

## **Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8412 Veszprém, Gyulafirátót 9827 helyrajzi számon nyilvántartott  
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány



**Csopak  
2025. január 20.**

---

*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

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 9827

Értékelt ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJ Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Az ingatlan telekterülete: 595 m<sup>2</sup>

Közművesítettség: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025. 01. 11. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közüemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Az értékelt ingatlan aktuális bruttó forgalmi értéke:	<b>14 100 000 Ft</b> , azaz tizenégymillió-egyszázezer forint
Az értékelt ingatlan aktuális nettó forgalmi értéke	<b>11 102 362 Ft</b> , azaz tizenegymillió-százkétezer-háromszázhatvankét forint

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

Az értékelt ingatlan jogi megközelítése biztosított, az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás alapján közvetlenül a Zirci úttal (82-es főút) érintkezik, azonban a természetbeni megközelítést biztosító földút az ingatlantól cca. 30 méterre megszűnik, tovább nincs kialakítva. A megközelítést biztosító út hiányát, illetve a megközelítés kiépítését az értékbecslés során figyelembe vettük.

Csopak, 2025. január 20. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 52 341 03 00015401) (névjegyzék: Veszprém

MJV PH I/118.)

# Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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 .....	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>13</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	19
<b>4. ÉRTÉKEKELÉS.....</b>	<b>19</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	19
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	20
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	20
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	20
4.5 Érték meghatározás .....	20
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításával.....	21
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	22
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>22</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>23</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. január 10-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, 9827 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték 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, EVS 2020 és a TEGOVA vonatkozó 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.

Maradványérték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

#### 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 összehasonlítható 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.

**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 változatlan újratertésének költségeit kell előíranyozni, 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 tégláépületek 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.

### **Maradványelvű módszer**

#### Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

#### A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

#### A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

#### A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségeivel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

#### Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek

csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

#### A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlítható adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

#### A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlítható elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

#### A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

#### Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek

- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

#### Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

#### Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvart önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

#### A fejlesztő által elvart nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvart nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvart önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvart sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvart nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvart nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. január 11-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap (2025.01.09.)
- E-hiteles térképmásolat (2025.01.14.)

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2025.01.09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 9827

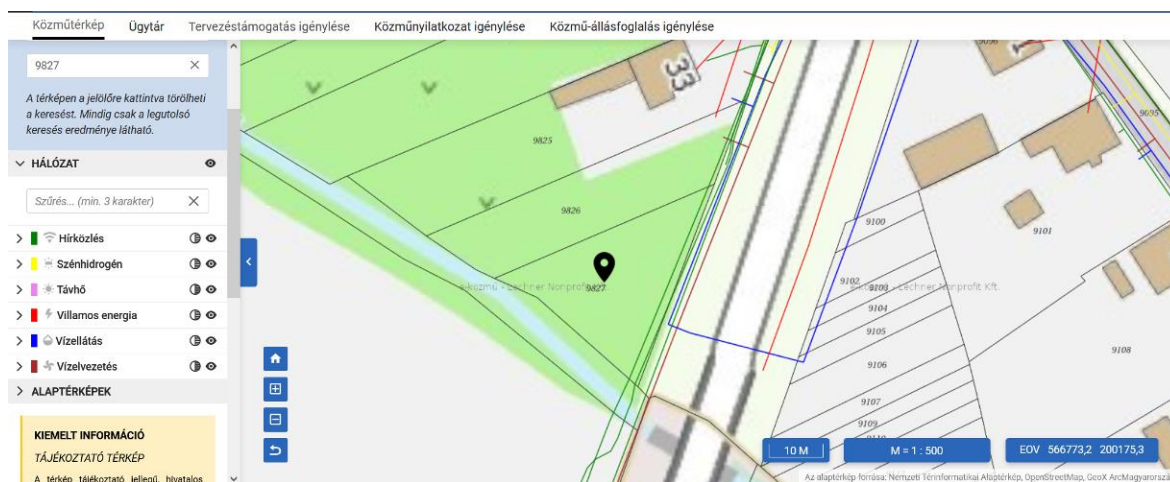
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	595 m <sup>2</sup>

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
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.	VezetékJog a vázrajz szerinti területre. Jogosult: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. Cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés téves feltöltés során a II. rész 4 sorszám alatt a tulajdonost kiigazítottam.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-ból keletkezett.

