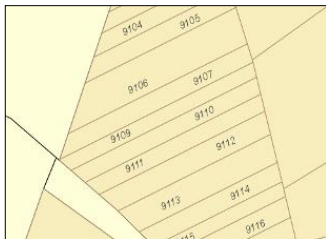
Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

Az 56 777 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2023. jan. 1.) 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. A nyilvántartott álláskeresők száma 678 fő, a munkanélküliségi ráta 1,82 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. 11. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

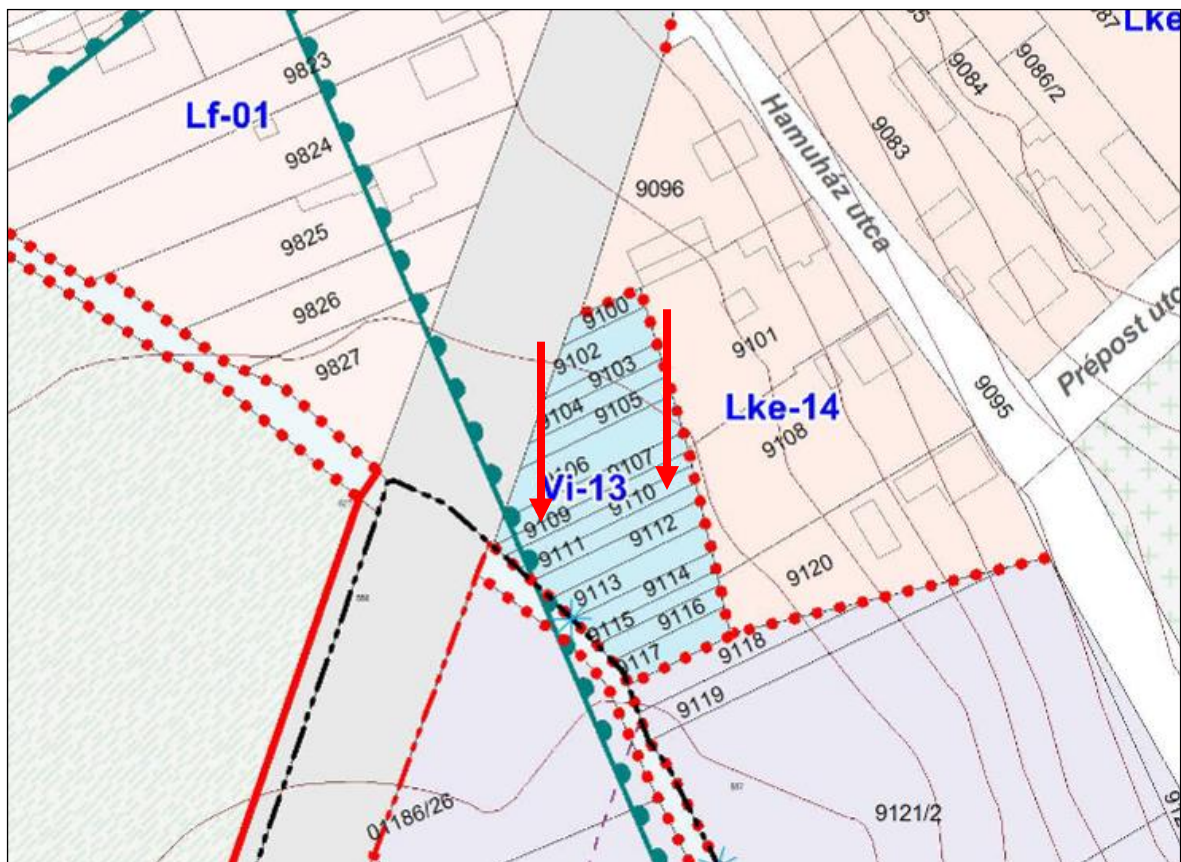
### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



Mindkét ingatlan délnyugat-északkelet hossz tengelyű, szabálytalan négyszög alakú, kerítetlen. Terepfelszínük sík, területük helyenként rendezett, máshol áthatolhatatlanul sűrű, füves.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlanok a Veszprém Megyei Jogú Város szabályozási terve alapján a Vi-13 jelű intézményi terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

