



## Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 9109, és 9110 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.



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

**Veszprém**  
**2024. január 5.**

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

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 9109, 9110

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Veszprém 9109 területnagysága: 123 m <sup>2</sup>
Veszprém 9110 területnagysága: 134 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKEK**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.0105. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 9109 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	<b>740 000,- Ft +ÁFA azaz hétszáznegyvenezer forint +Áfa</b>
A Veszprém 9110 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	<b>800 000,- Ft +ÁFA azaz nyolcszázezer forint +Áfa</b>

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

Veszprém, 2025. január 5.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50520756-83541003

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

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	5
<b>3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>11</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	12
4.5 Érték meghatározás .....	12
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	12
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékelés 28 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

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

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 9109, és 9110 helyrajzi számú ingatlanok értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

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

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újjáépítési költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.01.05.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

## 3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Veszprém belterület 9109 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.01.05.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	9109
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	123 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/3.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 685-ből keletkezett.	

Veszprém belterület 9110 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.01.05.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	9110
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	134 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/3.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 685-ből keletkezett.	

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



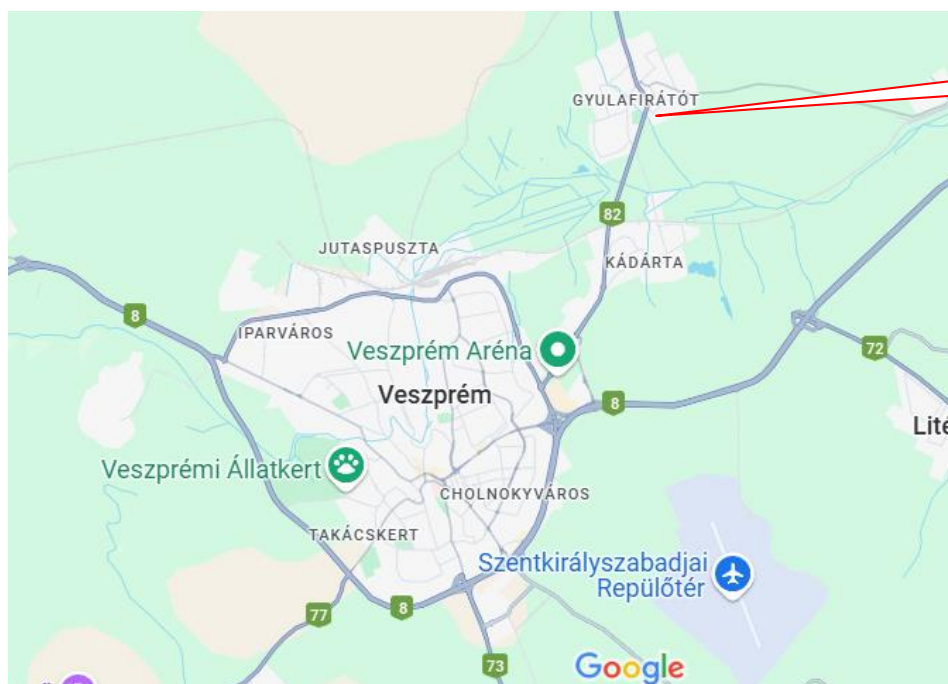
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