**Megjegyzés:**

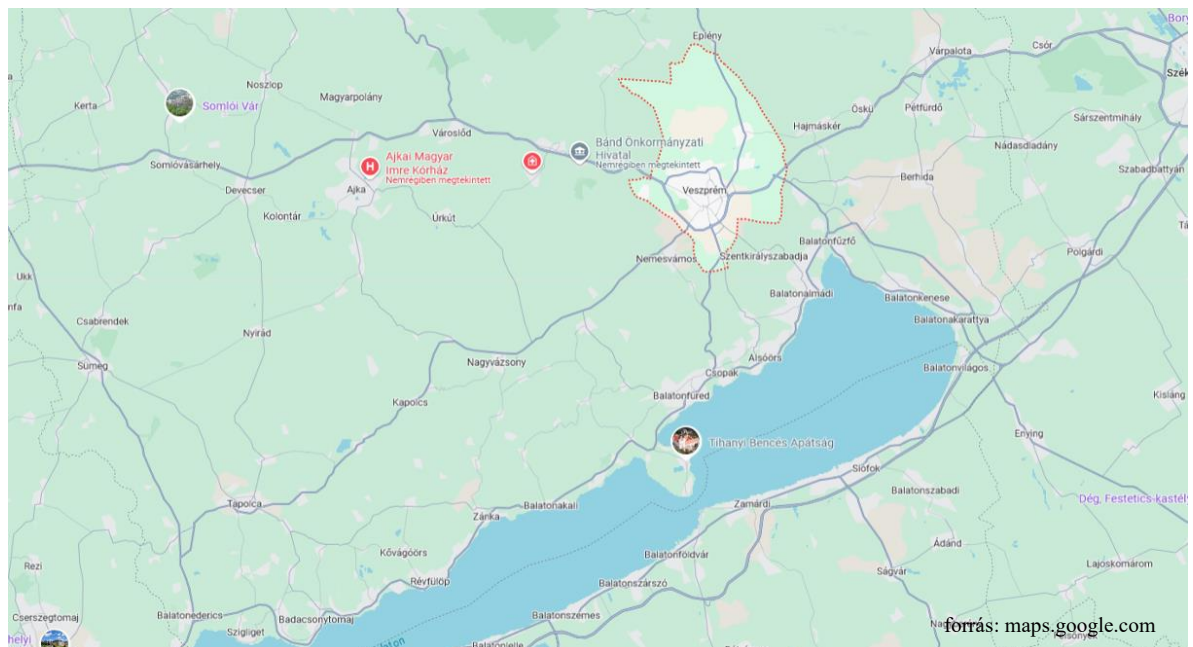
A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzésében szereplő hírközlési vezetékkel kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlant délkeleti telekhatárán érintő vezeték miatt került felvezetésre. A bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja. E-közmű kivonat:

**3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása*****A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai***

Veszprém 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 közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