*XVI. Fejezet*  
**INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)**

**30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások**

**30. §**

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d) <sup>61</sup>kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló rendeltetésű épület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

**XVI. FEJEZET**  
**INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)**

**6. Intézmény terület (Vi)**

	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 épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-
4.	Vi-02	SZ	2000	30	13,5	-	-	-
5.	Vi-03	SZ	8000	35	7,5	-	-	-
6.	Vi-04	SZ	8000	40	7,5	-	-	-
7.	Vi-05	SZ	2000	40	10,5	-	-	-
8.	Vi-06	SZ	5000	40	12,5	-	-	-
9.	Vi-07	SZ	5000	40	16,5	-	-	-
10.	Vi-08	Z	1000	60 (100*)	10,5	-	-	-
11.	Vi-09	Z	2000	60	12,5	-	-	-
12.	Vi-10	Z	1000	80	8,5	-	-	-
13.	Vi-11	Z	1000	80	10,5	-	-	-
14.	Vi-12	Z	1000	100	10,5	-	-	-
15.	Vi-13	SZ	2000	30	5,5	-	-	-
16.	Vi-14	Z	5000	100	15	-	-	-



### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető.

### **3.3 Az épületek műszaki jellemzői**

Az ingatlanokon nem található felépítmény.

## **4. ÉRTÉKELES**

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

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanok 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, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

**A becsült forgalmi érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkozik, időbeli hatálya 180 nap, ÁFA-t nem tartalmaz.**

Az ingatlanokat 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 ingatlanok jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek 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**

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 ingatlanok értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk 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 értékelt ingatlanok esetében a forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanokat hasonló övezeti besorolású beépítetlen területekkel, azok kínálati áraival vetettük össze.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület 9109 hrsz.	Kádárta	Hamuház utca	Hamuház utca
Övezeti besorolás	Vi-13 / 30 %	Gks-z-13	Gks-z-01	Gks-z-01
Eladás/kínálat ideje	-	2025. január	2025. január	2025. január
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítés, stb.)	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót határában, Veszprém központjától 6,2 km-re, Gyulafrátót központjától 550 m-re található, közmű nélküli terület	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Kádártán, a 82. számú főút és a Vasút utca kereszteződésében található, csatorna a telken belül, víz, villany mintegy 100 méterre	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a Hamuház utca folytatásában, található, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a Hamuház utca folytatásában, található, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület zártosú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34127620	ingatlan.com/32623202	ingatlan.com/32728624
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>123</b>	<b>3 222</b>	<b>5 139</b>	<b>3 321</b>
Nettó eladási vagy kínálati ár		<b>29 000 000 Ft</b>	<b>35 000 000 Ft</b>	<b>28 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		9 001 Ft/m <sup>2</sup>	6 811 Ft/m <sup>2</sup>	8 431 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos ár		<b>7 651 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>5 789 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>7 588 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		5%	10%	5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	5%	5%
Közművek		-10%	0%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		-20%	-20%	-20%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>-25%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>6 022 Ft/m<sup>2</sup></b>	5 738 Ft/m <sup>2</sup>	5 500 Ft/m <sup>2</sup>	6 829 Ft/m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:**

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

**Forgalmi értéke:** 123 m<sup>2</sup> x 6 022 Ft/m<sup>2</sup> = 740 738 Ft

**Forgalmi értéke kerekítve:** = 741 000 Ft

A fenti számítás alapján a 9109 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