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

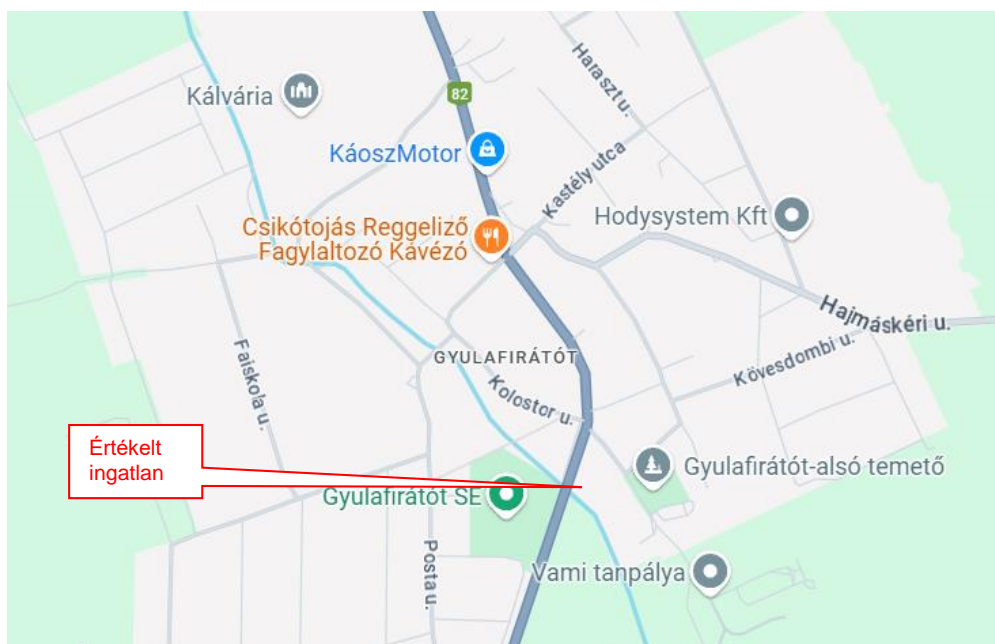
Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 6,5 km távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a 82. sz. főútról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, beépítetlen területek, találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

**Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:**

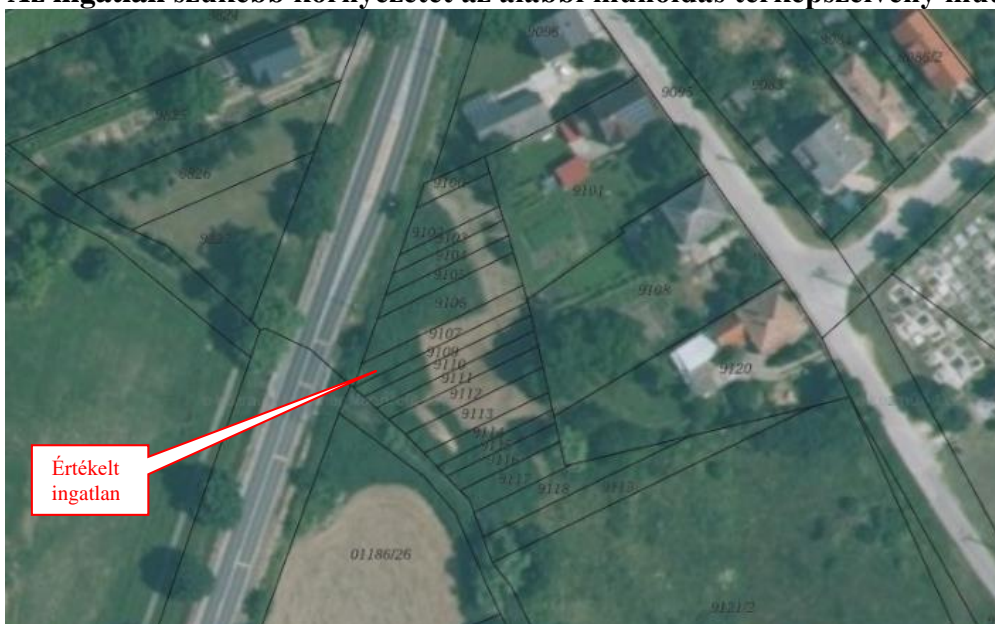




**Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:**



**Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:**



### Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.



### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



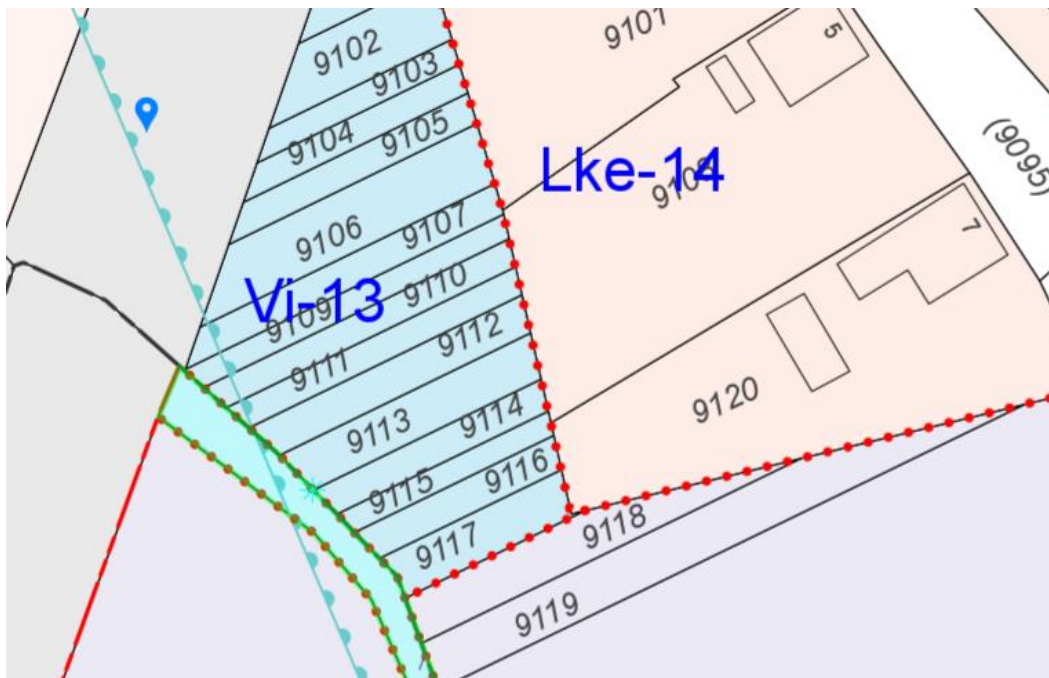
**A Veszprém belterület 9109, és 9110 helyrajzi számú ingatlanok területe** sík, ÉK-DNY hossztengetűű négyszög alakú, kerítetlen területek. Az ingatlanok északkeleti oldalán lakóingatlanok, délnyugati oldalán vízfolyás található.

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Vi jelű „Intézményi terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



**Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:**

**Az adott 9109 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**

Övezeti jel	Vi-13
Sajátos területfelhasználási egység:	Intézmény terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	2000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

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) 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.

Az ingatlanok területe a legkisebb kialakítható területnagyságot nem éri el.

**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

Az értékelés során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. A piaci összehasonlító módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9109, és 9110 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelés időpontja 2025. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan 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 állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

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

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant egyéb beépítetlen területek kínálati áraival vettem össze.

Az ingatlanok értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 9109 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**740 000 Ft-ban, azaz hétszáznegyvenezer forintban**

határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém belterület 9110 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**800 000 Ft-ban, azaz nyolcszázezer forintban**

határoztam meg.

##### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

##### **4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás alapján**

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém 9109 hrsz.:

### Végső érték meghatározása:

Maradványérték en alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,74 MFt	súly:	100%	0,7 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,74 MFt**

Veszprém 9110 hrsz.:

### Végső érték meghatározása:

Maradványérték en alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,8 MFt	súly:	100%	0,8 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,8 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan jellegére a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

### Piaci ár várható alakulása:

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2025. január 5.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50526156-83541003

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

## 6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése			Veszprém 9109 hrsz.		
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást
	Kömyezete:	Lk	Lk	Lk	Lk
	Jelleg, funkció:	Intézményi	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	Vi	Lk	Gks z	Gks z
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Csatoma a területen	Közmű nélküli terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/33452707	ingatlan.com/34127551	ingatlan.com/32728624
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		36 000 000	29 000 000	28 000 000
	telekméret (m²)	123	4 222	3 222	3 321
	fajlagos ár (Ft/m2)		8 527	9 001	8 431
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. január	2025. január	2025. január
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		7 674	8 101	7 588
ÉRTÉKKILAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
	terület		1,00	1,00	1,00
	közművek		nagyobb	nagyobb	nagyobb
	övezeti besorolás		1,15	1,15	1,15
	hasznosíthatóság		hasonló	kedvezőbb	hasonló
	összehasonlítás következtetése		1,00	0,95	1,00
			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			6 001	6 018	5 934
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	123,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	5 984			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	5 980			
	becsült érték (Ft)	735 540			
	becsült érték kerekítve (Ft)	740 000			