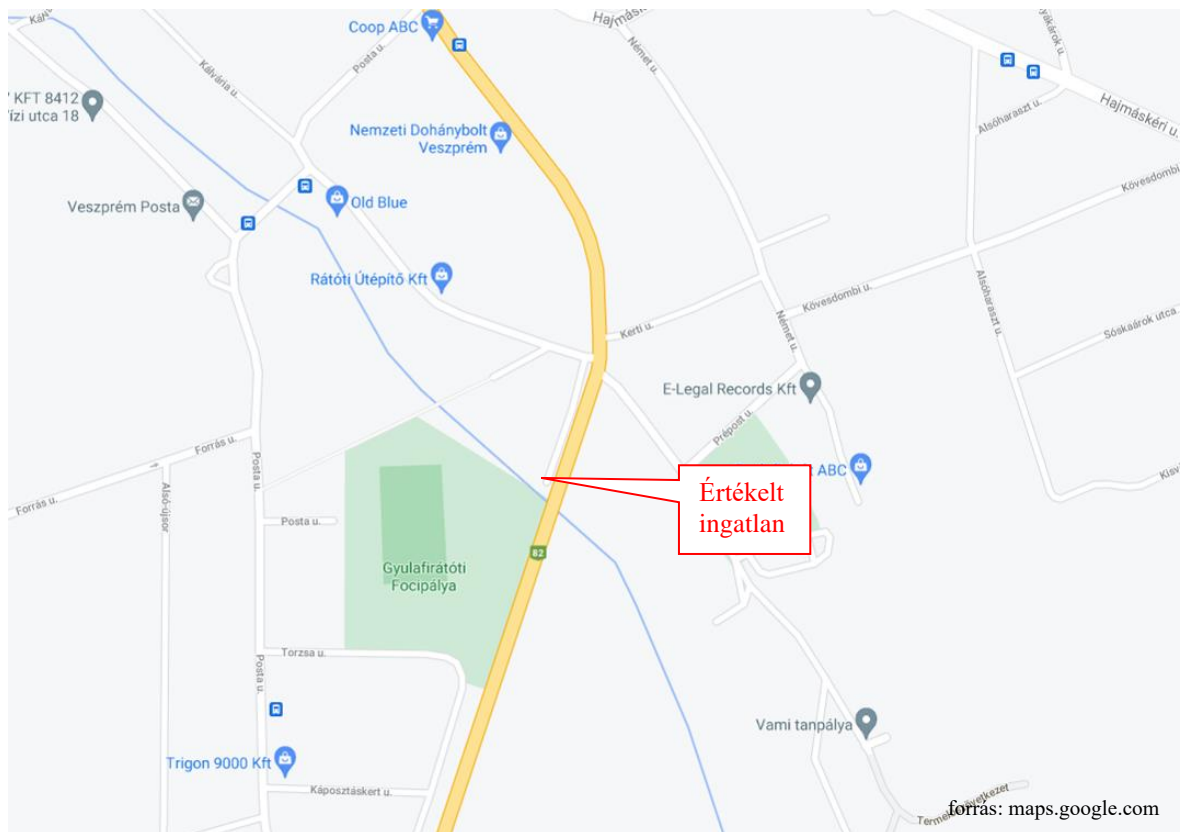


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település Gyulafirátót településrészén, a központjától cca. 550 méterre, délre, a Zirci út mentén, a forgalmas 82-es számú főúttól 10 m-re található. Infrastrukturális ellátottságuk jó, buszmegálló 400 méterre, oktatási-, egészségügyi és kereskedelmi központok 700 méteren belül megtalálhatóak.