741 000 Ft-ban, azaz hétszáznegyvenegyezer forintban

határoztuk meg.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület 9110 hrsz.	Kádárta	Hamuház utca	Hamuház utca
Övezeti besorolás	Vi-13 / 30 %	Gks-z-13	Gks-z-01	Gks-z-01
Eladás/kínálat ideje	-	2025. január	2025. január	2025. január
Infrastrukturális adottságok (közmvégek, utak, kerítés, stb.)	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót határán, Veszprém központjától 6,2 km-re, Gyulafrátót központjától 550 m-re található, közmű nélküli terület	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Kádártán, a 82. számú főút és a Vasút utca kereszteződésében található, csatorna a telken belül, víz, villany mintegy 100 méterre	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a Hamuház utca folytatásában, található, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán	a közigazgatási ilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a Hamuház utca folytatásában, található, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m2, épület zártsonú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34127620	ingatlan.com/32623202	ingatlan.com/32728624
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>134</b>	<b>3 222</b>	<b>5 139</b>	<b>3 321</b>
Nettó eladási vagy kínálati ár		<b>29 000 000 Ft</b>	<b>35 000 000 Ft</b>	<b>28 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		9 001 Ft/m2	6 811 Ft/m2	8 431 Ft/m2
Árvaltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos ár		<b>7 651 Ft/m2</b>	<b>5 789 Ft/m2</b>	<b>7 588 Ft/m2</b>
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		5%	10%	5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	5%	5%
Közművek		-10%	0%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		-20%	-20%	-20%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>-25%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>6 022 Ft/m2</b>	5 738 Ft/m2	5 500 Ft/m2	6 829 Ft/m2

#### ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Forgalmi értéke:	134 m2	x	6 022 Ft/m2	=	806 983 Ft
Forgalmi értéke kerekítve:				=	807 000 Ft

A fenti számítás alapján a 9110 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

807 000 Ft-ban, azaz nyolcszázhetezer forintban

határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel

Az értékelt ingatlanok mérete, közműellátottsága és megközelítése gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanokon felépítmény nem található ezért költség alapú értékelést nem alkalmaztunk.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek - 9109 hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	741 000 Ft	100%
Maradványérték számításán alapuló érték:		
Költségszámításán alapuló érték:		
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		741 000 Ft

Módszerek - 9110 hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	807 000 Ft	100%
Maradványérték számításán alapuló érték:		
Költségszámításán alapuló érték:		
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		807 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlanok gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesznek lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk, az ingatlanokon felépítmény nincs, ezért költségszámítást nem végeztünk; a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

Megjegyzés:

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.

Veszprém, 2025. január 7.

Készítette: **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**  
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
 Adószám: 14159200-2-19  
 Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András  
 Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő  
 Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
 Felsőfokú ingatlanvagyont-értékelő és közvetítő  
 (OKJ 54 3439 02)  
 (névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP – 9109 hrsz.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalVeszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 35598/6/2025

2025.01.07

Szektor: 53

## VESZPRÉM

## Belterület 9109 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:		122 (m2) törölő határozat:43014/2005.07.08			
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
. Kivett beépítetlen terület		0	123	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28					
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: 37478/2005.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 685-ből keletkezett.					
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					

**TULAJDONI LAP – 9110 hrsz.**

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/1042/2025

2025.01.07

Szektor: 53

**VESZPRÉM****Belterület 9110 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
Földrészlet területe változás előtt:		133 (m2) törölő határozat:43014/2005.07.08			
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
. Kivett beépítetlen terület		0	134	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 684-ból keletkezett.					
		</			