*Értékelt ingatlan: Veszprém, belterület Hrsz.: 9109, 9110*

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése			Veszprém 9110 hrsz.	
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást
Könyezet:	Lk	Lk	Lk	Lk
Jelleg, funkció:	Intézményi	Lakó	Lakó	Lakó
Övezeti besorolás:	Vi	Lk	Gks z	Gks z
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Csatoma a területen	Közmű nélküli terület
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/33452707	ingatlan.com/34127551	ingatlan.com/32728624
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		36 000 000	29 000 000	28 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	134	4 222	3 222	3 321
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		8 527	9 001	8 431
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. január	2025. január	2025. január
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		7 674	8 101	7 588
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasznó	hasznó	hasznó
		1,00	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,15	1,15	1,15
közművek		hasznó	kedvezőbb	hasznó
		1,00	0,95	1,00
övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		6 001	6 018	5 934
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	134,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	5 984			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	5 980			
becsült érték (Ft)	801 320			
becsült érték kerekítve (Ft)	800 000			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

### Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 17564/6/2025

2025.01.05

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 9109 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		min.o		k.fill.	
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2		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					



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

**Ehiteles tulajdoni lap- szemle másolat**

Megrendelés szám:17578/6/2025

2025.01.05

Szektor: 53

**VESZPRÉM**

**Belterület 9110 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o				ha m2 k.fill
-----		-----			
. Kivett beépítetlen terület	0	134	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					
684-ból 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



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.05 12:03:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9109

Megrendelés szám: 17594/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

## FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés



megközelítés



az értékelt ingatlanok környezete



az értékelt ingatlanok



**FÉNYKÉPEK**



Veszprém 9109 hrsz



Veszprém 9109 hrsz.



Veszprém 9110 hrsz



Veszprém 9110 hrsz



az ingatlanok környezete



az ingatlanok környezete



## Összehasonlító adatok

2025. 01. 02. 19:34

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

ingatlan.com

Máhl József  
Immomarket



+36 30 572 3059



### Veszprém, Kádárta

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
29 millió Ft		3222 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	40%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

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,

<https://ingatlan.com/34127551/nyomtatas>

1/4

2025. 01. 02. 19:34

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

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,

<https://ingatlan.com/34127551/nyomtatás>

2/4

2025. 01. 02. 19:34

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

- 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 багатоповерхову 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.



<https://ingatlan.com/34127551/nyomtatás>

3/4

2025. 01. 02. 19:34

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34127551>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34127551/nyomtatas>

4/4



ingatlan.com

Borbély Gyula  
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár <b>36 millió Ft</b>		Telekterület <b>4222 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>30%</b>	Villany	<b>utcában</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>utcában</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>utcában</b>
Kilátás	<b>panorámás</b>	Csatorna	<b>utcában</b>

Veszprém kedvelt kertvárosi övezetében, Gyulafirátóton eladó egy 4222 m<sup>2</sup>- építési telek.

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

LKe-14-es övezeti beosztás, 30% beépíthetőséggel.

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

Egyedülálló lehetőség lehet önálló családi háznak, társasháznak, vagy vállalkozási célra!

Befektetésnek kiváló lehetőség lehet, mivel felosztva több építési telek alakítható ki!

Az ingatlan tehermentes!

2025. 01. 02. 19:34

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33452707>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33452707/nyomtatas>

2/2



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 használható:

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:

2025. 01. 02. 19:35

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

- 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.

<https://ingatlan.com/32728624/nyomtatas>

2/2