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



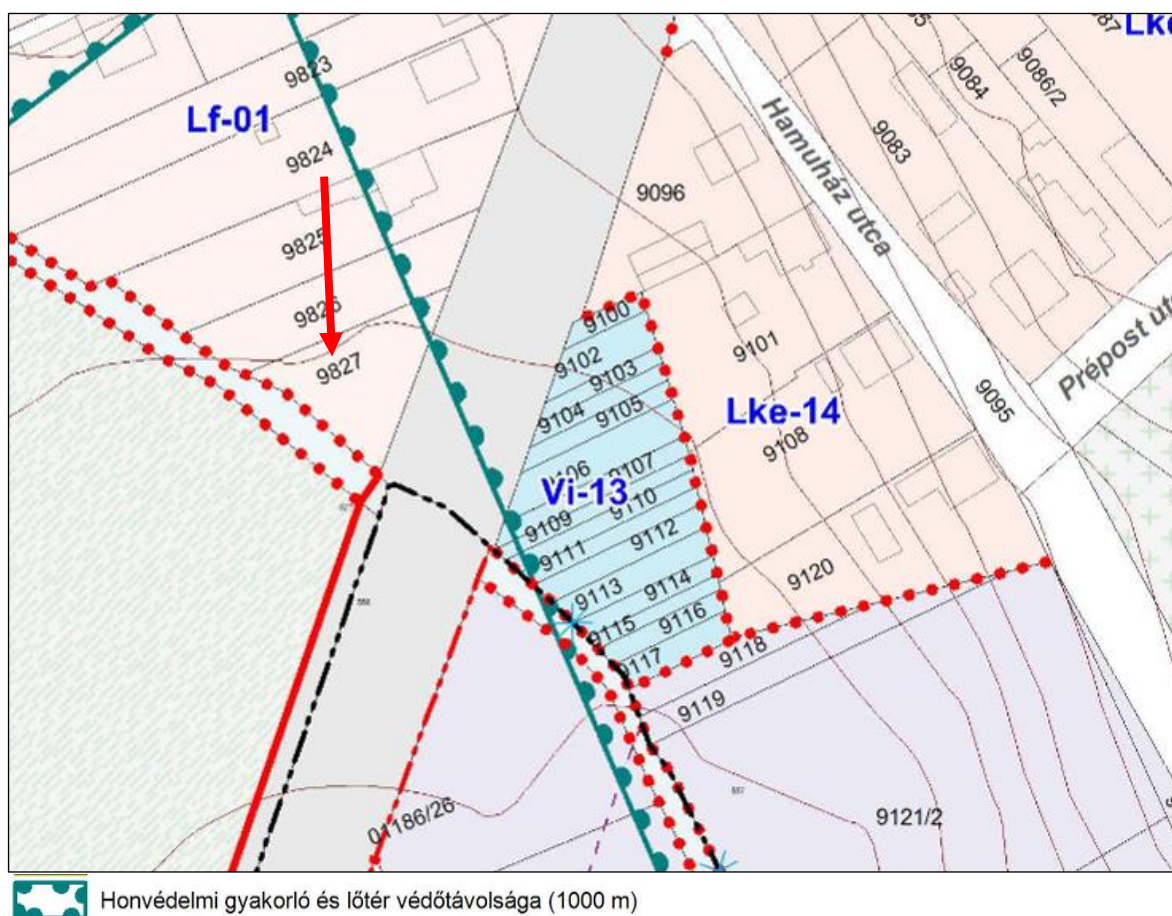


### Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2024) 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 536 fő, a munkanélküliségi ráta 3,18 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. decemberi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lf-01 falusias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



## Kivonat a helyi építési szabályzatból:

## 27. Falusias lakóterület építési övezetei

27. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –

- a) mező- és erdőgazdasági,
- b)<sup>49</sup> kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Telkenként legfeljebb:

- a) egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető,
- b) két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

## 4. Falusias lakóterület (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2	Jele							
3	Lf-01	O	800	30	4,5	40	14	50
4	Lf-02	SZ	900	30	4,5	40	16	50

## HONVÉDELMI VÉDŐTERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

## 10. Területhasználati és építési korlátozások a honvédelmi védőterületeken

10. § (1) Honvédelmi gyakorló és lőtér telekhatártól számított 1000 m-es védőtávolságán belül új létesítésű építmények közül az alábbiak nem helyezhetők el:

- a) tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes, vagy magas kockázatba sorolt építmény;
- b) települési hulladékkezelő és -lerakó telep, szélérőmű telep, biomassza erőmű.

(2) Honvédelmi gyakorló és lőtér telekhatártól számított 500 m-es védőtávolságán belül új létesítésű országos közforgalmú vasútvonal és országos közút nem helyezhető el.