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

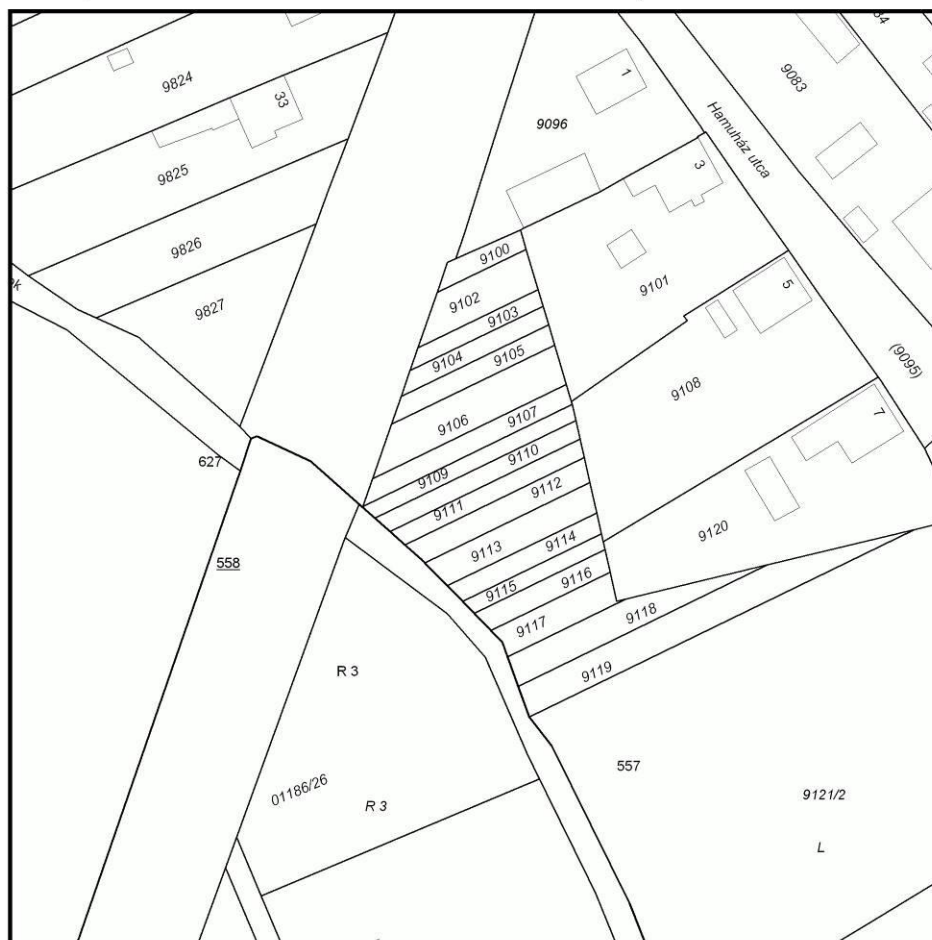
2025.01.07 14:28:55

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9110

Megrendelés szám: 7/9/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41881650002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



## ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34127620/nyomtatas>

ingatlan.com

Máhl József  
Immomarket



+36 30 572 3059



### Veszprém, Kádárta

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár  
**29 millió Ft**

Telekterület  
**3222 m<sup>2</sup>**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém-Kádártán kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) eladó. A 3222 nm-es telek a nagy forgalmú 82 út és a Vasút utca kereszteződésében található. A telek nem osztható, sajátosságai miatt kb. 1000 nm-es, többszintes épület helyezhető el rajta. Közművek közül a csatorna a telken belül, víz, villany mintegy 100 méterre található.

A helyi rendezési terv ide vonatkozó paragrafusa szerint a Gksz-13 jelű övezetben a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %, az épületmagasság 10,5 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 30 %.

Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
  - b) igazgatási, egyéb iroda,
  - c) sport,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) egyéb közösségi szórakoztató
- rendeltetésű épület.

Felmerülő kérdéseivel keressen bizalommal.

\*\*\*\*

Zu verkaufen: Gewerbe- und Dienstleistungsfläche (Gksz) in Veszprém-Kádárta. Das 3222 Quadratmeter große Grundstück befindet sich an der Kreuzung der stark frequentierten Hauptstraße 82 und der Vasútstraße. Das Grundstück ist nicht teilbar, aufgrund seiner Eigenschaften kann darauf ein mehrstöckiges Gebäude von etwa 1000 Quadratmetern errichtet werden. Die Kanalisation befindet sich auf dem Grundstück, Wasser und Strom sind etwa 100 Meter entfernt.

Gemäß dem entsprechenden Absatz des örtlichen Bebauungsplans in der Zone Gksz-13 ist die Bebauungsweise freistehend, die zulässige Bebauung beträgt maximal 40 %, die Gebäudehöhe beträgt 10,5 m, der Mindestanteil an Grünflächen beträgt 30 %.

Ein eigenständiges Wohngebäude kann nicht errichtet werden, jedoch kann innerhalb eines wirtschaftlichen Gebäudes eine Dienstwohnung für den Eigentümer, die Nutzer und das Personal eingerichtet werden.

Auf dem Gelände können folgende Gebäude errichtet werden:

- a) Nicht störende wirtschaftliche,
- b) Verwaltungs-, andere Büro-,
- c) Sport-,
- d) Parkhaus, Tankstelle,
- e) Kirchliche, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-,
- f) Andere Gemeinschafts- und Unterhaltungsgebäude.