(3) Belterületen található honvédelmi objektumok telekhatártól számított 200 m-es védőtávolságán belül védőterületén az alábbi új létesítésű építmények nem helyezhetők el:

- a) tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes, vagy magas kockázatba sorolt, valamint
- b) szociális, egészségügyi, ipari, vagy üzemi épület.

(4) A honvédelmi gyakorlótér és a honvédelmi objektum védőterületén meglévő épületek, építmények átalakíthatóak, bővíthetők, de tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló, közepes, vagy magas kockázatba sorolt építmény, épületrész nem létesíthető.

Az ingatlan egy kis, északkeleti sarka a honvédelmi gyakorló és lőtér védőtávolságán belül esik, de ez az érintett terület csekély mérete miatt az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

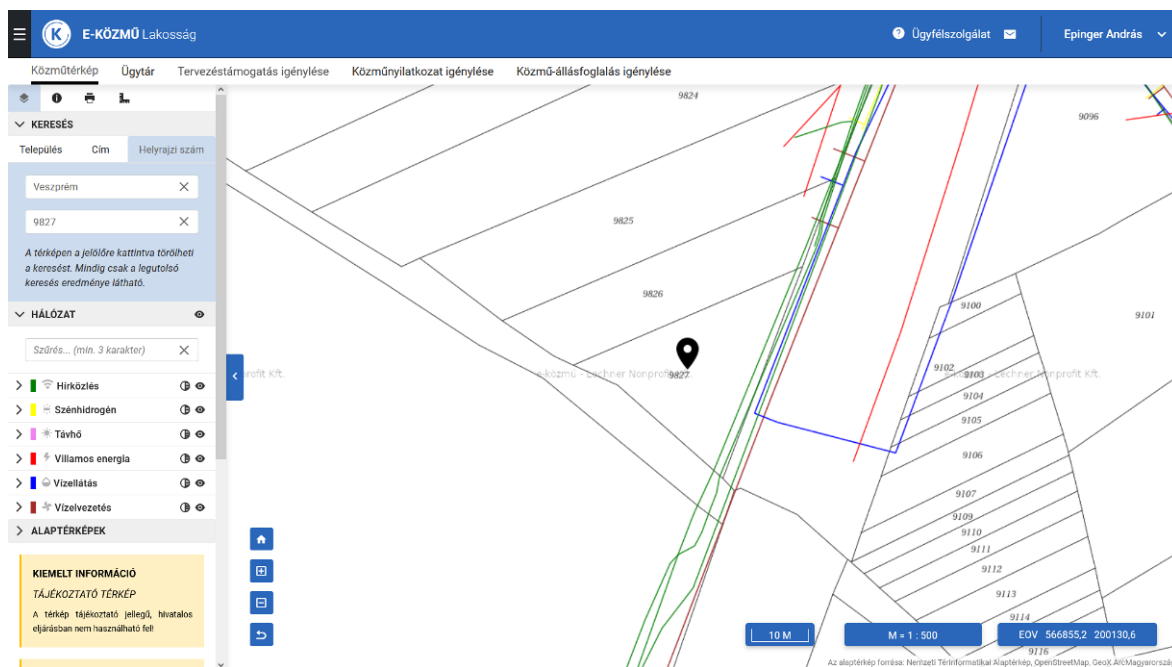
## Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az értékelt telek szabálytalan, de közel háromszög alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, délkeleti utcafrontra nyitott, sík terepfelszínű. Területe füves, örökzöldekkel ültetett, részben drótfonatos kerítéssel kerített. északnyugati oldalon csak oszlopokkal határolt.

## Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, víz és csatorna közmű az ingatlan előtt, elektromos áram és gáz közmű 30 m-re érhető el. E-közmű vázrajz kivonat:



## Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

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

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

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontban 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 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 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 ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási és kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

Az ingatlan piaci adatok összehasonlításra alapuló értékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém-Kádárta	Veszprém-Gyulafrátót	Veszprém-Gyulafrátót
Utca/út/tér	belterület 9827 hrsz.	Donáti utca	Mikládi utca	Pásztor utca
Övezeti besorolás	Lf-01 / 30 %	Lke-08 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke-14 / 30%
Eladás/kínálat ideje	-	2025. január	2025. január	2025. január
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót határában, a forgalmas 82-es számú főúttól 10 m-re, a Veszprém központjától 6,2 km-re, Gyulafrátót központjától 550 m-re található, közmű nélküli terület	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádártán, az újonnan kialakított Donáti utcában található, összközműves	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a Pogánytelki utca folytatásában, található, földes úton elérhető, víz, villany és csatorna a telken	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót szélén, a 82-es főútról lekanyarodva érhető el, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 800 m <sup>2</sup> , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m <sup>2</sup> , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m <sup>2</sup> , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/33286478	ingatlan.com/34519784	ingatlan.com/33935167
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>595</b>	<b>609</b>	<b>737</b>	<b>620</b>
Nettó eladási vagy kínálati ár		<b>19 900 000 Ft</b>	<b>26 900 000 Ft</b>	<b>21 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>32 677 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>36 499 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>33 871 Ft/m<sup>2</sup></b>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>29 409 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>32 849 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>30 484 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés (forgalmas út)		5%	-5%	-5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Közművek		-15%	-10%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		-5%	-5%	-5%
Megközelítés		-10%	-10%	-10%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>-25%</b>	<b>-25%</b>	<b>-20%</b>
<b>Számított fajlagos érték:</b>	<b>23 694 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>22 057 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>24 637 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>24 387 Ft/m<sup>2</sup></b>

#### ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

**Forgalmi értéke:** 595 m<sup>2</sup> x 23 694 Ft/m<sup>2</sup> = **14 097 690 Ft**

**Forgalmi értéke kerekítve:** = **14 100 000 Ft**

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

14 100 000 Ft-ban, azaz tizenégy millió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.



#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nem található, ezért költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

### 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	14 100 000 Ft	100%
Maradványérték számításán alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költség számításán alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		14 100 000 Ft

**A választott értékelési módszer indoklása:** Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve felépítmény nincs, maradványelvű és költség számításán alapuló értékelést nem végeztünk.

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Csopak, 2025. január 20.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1660/2025

2025.01.09

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9827 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	595	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 43377/2002.2000.05.12					
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					
eredeti határozat: 40568/1994.10.06					
Vezetékgazd. a vázrajz szerinti területre .					
jogosult:					
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381					
cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 43377/2002.2000.05.12					
Önálló szöveges bejegyzés téves feltöltés során a II.rész 4 sorszám alatt a tulajdonost kiigazítottam.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-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

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

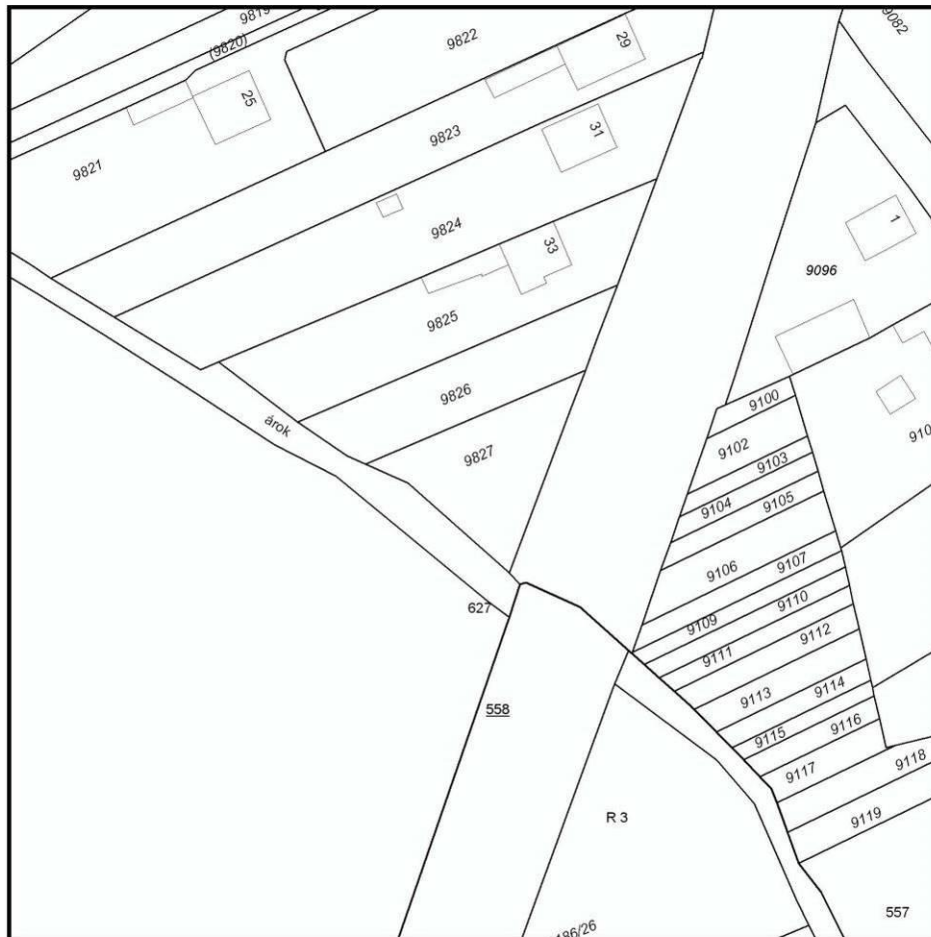
2025.01.14 17:50:04

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9827

Megrendelés szám: 7/65/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41924040002025



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



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/33286478/nyomtatás>

ingatlan.com

Arany Levente  
Kinizsi Invest Zrt.

+36 30 411 5479



## Veszprém, Donáti utca

## Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
19,90 millió Ft		609 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Veszprém-Kádártán, a Donáti utcában, 2 db építési telek (hrsz. 2642/31, hrsz. 2642/32) eladó (609 m<sup>2</sup> / telek).

Közművek rendelkezésre állnak.

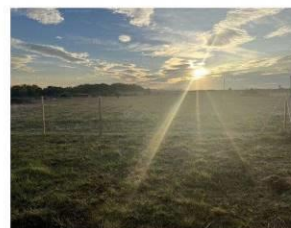
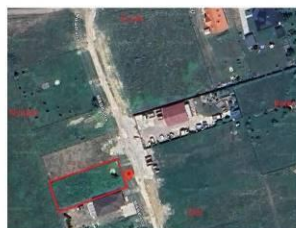
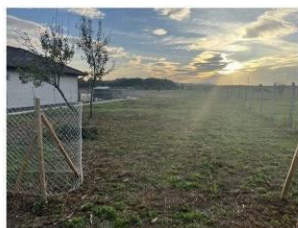
Ár: nettó 19.900.000,- Ft + ÁFA / telek

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33286478>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Katona Szilvia  
Ingatlan Tulajdonos

+36 30 421 5595



## Veszprém, Mikládi utca 15.

## Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
26,90 millió Ft		737 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Tulajdonostól eladó Veszprém Gyulaírástól, Balatontól 19 km-re, 8-as autópályától 6 km-re lévő belterületi építési telek.

hrsz: 10057/23

Alapterület: 737 m<sup>2</sup>

Belterületi építési telek.

Örök panorámával a Bakonyra, természetvédelmi terület mellett.

A telek dél-nyugati tájolású.

Oldalhatáros építkezés lehetséges, szemből nézve, jobb oldalra helyezhető el max.2 lakóegységes új épület.

Új parcellázású rész, folyamatosan épülnek a házak.

Telek körbe van kerítve, ki van pucolva, víz csatorna bent van, áram februárra várható.

Mellette új építésű ház, másik oldala is ki van már jelölve, várhatóan idén ott is épül egy ház.