Bei Fragen können Sie sich gerne vertrauensvoll an uns wenden.

\*\*\*\*

For sale: Commercial and service area (Gksz) in Veszprém-Kádárta. The 3222 square meter plot is located at the intersection of the heavily trafficked 82 road and Vasút street. The plot is not divisible, and due to its characteristics, a multi-story building of approximately 1000 square meters can be placed on it. Sewage is within the plot, water and electricity are about 100 meters away.

According to the relevant paragraph of the local zoning plan in zone Gksz-13, the building mode is standalone, the maximum allowable coverage is 40%, the building height is 10.5 meters, and the minimum green space is 30%.

An independent residential building cannot be placed, but within a commercial building, one service apartment can be provided for the owner, users, and staff.

The following types of buildings can be located on the site:

- a) Non-disruptive economic,
- b) Administrative, other office,
- c) Sports,
- d) Parking garage, gas station,
- e) Religious, educational, health, social,
- f) Other community entertainment

purpose buildings.

Please feel free to contact us with any questions.

\*\*\*\*

Продається торгово-сервісний район (Гкcs) в Кадартані, Веспрем. Ділянка площею 3222 квадратних метрів розташована на перехресті оживленої дороги 82 та вулиці Vasút. Ділянка недільна, і через свої характеристики на ній може бути розміщено багатопверхову будівлю площею приблизно 1000 квадратних метрів. Каналізація знаходиться на ділянці, вода та електрика приблизно за 100 метрів.

Згідно з відповідним пунктом місцевого планувального розпорядження у зоні Гкcs-13, тип забудови - вільностоячий, максимальний допустимий відсоток застосування становить 40%, висота будівлі - 10,5 метра, мінімальна площа зелених зон - 30%.

Самостійна житлова будівля не може бути розміщена, але в межах комерційної будівлі може бути створено одну службову квартиру для власника, користувачів та персоналу.

На території можуть бути розміщені такі типи будівель:

- a) Не перешкоджають економічні,
- b) Адміністративні, інші офісні,
- c) Спортивні,
- d) Паркінг, АЗС,
- e) Релігійні, освітні, медичні, соціальні,
- e) Інші громадські розважальні цільові будівлі.

Будь ласка, звертайтеся з будь-якими питаннями.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34127620>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

László Orsolya  
Otthon Centrum  
Veszprém



+36 70 469 3940



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár  
**35 millió Ft**

Telekterület  
**5139 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség	<b>20%</b>	Villany	<b>utcában</b>
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	<b>utcában</b>
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	<b>utcában</b>
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	<b>utcában</b>

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m2 területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

A belterületi telek Gksz-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.

Amennyiben felkeltette érdeklődését az ingatlan, további információkért, kérem, keressen a megadott elérhetőségeken!

ingatlan.com

Óhegyi Győző

Duna House Veszprém - Óhegyi  
Győző



+36 30 957 0562



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár  
**28 millió Ft**

Telekterület  
**3321 m<sup>2</sup>**

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Eladó fejlesztési terület Gyulafirátóton!

Az örök panorámás, enyhén lejtős, nagyméretű, 3321 m<sup>2</sup> belterületi építési telek, aszfaltos úton elérhető.

A szomszédos telek is eladó, így akár további 5139 m<sup>2</sup> területtel egyben is megvásárolható, TK 015118 a másik terület adatai ezen a referencia számon találhatóak.

A közművek a telek előtt mennek el.

Lakóingatlan vállalkozási épülettel egybekötve építhető rá.

A belterületi telek Gksz-01 övezetben tartozik, amely a helyi építési szabályzat alapján, az alábbi célokra hasznosítható:

Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

**A területen elhelyezhető:**

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

**Építési szabályok:**

- min. telekméret: 1000m<sup>2</sup>
- min. telek szélesség 25m, min. mélység 35m
- max. 20% beépíthetőség, szabadon álló beépítési mód
- max. 4,5m építménymagasság
- min. 30% zöldfelület

Amennyiben a hirdetésem felkeltette az érdeklődését, kérem keressen elérhetőségeimen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32728624>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a 82-es számú főút



környezet, a 82-es számú főút



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe



az értékelt ingatlanok területe