Fiatalkorú szomszédok.

Csendes, kövezett utcában.

Utcafronti telekszélesség 17,5 méter.

Megtekintés önállóan lehetséges bármikor, a telek bekerítve, lakat nincs.

Víz és a csatorna a telken belül van, a villanybekötés folyamatban, 32 amperig ingyenes az E-on részéről.

Gáz a szomszéd utcában.

Nincsenek rejtett költségek, az összes közmű ki van fizetve, egyéb út és közműhozzájárulás nincs, és nem is lesz.

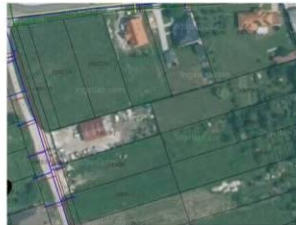
Új parcellázású telek, a szomszéd utca már teljesen beépült új házakkal.

Érdeklődni bármikor a megadott telefonszámon lehet.

Ez egy nagyon alacsony ár, mindenképp szeretnénk eladni a megváltozott családi körülményeink miatt.

Egyébként építkezni szerettünk volna itt, a Balaton közelsége miatt, a csendes, rendezett, fejlődő, külföldiek által is kedvelt városrészben.

Kérem, keressen telefonon, vagy adja meg telefonszámát, visszahívom.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34519784>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 386 8000

## Veszprém, Pásztor utca 6/1

## Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
21 millió Ft		620 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Eladó ez a kiváló adottságokkal rendelkező ideális méretű belterületi építési telek, mely 620 nm-es és 30%-os beépíthetőséggel rendelkezik ami 180nm-re ad lehetőséget. Zöld rendezett övezetben ,pormentes aszfaltozott út ami kiskorlatú csendes utca, ami már nem változik beépítettség miatt,hosszú utca frontál rendelkezik bekerített telek kerítéssel fronton fallal Előnye a fekvése nem ártér rész, nem a zajos 82-es fő úton fekszik ,de nagyon könnyen ráhajtható, nem a falu szélén rendezetlen területen rendezett jogviszony azonnal átvehető befektetésnek is kiváló

A közművek tekintetében, a víz és a villany a csatorna a gáz közvetlenül a telek előtt fut beépítéshez optimálisan köthető,

Kiváló megközelíthetősége aszfaltos út .alkalmassá teszi mind családiház 180nm-ig , mind pedig üzlethelyiség építésére. Bolt, posta és a buszmegálló is pár percnyi sétával elérhető. Veszprém belvárosa 10 percnyi autótúra van.

ár: 21000 000 Ft

Ne szalassza el ezt a remek lehetőséget!

Rátót legjobb részén

fotót emailban tudok küldeni



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a 82-es számú főút látképe



környezet, a 82-es számú főút látképe



környezet, a 9706 hrsz.-ú árok



környezet, a 9706 hrsz.-ú árok



az értékelt ingatlan megközelítése



az értékelt ingatlan megközelítése



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



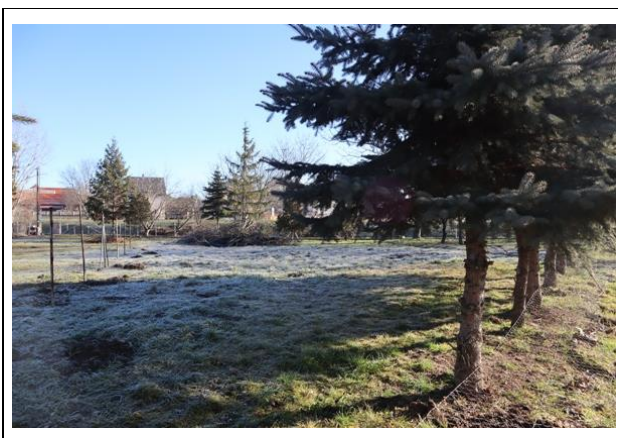
az értékelt ingatlan megközelítése



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe