

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

a Veszprém külterület 0438 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. március 17.**



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 0438
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett telephely
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém 0438 helyrajzi szám

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan területe: 3.083 m ²
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványértékelésen alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025. március 17. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke, kerekítve:	66 500 000 Ft , azaz hatvanhatmillió-ötszázezer forint
---	--

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. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

A 2024. szeptember 10. dátumú értékeléshez képest megfigyelhető minimális, hibahatáron belüli értékcsökkenés az elmúlt időszakban megfigyelhető ipari termelés mérséklődéshez kötődő, az ipari és kereskedelmi ingatlanok piacán megfigyelhető folyamatok eredménye.

Csopak, 2025. 03. 17. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette:

Adószám: 14159200-2-19

Ellenőrizte:

Bérsz.: 10490425-50526787-57881009

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/17.)

Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 52 341 03 00015401) (névjegyzék: Veszprém
MJV PH I/118.)



Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
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
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	13
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok.	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői	23
4. ÉRTÉKEKLÉS	23
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	23
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	24
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	24
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	24
4.5 Érték meghatározás	24
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	26
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	27
5. ÖSSZEFOGLALÁS	28
6. MELLÉKLETEK	29

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. február 28-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett telephely” 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 a többször 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 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.

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 újratelemzésének 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 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 többletszolgáltatásait, 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 avulásbecslések 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 beült 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 költségekkal 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 összehasonlító 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
- Összehasonlító 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 költségsökkentő 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
- Elvárt 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 elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt 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 elvárt 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. március 1-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
- E-hiteles térképmásolat
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 03. 17
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0438

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely
Telek területe:	3083 m ²

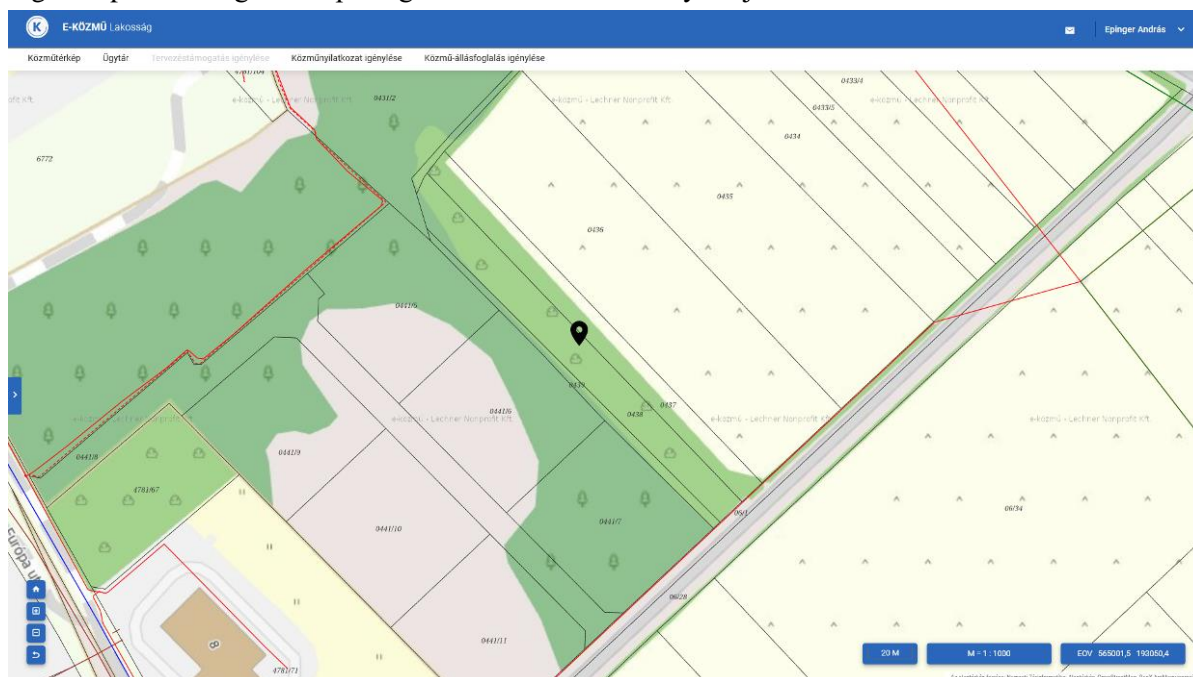
Tulajdoni lap II. rész:

II/2.	
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. 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m ² területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I. részen., 8/803/2024.

Megjegyzés:

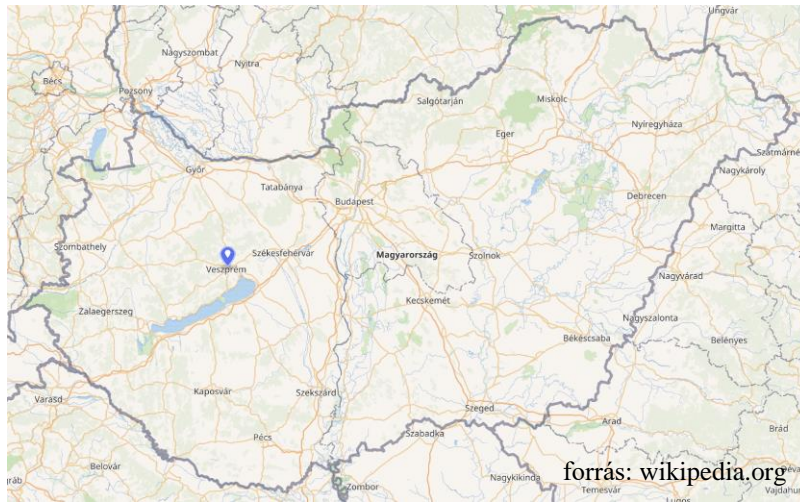
A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzésében szereplő elektromos vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlan délkeleti határa mentén futó, szabad szemmel is látható elektromos vezeték védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az érintett terület mérete, illetve a vezeték elhelyezkedése miatt 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

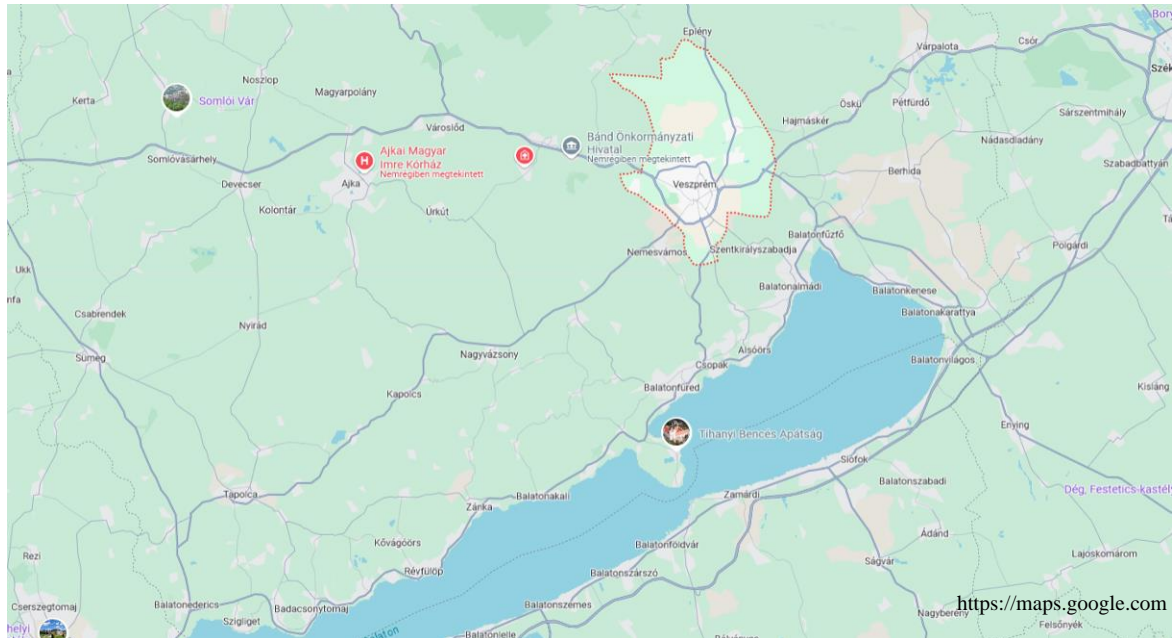
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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.



forrás: wikipedia.org

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

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



https://maps.google.com

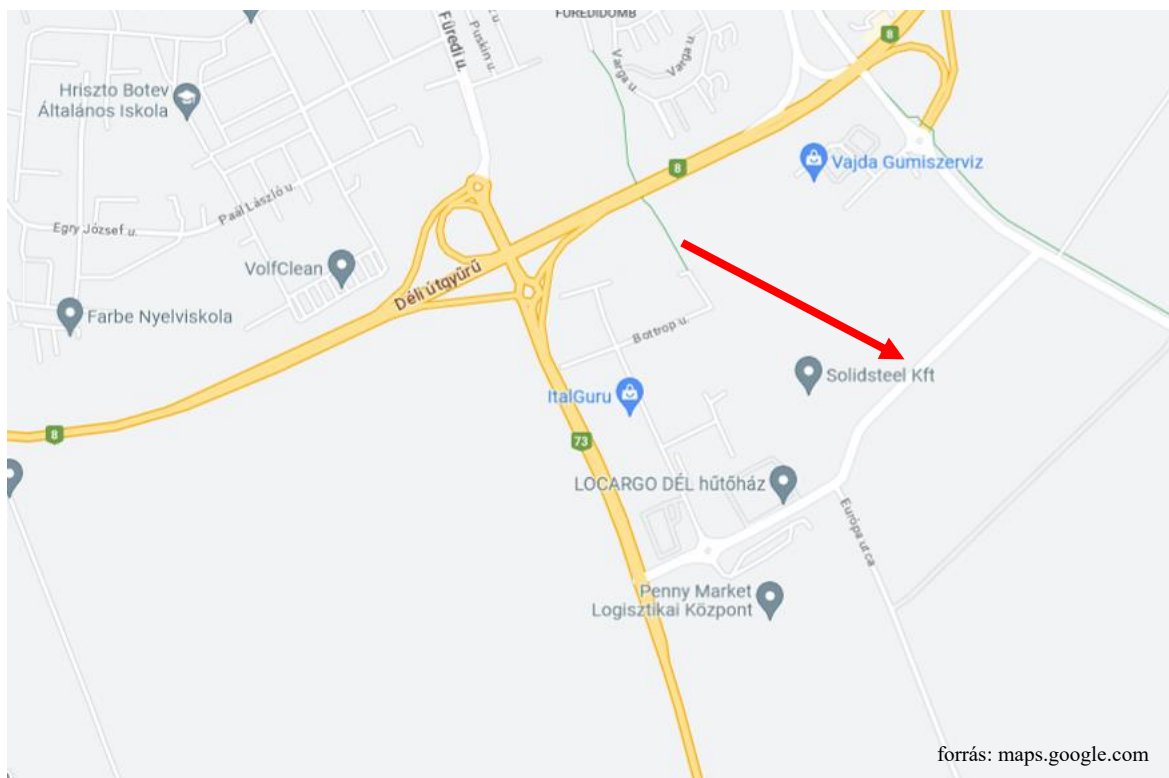
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város déli, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a 8-as és a 73-as főút, és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, a település központjától mintegy 3,3 km-re, délkeletre, a 73-as főutat és 7217-es utat összekötő Sepsiszentgyörgy utca mentén található. Környezetében logisztikai központok, telephelyek, kereskedelmi egységek, illetve beépítetlen területek vannak.

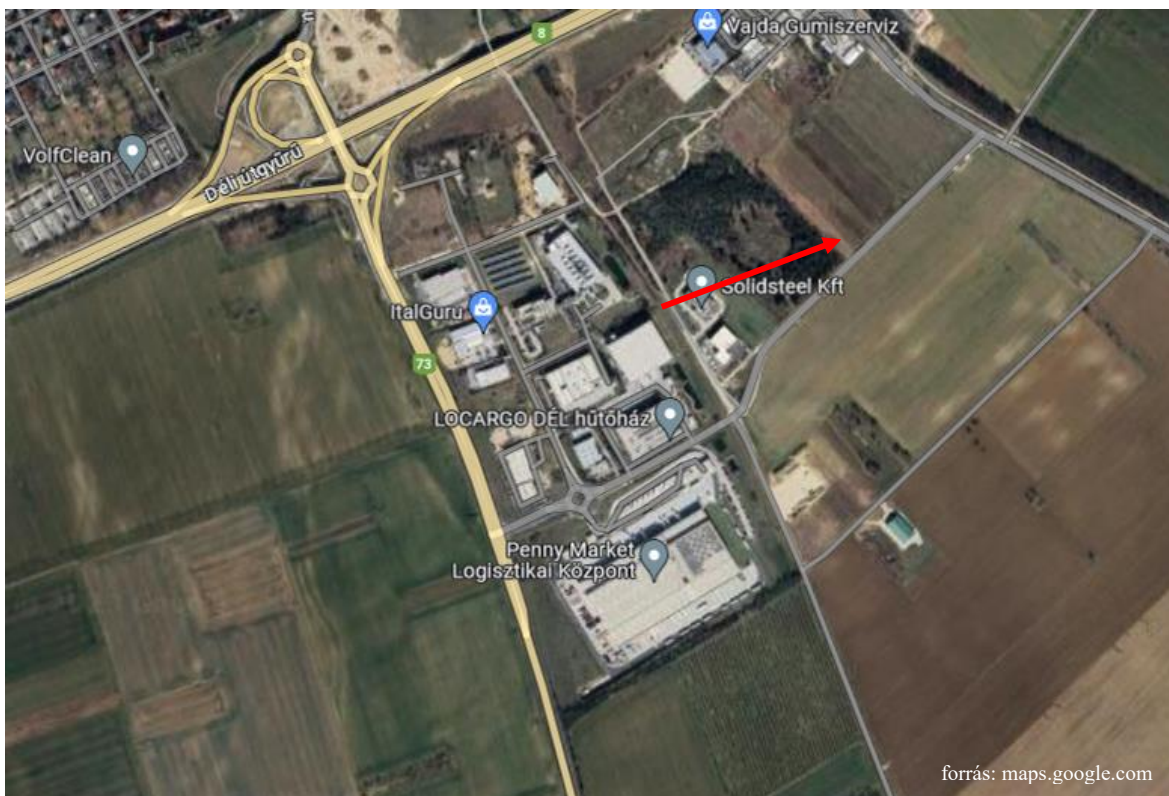
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



A szűkebb környezetet az alábbi térképszelvény mutatja:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa, a 2023-as évben Európa Kulturális Fővárosa. 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 álláskereső száma 666 fő, a munkanélküliségi ráta 1,82 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 02. 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.

Gyorstájékoztató, az ipari termelés



GYORSTÁJÉKOZTATÓ

Ipar, 2025. január (második becslés)

3250,93
1560650
6274204,29

Közzététel: 2025. március 13.

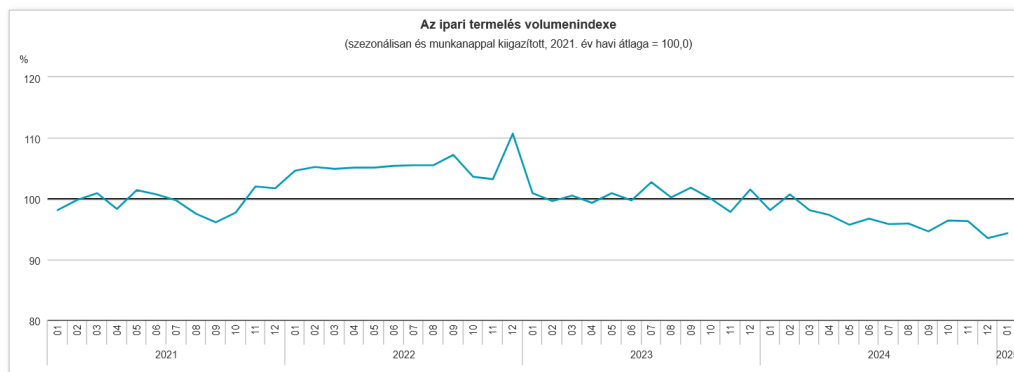


Az ipari termelés 3,9%-kal mérséklődött

2025 januárjában az ipari termelés volumene 3,9%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A munkanaphatástól megtisztított index megegyezik a kiigazítatlannal. A feldolgozóipari ágak közül ötben nőtt a termelés, nyolcban viszont visszaesett, a legnagyobb mértékben a villamos berendezés gyártásában. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 0,8%-kal nagyobb volt a 2024. decemberinél.

2025. januárban:

- Az ipari termelés volumene 3,9%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. (Az első becslésben közölt januári adathoz viszonyítva a második becslés adata nem változott.)



- Az ipari **export** volumene 5,7%-kal nagyobb volt az egy évvel korábbitól. A feldolgozóipari exportértékesítés 30%-át képviselő járműgyártás kivételével 3,2%-kal mérséklődött, míg a 15%-os súlyú számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásáé 29%-kal bővült.
- Az ipar **belföldi értékesítése** 3,9, a feldolgozóiparé 3,1%-kal kisebb volt az előző év azonos hónapjában mérten.
- Az iparon belül döntő (96%-os) súlyt képviselő **feldolgozóipar termelése** 3,7, az **energiaipar** (villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás) 8,9%-kal visszaesett, ugyanakkor a csekély súlyú **bányászat** kibocsátása 80%-kal nőtt.

A feldolgozóipari termelés és értékesítés alakulása

(%)

Időszak	Termelés	Értékesítés			Az export aránya az értékesítésben, folyó áron
		összesen	belföldi	export	
		volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0			
2023	95,8	97,4	91,8	99,7	72,7
2024	95,1	94,4	96,2	93,8	72,5
2025. január	96,3	98,8	96,9	99,4	74,4

- A legnagyobb súlyú, a feldolgozóipari termelés 26%-át képviselő **járműgyártás** volumene 3,0%-kal mérséklődött az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A közúti gépjármű gyártása 0,1, a közúti jármű alkatrészeinek gyártása 6,2%-kal csökkent.
- A feldolgozóipari termelés 11%-át adó **számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása** – az ágak közül a legnagyobb mértékben – 15,4%-kal nőtt. A két legnagyobb alágazatot tekintve az elektronikai alkatrész, áramkörti kártya gyártása 9,2, a számítógép, perifériás egység gyártása 39%-kal bővült.
- A 8,5%-os feldolgozóipari súlyú **villamos berendezés gyártása** – az ágak közül a leginkább – 30%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A két legjelentősebb súlyú alágazatból az akkumulátor, szárazselem gyártásának volumene 46, a villamos motor, áramfejlesztő, -elosztó, -szabályozó készülék gyártásáé 19,6%-kal visszaesett.
- A feldolgozóiparból 13%-kal részesülő **élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása** 0,6%-kal mérséklődött az előző év azonos hónapjához képest. A hazai és a külföldi eladások kismértékben emelkedtek. A legnagyobb (23%-os) súlyt képviselő húsfeldolgozás, -tartósítás, hűskészítmény gyártása 0,6%-kal nőtt az előző év januárjához viszonyítva. Hat alágazatban bővült még a termelés, 5,0 és 58 közötti mértékben, a legerőteljesebben az igen csekély súlyú halfeldolgozás, -tartósításban, a legkevésbé a tejfeldolgozásban. A többi négy alágazatban 0,5 és 25% közötti mértékben csökkent a kibocsátás, a leginkább a növényi, állati olaj gyártásában.

- A két közepes súlyú alág közül a **gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása** 0,9%-kal nagyobb, míg a **fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása** 9,9%-kal kisebb volt az előző év azonos hónapjához mérten.
- Gyorsult a növekedés üteme a 3,8%-os feldolgozóipari súlyú **fafeldolgozás, papírt termék gyártása, nyomdai tevékenységben**: a kibocsátás 13,6%-kal bővült 2024 januárjához viszonyítva, mindkét értékesítési irányban nőttek az eladások.
- Folytatva az előző három havi bővülést, az 6,1%-os feldolgozóipari súlyt adó **vegyi anyag, termék gyártása** 11,3%-kal meghaladta az egy évvel korábbit, a szakágazatok döntő többségében növekedést regisztráltunk.

A termelés alakulása a feldolgozóipar jelentősebb alágaiban, 2025. január

(%)

kódja	Alág megnevezése	A termelés volumenindexe, az előző év azonos időszakára = 100,0	Az alág részesedése a feldolgozóiparon belül, folyó áron
CA	Élelmiszer, ital, dohánytermék gyártása	99,4	13,4
CG	Gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása	100,9	7,9
CH	Fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása	90,1	6,7
CI	Számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása	115,4	10,7
CJ	Villamos berendezés gyártása	70,5	8,5
CL	Járműgyártás	97,0	25,9

- Az ipari termelés Észak-Alföldön (6,5%-kal), Nyugat-Dunántúlon (5,8%-kal) nőtt, Közép-Dunántúlon stagnált. A többi régióban 1,0 és 16,6% közötti volumencsökkenést regisztráltunk, a legnagyobb mértékűt Pest régióban.
- A megfigyelt feldolgozóipari ágazatok összes **új rendelésének volumene** 2,6%-kal mérséklődött 2024 januárjához mérten. Az új belföldi rendelések 4,4, az új exportrendelések 2,4%-kal csökkentek. Az összes **rendelésállomány** január végén 13,6%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól.

Következők: Ipar, 2025. február (második becslés) – közzététel: 2025. április 11.

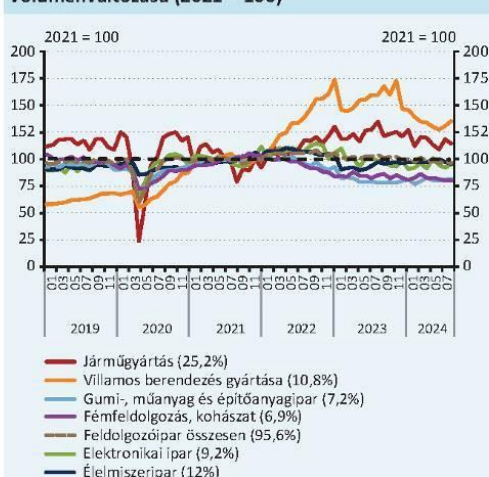
Kapcsolódó: Ipar, 2025. február (első becslés) – közzététel: 2025. április 4.

Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2024 első hét hónapjában az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene 3,4 százalékkal elmaradt az előző évitől, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 6,1 százalékkal csökkent. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben stagnált, 2024. június végén 8,5 százalékon állt, történelmi összehasonlításban ez a kihasználatlansági szint nem tekinthető magasnak. 2024. első félévben az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. Míg 2024. első félévben 42 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, a 2024. második félévre tervezett átadások területe ennek többszöröse, várhatóan mintegy 340 ezer négyzetméter lehet, növelve a túlkínálat rövid távú kialakulásának kockázatát. Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.

7. ábra
A főbb feldolgozóipari alágak termelésének volumenváltozása (2021 = 100)

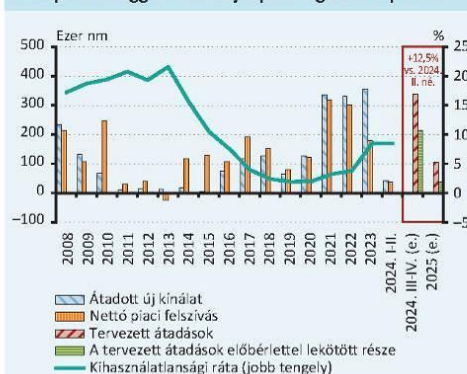


Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari alágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott alág 2023. évi ipari termelésén belüli részarányát jelölik.

Forrás: KSH.

2024. júliusban és augusztusban az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024 első hat hónapjában átlagosan 2,9 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. Ezt követően júliusban 1,3 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest, míg az előző hónaphoz képest stagnált a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint. A feldolgozóipari alágak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás és a villamos berendezések kibocsátása is 10 százalékkal mérséklődött éves alapon júliusban (7. ábra). A számítógép, elektronikai, optikai termékek gyártása 1 százalékkal csökkent. Az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása 3,2 százalékkal bővült az előző év azonos időszakához képest, mind a hazai, mind a külpiazi eladások növekedésének köszönhetően. Az előzetes adatok alapján, 2024. augusztusban 9,5 százalékkal csökkent az ipari termelés éves összevetésben. Az alacsony rendelésállomány, valamint a vállalati bizalmi indexek alapján, 2024-ben az ipar teljesítménye visszafogottan alakulhat. 2024 második negyedévében a nemzetgazdasági beruházások 16,8 százalékkal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében mérséklődött a dinamika éves alapon (melléklet 2. ábra). A legnagyobb súlyt képviselő feldolgozóipar beruházásai 35 százalékkal csökkentek.

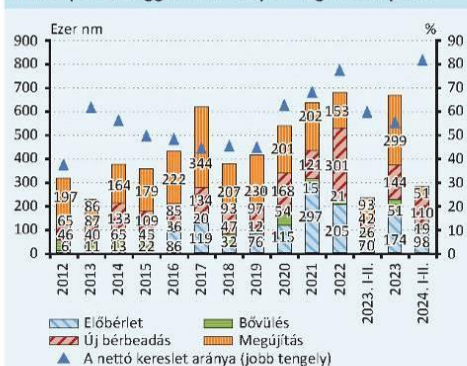
8. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta
Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2024. június végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

9. ábra
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele
a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

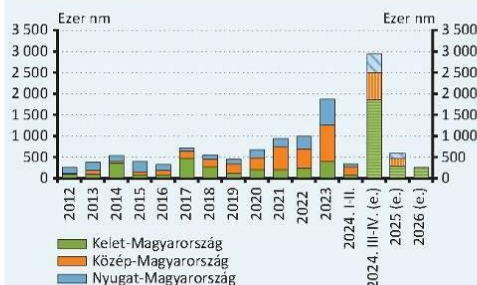
A nettó piaci felszívás érdemi emelkedése nélkül a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható. 2024. első félévben 42 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2023. év végi állomány 1,2 százalékának felel meg, és az elmúlt néhány év első félévi átadásaival összevetve, alacsony volumennek számít (8. ábra). Az első félév során újonnan piacra érkezett területeknek az átadáskor már volt bérlelője. 2024. második félévben 340 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 9,5 százaléka), amelyeknek

64 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. június végén. Kereslet tekintetében az első félév nettó piaci felszívása (37 ezer négyzetméter) 180 százalékkal meghaladta a 2023. első félévi alacsony (13 ezer négyzetméteres) szintet. Az új átadások teljes bérbeadottságának, valamint az első félév pozitív nettó piaci felszívásának hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 0,1 százalékponttal csökkent az időszak során, a mutató 2024. június végén 8,5 százalékra állt. Előretekintve, amennyiben a nettó piaci felszívás nem tud érdemben növekedni az első félévben látott szinthez képest, akkor a piacra érkező új átadások üres területeinek hatására az ipari-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható.

2024. első félévben az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. 2024 első félévében 279 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (9. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 4 százalékkal magasabb volt az előző év azonos időszakádatánál, és csak a 2020-as és 2017-es első félévi szintek múlták felül. 2024. első félévben éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 29 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbinál, a szerződésmegújítások volumene pedig 45 százalékkal alacsonyabb volt. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződéshezszabítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest csupán 18 százalék volt. Az új bérleti szerződések 40 százalékot, az előbérletek 35 százalékot, a bővülések pedig 7 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024. első félévben a kereskedőcégek voltak, a teljes bérbeadás 44 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 40 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 15. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2024. június végén az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 16. ábra). A jellemző bérleti díjsáv közéértéke az elmúlt egy évben 6,2 százalékkal emelkedett.

2024-ben mintegy ötödével bővülhet az országos ipari-logisztikai ingatlanállomány, főként a hazai ipari beruházások helyszíneire koncentrálódva. 2024. június végén, országos szinten mintegy 14,9 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve. 2024 első félévében 332 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2023. év végi állomány 2 százaléka. A Budapesten és környékén kívül eső átadásokat (290 ezer négyzetméter) vizsgálva, az új területek 27 százaléka a Kelet-Magyarország, 47 százaléka a Közép-Magyarország, 26 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (10. ábra). Országos szinten, néhány ipari gócpontba koncentráltan, a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá

10. ábra
A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesti és agglomerációjában található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2024. június végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. Az első félévben átadott és a második félévben átadni tervezett területekkel 2024-ben rekordszintű, 3,3 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2023. év végi állományhoz képest 22 százalékos bővülést jelent. A 2024. második félévi új átadások 62 százaléka Kelet-Magyarországon, 22 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 15 százaléka pedig a Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten és Nyíregyházán folyamatban lévő beruházások magyarázzák. Az ipar-logisztika szegmenst érintő külfölditöke-beáramlással, az ipari fejlesztésekkel kapcsolatos építésgazdasági kihívásokról, továbbá a logisztikai parkokra vonatkozó szabályozásról⁷ is szó esett a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. szeptemberi ülésén, az elhangzott vélemények összefoglalója az 1. keretes írásban található.

Felhasznált források:

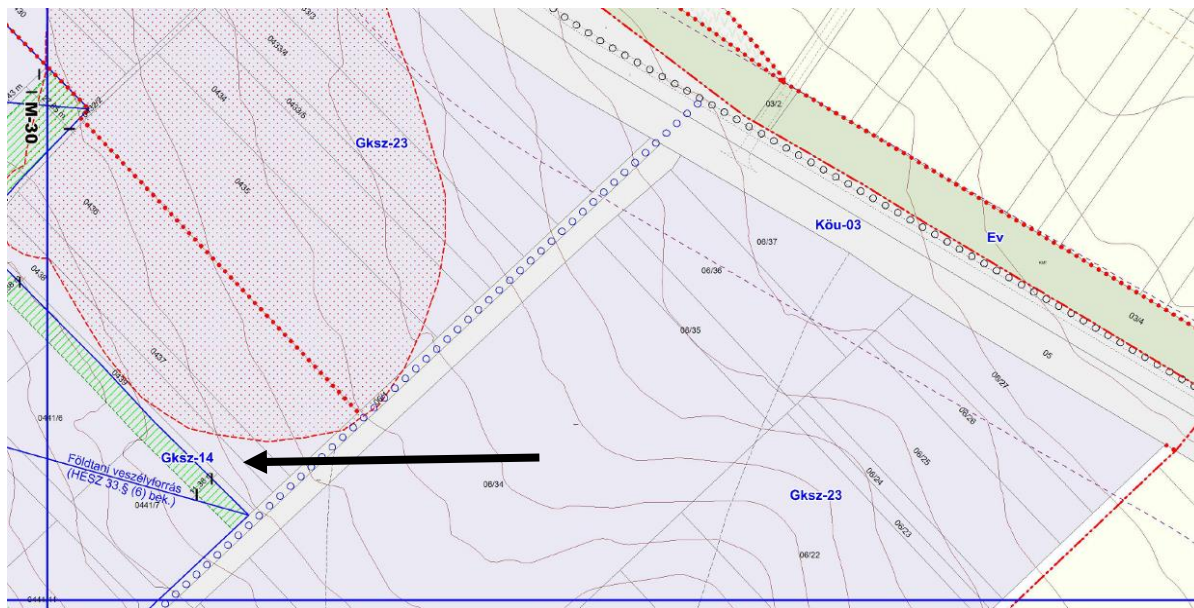
MNB Magyar Nemzeti Bank (2024): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis.pdf>

KSH (2025): *Az ipari termelés 3,9%-kal mérséklődött. Gyorstájékoztató. Ipar, 2025. január (második becslés)*. Elérhető: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ipa/ipa2501.html>

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2024. 07. 12

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

- 32. §** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) 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.
- (3)⁶³ 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.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

- 33. §** (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázsvarós jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.
- (2)⁶³
- (3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.
- (4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:
- a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,
 - b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.
- (5)⁶⁴ Gksz-28 jelű építési övezetben a 20. § (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható. A telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gépjármű közlekedésre és parkolásra használható területek nem jelölhetők ki.
- (6)⁶⁵ Gksz-14 jelű építési övezetben a Veszprém 6772, 6773, 6774, 6775, 0431, 0441/5, 0441/6, 0441/7, 0441/9, 0441/10, 0441/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan földtani veszélyforrás miatt új épület elhelyezése előtt az ingatlanokra geotechnikai szakvélemény és környezetvédelmi felülvizsgálat vagy környezeti hatásvizsgálat vagy az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat készítenőd.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb	A beépítettség	Az épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb	Kialakítandó telek legkisebb	
2.	övezet jele		telek terület (m ²)	megengedett legnagyobb mértéke (%)	legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	szélessége (m)	mélysége (m)
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50
17.	Gksz-15	SZ	3000	40	12,5	20	30	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

A 0438 helyrajzi számú ingatlan délkelet-északnyugat hossz tengelyű, szabálytalan sokszög alakú, délkeleti utcafrontra nyitott, közel sík terepfelszínű, kerítetlen. Az ingatlan északkeleti, kisebb része füves, máshol cserjés-bozótos terület.

Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, 400 m-en belül valamennyi közmű elérhető.

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 a 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.

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nem tartalmazza az áfa összegét.

Az értékelés során a nem forintban megadott értékeket az aktuális MNB középárfolyamon kalkuláltuk.

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.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Déli Intézményközpont	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás	Gks-z-14 / 40%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-17 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. április	2025. március	2025. március
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közutak nélkül	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, víz és villany közüzemmel, a telekhatáron	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közutak a telekhatáron (52 euro/ m ²)	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közutak a telekhatáron (39 euro/ m ²)
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 12 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/32161188	ingatlan.com/32936465
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	3 083	16 423	21 628	28 145
Nettó eladási vagy kínálati ár		320 000 000 Ft	449 108 880 Ft	438 326 571 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 485 Ft/m ²	20 765 Ft/m ²	15 574 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		-5%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		18 511 Ft/m²	18 689 Ft/m²	14 016 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	0%	0%
Telekméret		25%	30%	30%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közutak		-5%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Megoszthatóság, alak, forma		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		20%	30%	30%
Számított fajlagos érték:	21 576 Ft/m²	22 213 Ft/m²	24 295 Ft/m²	18 221 Ft/m²
Hivatalos euro devizaárfolyam 399,33 forint / euro, MNB, 2025.03.17.				
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:	3 083 m²	x	21 576 Ft/m²	= 66 500 000 Ft

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 66 500 000 Ft-ban, azaz hatvanhatmillió-ötszázezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Veszprém MJV településrendezési eszközeinek vizsgálata során arra a következtetésre jutottuk, hogy az ingatlan legjobb leggazdaságosabb és legjobb hasznosítása az ipari fejlesztési telekként történő hasznosítás. A maradványértékelés módszere bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. A beruházás során létrejövő ingatlanok fajlagos értéke az alábbi számítás során került meghatározásra:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Déli Intézményközpont	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Útca/út/tér		Jutaspuszta	Szabadságpuszta	Iparváros
Építés éve	2024	2013-2016	~2022	2021
Infras tr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető	Jutaspuszta településrészén, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal (3*40 A, saját trafó), vezetékes vízzel és csatorna közművel	A Veszprémhez közigazgatásilag tartozó Szabadságpuszta területén található, aszfaltúton elérhető, összközműves	az északi elkerülő út mellett, a 8-as főút közelében, ipari-kereskedelmi-szolgáltató területen található, aszfaltúton elérhető, összközműves
Épület tagolódása	földszint + emelet	földszintes	földszintes	földszint + emelet
Ingatlan állapota	új	jó	jó	felújított, újszerű
Telekméret /m ² /	3 083	5 237	4 000	8 100
Ingatlan leírása	feltételezett kétszintes, modern, ipari-logisztikai funkcióra alkalmas kialakítású épület	acél vázas, szendvicspanel kitöltő falazatú, kályha fűtéses, 4,03-6,20 m belmagasságú csarnok, iroda-és szociális blokkal	acél vázas, fűtetlen csarnoképület, szociális blokkal	tégla falazatú, 600 m ² -es, split klíma fűtéses irodaépület, 1150 m ² -es és 1350 m ² -es acél vázas, szigetelt hidegraktárakkal
Forrás:		ingatlan.com/34648810	ingatlan.com/34318432	nivoingatlan.hu/N4159
Eladás/kínálat ideje	-	2025. március	2025. március	2025. március
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	2 349	795	1 000	3 100
Eladási vagy kínálati ár		315 000 000 Ft	480 000 000 Ft	1 100 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		396 226 Ft/m ²	480 000 Ft/m ²	354 839 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		356 604 Ft/m²	432 000 Ft/m²	319 355 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		20%	30%	20%
Alapterület		-10%	-10%	10%
Építés éve		0%	0%	0%
Műszaki állapot		10%	10%	0%
Fűtési mód		10%	10%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		35%	35%	30%
Számított fajlagos érték:	493 259 Ft/m²	481 415 Ft/m²	583 200 Ft/m²	415 161 Ft/m²
Az ingatlan piaci értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
A beruházás során létrejövő ingatlan várható fajlagos piaci értéke:		493 259	Ft/m ²	

A maradványérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Maradványérték-számítás							
Alapadatok							
Telekméret:		3 083 m2	Beépíthető bruttó terület:		2466 m2		
Maximális beépíthetőség:		40 %	Beépítendő nettó terület:		2349 m2*		
Maximális építménymagasság:		12 m (2 szint)					
Bevételek		Mértékegység (m ² , db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m ²]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 0,0%	Megjegyzés
1.	Értékesítés					1 159 000 000 Ft	
1.1	értékesíthető alapterület	m ²	493 259	2 348,95	1 158 641 421 Ft	1 159 000 000 Ft	
Költségek		Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m ²]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]	Megjegyzés
2.	Területelőkészítés költségei					72 483 500 Ft	
2.1	Telekalakítás	m ²		0		0 Ft	
2.2	Bontás	m ³		0		0 Ft	
2.3	Külső és belső utak, járdák, parkolók	m ²	25 000	1 080		27 000 000 Ft	becsült adat
2.4	Kerítés és kapuk	m	27 000	430		11 610 000 Ft	
2.5	Fűvesítés, parkosítás	m ²	18 000	771		13 873 500 Ft	min. 25%
2.6	Külső közmű és közműfejlesztés					20 000 000 Ft	
	- Víz, -szennyvízközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
	- Gázközmű	db		1		0 Ft	
	- Elektromos áram	db	15 000 000	1		15 000 000 Ft	
2.7	Egyéb					0 Ft	
3.	Kivitelezési költségek **					829 180 190 Ft	
3.1	Nettó alapterület	m ²	353 000	2 349		829 180 190 Ft	
4.	Tervezés és szoft költségek					49 750 811 Ft	
4.1	Tervezési költségek összesen	0,5%	0.5% - 1.5%			4 145 901 Ft	
4.2	Engedélyek, költségei összesen	0,5%	0.5% - 1.0%			4 145 901 Ft	
4.3	Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%	2.0% - 3.0%			16 583 604 Ft	
4.4	Beruházói díj	3,0%	3.0% - 5.0%			24 875 406 Ft	
5.	Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	5,0%	5.0-10.0%			47 570 725 Ft	
6.	Finanszírozás költségei	3,5%	3,5% - 8.0%			24 475 138 Ft	
6.1	Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"%)	30,0%	10.0% - 30.0%			286 014 095 Ft	
6.2	Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			699 289 659 Ft	
7.	Befektető haszna	10,0%	10.0% - 15.0%			102 346 037 Ft	
8.	Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)					33 200 000 Ft	

* Becsült adat, 1,05-es szorzóval számítva, acél vázas, trapézlemez kitöltő falazatú épületet feltételezve.

** Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024 című kiadvány alapján.

A fenti számítások alapján az ingatlan maradványértékelésen alapuló forgalmi értékét

33 200 000 Ft-ban, azaz harminchárommillió-kétszázezer Ft-ban határoztuk meg.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	66 500 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	33 200 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott, nettó forgalmi értéke:		66 500 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel a maradványértékelés számos feltételezést, bizonytalan tényezőt tartalmaz, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A megállapított érték nem tartalmazza az esetleges 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 értékelés a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték nettó, nem tartalmazza az áfa összegét.

Csopak, 2025. 03. 17.

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 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: 30005/21408/2025

2025.03.17

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 0438 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
. Kivett telephely		0	3083	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40165/2000.2000.06.14					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.1992.02.28.					
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: 41130/3/2016.05.11					
Vezetékjog					
1-9 sz. 20 kv-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m2 területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 407683/5/2024.04.10					
Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.					
17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen., 8/803/2024.					
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.					

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

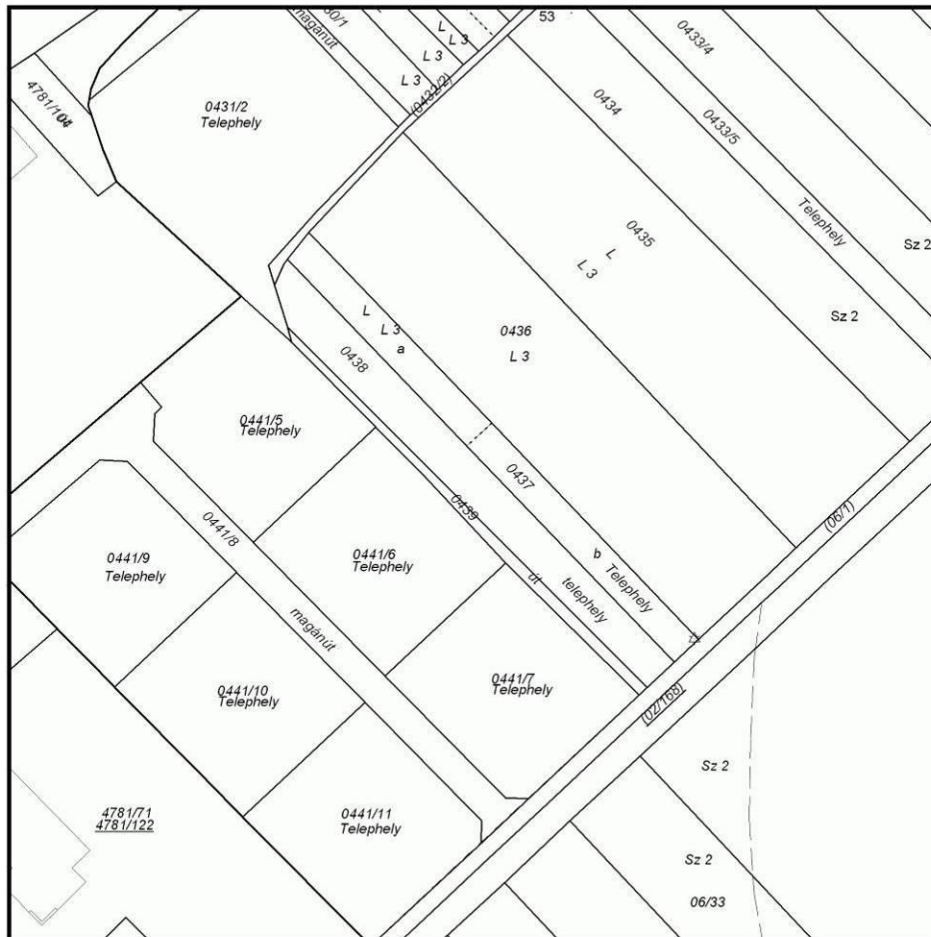
2025.03.17 14:29:09

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 7/542/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térképszám: 42292800002025



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/32161188/nyomtatas>

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



redelmi, szolgáltató terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
és	Beépítés	Kialakított	Az	Zöldfelület	Kialakított
zet	i mód	ható	építet	et	legkiseb
		telek	teig	legkiseb	
		terület	megeng	teig	szélessé
		(m ²)	edett	teig	ge (m)
			legnagyobb	teig	
			arbit mértéke	teig	
			(%)	teig	
>19	SZ	2500	45	16	30
>20	SZ	3000	50	10,5	30
>21	SZ	2500	50	15	35
>22	SZ	2500	60	16	25
>23	SZ	3500	35	10,5	40
>24	SZ	800	30	7,5	20
>25	SZ	2000	50	7,5	20
>26	SZ	3000	40	25	25
>27	SZ	5000	40	10	10*

redelmi, szolgáltató terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
és	Beépítés	Kialakított	Az	Zöldfelület	Kialakított
zet	i mód	ható	építet	et	legkiseb
		telek	teig	legkiseb	
		terület	megeng	teig	szélessé
		(m ²)	edett	teig	ge (m)
			legnagyobb	teig	
			arbit mértéke	teig	
			(%)	teig	
>19	SZ	2500	45	16	30
>20	SZ	3000	50	10,5	30
>21	SZ	2500	50	15	35
>22	SZ	2500	60	16	25
>23	SZ	3500	35	10,5	40
>24	SZ	800	30	7,5	20
>25	SZ	2000	50	7,5	20
>26	SZ	3000	40	25	25
>27	SZ	5000	40	10	10*

Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

459,99 millió Ft

1,150 millió €

Telekterület

21628 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém keleti részén a Veszprém Aréna közvetlen szomszédságában eladó fejlesztési terület. A terület a 8-as számú főút és a 82-es számú főutat összekötő építés alatt álló út mentén helyezkedik el. Veszprém város újonnan fejlesztés alatt vont területén. Az ingatlan 21628 nm alapterületű, Gksz-26 övezetben található.

Az ingatlan vételára: 52 EUR / nm + ÁFA



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32161188>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Veszprém, Kültérület

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár

399 millió Ft

Telekterület

28145 m²

Kilátás

nincs megadva

Gáz

nincs megadva

Villany

nincs megadva

Csatorna

nincs megadva

Víz

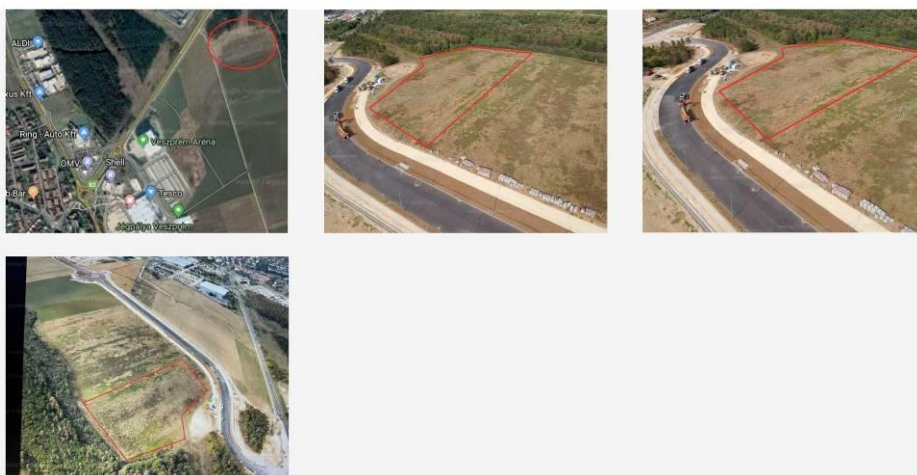
nincs megadva

Veszprém keleti részén a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén közvetlenül helyezkedik el.

Ezen beruházás Veszprém Város szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel Veszprémet körbeölelő körgyűrű terhelésének csökkentése elsődleges feladat, amint ahogy a fent említett két főútvonal közvetlen összekapcsolása is.

Az ingatlan eladási ára 39 EUR / nm.

A fejlesztés komplexségét jelenti, hogy az így újonnan kialakult területek lehetőséget biztosítanak további fejlesztésre az összekötő út mentén, amelynek első ütemében a Veszprém városi uszoda építése történt.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32936465>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK – MARADVÁNYÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/34648810/nyomtatás>

ingatlan.com

Gacza-Nagy Regina

Otthon Centrum

Veszprém



+36 70 388 5980



Veszprém, Jutaspuszta

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár

315 millió Ft

Alapterület

795 m²

Telekterület

5237 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Raktárcsarnok Veszprém közvetlen közelében! Az ideális ingatlan Jutaspusztán várja Önt! Veszprém határában, Jutaspusztán kínálunk eladásra egy kivételes üzleti célú ingatlant, amely tökéletes lehetőséget nyújt befektetők számára.

Az épület egy forgalmas, kamionnal is megközelíthető területen található.

Szerkezete fém és szendvics panel. Az épületben víz, villany (3x50A) található. Az épülethez tartozik egy 150 m²-es fedett rész is. A csarnokban két rész van, a nagyobbik 471 m²-es részben került kialakításra a vizesblokk, iroda, étkező, kazánház. Az emeleti részben egy tárgyaló alakítható ki. A csarnok kisebbik részében, amely 323m², egy iroda található. Az épület 3 ipari kapuval és egy személyi bejárával kialakított.

A raktárcsarnok, koncepciójának köszönhetően rugalmasan ki tudja szolgálni mind az extra műszaki, mind a raktározási igényeket.

A közlekedés szempontjából a lokáció kitűnő, hiszen a közeli főbb közlekedési csomópontok könnyen elérhetők.

A városban található ipari parkok és vállalkozások közelsége további lehetőségeket kínál a potenciális bérlők számára, így a befektetés nemcsak a jelenlegi, hanem a jövőbeli piaci igények szempontjából is kedvező. A lehetőségek tárháza végtelen, és a jövőbeli terveihez megfelelő alapot biztosít ez az ingatlan.

Amennyiben érdeklődik a lehetőség iránt, kérem, ne habozzon feltenni kérdéseit. Szívesen állok

rendelkezésére bármilyen információval, amely segíthet Önnek a döntésében. Az ingatlan iránti bizalom és a befektetési lehetőségek maximális kihasználása érdekében fontos, hogy minden részletet alaposan átbeszéljünk.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34648810>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Szabadságpuszta

Eladó telephely

Ár
480 millió Ft

Alapterület
1000 m²

Telekterület
4000 m²

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém-Szabadságpusztán, elektromos kapuval ellátott, 4000 m² (amiből 1070 m² térkövezett) telekkel, kamionnal is jól megközelíthető, új építésű, szendvicspanelből épült, oszlop nélküli, egy légtérű, 1000 m²-es csarnok szociális blokkal (öltözővel, zuhanyzóval) eladó.

A raktár 8 cm-es szendvicspanelből épült, nem fűtött, de fagymentes. Aljzata ipari beton, nagy teherbírású. 3 db ipari kapuval (4mx4m) ellátott, válmagasság: 7,5 m. Az ingatlan 11 db kamerával felszerelt, biztonsági rendszer kiépített. Az ingatlanon kívül külső világítás is van. Elektromos áram ellátása: 3x80 A.

Az ingatlan belsejében egy 20 m²-es öltöző, szociális blokkal (WC, zuhanyzó) is helyet kapott. Ez a helyiség akár irodának, kis raktárnak is alkalmas lehet. Ebben a helyiségben a fűtés elektromos panellel megoldott, meleg víz ellátását egy 120 l-es villanybojler biztosítja.

Ár.: 480 millió Ft + ÁFA (fordított ÁFA).

Az ingatlan kiválóan alkalmas telephelynek, logisztikai központnak, raktározásra.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk

rendelkezésre!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4712



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34318432>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Veszprém É-i ipari-kereskedelmi területén új építésű telephely eladó. # N4159

Veszprém, Telephely ingatlan



(/public/upload/listing_photos/resize-of-img-14622a09e103ee702ebc3b5ecb019703-v-20250117.jpg)

1.100.000.000 Ft

Veszprém megye / Veszprém

Típus: [Ipari \(https://nivoingatlan.hu/search/for.sale/type.ipari\)](https://nivoingatlan.hu/search/for.sale/type.ipari) / [Telephely \(https://nivoingatlan.hu/search/for.sale/type.telephely\)](https://nivoingatlan.hu/search/for.sale/type.telephely)

Státusz: Aktív

Szoba -

Félszoba -

Sütiket használunk annak biztosítására, hogy a legjobb élményt nyújtsuk Önnek weboldalunkon.

REND BEN

Alapterület 3.100,00 m²Telekterület 8.200,00 m²

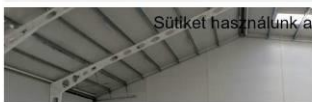
(/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
4622a09e103ee702ebc3b5ecb019703-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-
5ea54bfd592de2c387aef62053b1d85f-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
5974d76ca04b3a41f3a0a05768d9a8a-
v-20250117.jpg)



Sütiket használunk annak biztosítására, hogy a legjobb élményt nyújtsunk Önnek a weboldalunkon.

RENDEN



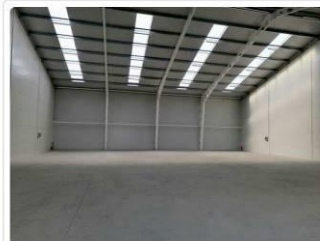
(/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
345b0aaeaf07f0f3f7a1fcf0e1e62bc-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-
5e84fb982427b6b5db2133b74e5bfa3-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-20220927_131923-
20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
1181943d5b7767999992f8336ee6abd-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-img-
bcb2eb4985713e3ae57b7976d22c466-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-20220927_132321-
20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-
i1a6d7d6b938b441c0bbf51b82489d37-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-img-
a06e7b823f8d96a39c1f1fb31fd8e489-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-
79a4d0613befc72c387f6b170e62b1ab-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img_20230505_103507-
20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-img-
df39a608fd85d18e1e36ca20917f63ea-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-img-
4e45a244c931ef590bb7523101aca56-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-
7df0321ecc4b7c75b4e8b4ed175ce442-
v-20250117.jpg)



(/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
41c3413c03e7e7d68d0c1dac51ae5db-
v-20250117.jpg)



/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img_20230505_103534-
0250117.jpg)



/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img_20230505_103826-
0250117.jpg)



/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img_20230505_103831-
0250117.jpg)



/public/upload/listing_photos/

resize-of-re-exposure-of-
img_20230505_103758-
20250117.jpg)

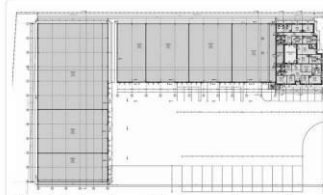


/public/upload/listing_photos/
resize-of-
img-
0e2ad064b8bc8c308c3506259e06b7a2-
v-20250117.jpg)



/public/upload/listing_photos/
resize-of-re-exposure-of-
img-

51a6d7d6b938b441c0bbf51b82489d3;
v-202501171.jpg)



/public/upload/listing_photos/
resize-of-telephely-
alaprajz-20250117.JPG)



/public/upload/listing_photos/
irodaplet_fldsinti-
alaprajz-20250117.JPG)



/public/upload/listing_photos/
irodaplet_emelet-
alaprajz-20250117.JPG)

Lista típusa	Ipari / Telephely Eladó	Alapterület	3.100,00 m²
Státusz	Aktív	Telekterület	8.200,00 m²
Ár	1.100.000.000 Ft	Összes tér	-m²
Kezdődíszlet	Sütiket használunk annak biztosítására, hogy a legjobban élményt nyújtsuk Önnek weboldalunkon.		
Ár állapota	Ár egyeztetés lehetséges	Telek mérete	8200
		Építés éve	2021

Szoba	-	Épület szintszáma	2
Félszoba	-	Emeleten	-
Garázs	- Autó		
Garázs típusa	-	Tűzhely	-
Közművek	220V, Csatorna, Három fázis, Kábeltévé-Internet, Légkondicionált, Telefon, Vezetékes gáz, Vezetékes víz		
Fűtés és melegvíz	Villanyfűtés		
Beltér			
Kültér	Távírányítós kertkapú		

Részletes leírás

Közvetlen hozzáférés URL <https://nivoingatlan.hu/veszprem-e-i-ipari-kereskedelmi-területen-uj-epitesu-telephely-elado/l3159>

Veszprém, az É-i környékén, a 8-as főúthoz közel, ipari-kereskedelmi-szolgáltató területen, kamionnal is jól megközelíthető, újszerű, rendezett 8200 m²-es területen, össz. 3100 m²-es telephely irodákkal, csarnokokkal, 95 %-os kihasználtsággal egyben (is) eladó.

A telek összesen 8200 m²-es (egy helyrajzi számmal, a terület használati megosztással megosztható), bekerített, elektromos beléptető kapuval ellátott, összközműves, parkosított, térkövezett, felszíni parkolókkal ellátott.

A területen az alábbi önálló egységek találhatóak (mindegyik ingatlanrész külön albetétesítésre került):

1. csarnoképület: 1150 m²-es, jelenleg 4 részre tagolt csarnok, de szükség esetén máshogy is tagolható.
- 4 db elektromos kapuval, 4 m széles, 5 m magas, szekcionált személyi bejárattal ellátott.

2. csarnoképület: 1350 m²-es, 3 részre tagolt csarnok
- 3 db elektromos kapuval, 4 m széles, 5 m magas, szekcionált személyi bejárattal ellátott.

A csarnoképületek összesen 2500 m², szendvicspanelből épültek, szigetelt, de hidegcsarnokok. Minden egységben közmfelállítás biztosított (akár iroda vagy vizesblokk is kialakítható), targoncázható ipari betonnal, műgyantával burkolt padlóburkolat. Belmagasság: 6 m (Gerincmagasság: 9 m).

Az irodaépület (1. csarnoképülethez csatlakozik): téglából épült, alapterülete: 300 m², a két szint összesen 600 m².

- A földszinten 3 db iroda „apartman” saját szociális-blokkokkal és teakonyhával került kialakításra.
- Az iroda „apartmanok” külön bejárattal megközelíthetőek.
- A földszint oszlopszerkezetes így a terek válaszfalakkal alakíthatóak.
- Az irodaépület akár egy terüvé is alakítható, így akár üzletnek, demóteremnek, bemutatóteremnek a kialakítása is lehetséges.
- Az emelet szintén külön megközelíthető, jelenleg egy légtér, de alakítható.
- Az irodák fűtése-hűtése: Split klímákkal megoldott.
- Minden közmű almérővel felszerelt, önállóan mért.

RENDBEN

Az ingatlan ára (egyben): 1.100 millió Ft + ÁFA (Fordított ÁFA-val vételi lehetőség).

A telephely egyben, de külön-külön egységenként is eladó.

A telephely 95 %-ban hasznosítva van, így kiválóan alkalmas befektetésnek is.

Várjuk megtisztelő jelentkezését, szívesen állunk rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

Ügyeleti telefonszámunk: +36-70-3-800-323.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti a www.nivoingatlan.hu oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4159

[Üzenet a hirdetőnek \(mailto:ingatlan@nivoingatlan.hu?subject=N4159\)](mailto:ingatlan@nivoingatlan.hu?subject=N4159)

Sütiket használunk annak biztosítására, hogy a legjobb élményt nyújtsuk Önnek weboldalunkon.

RENDBEN

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, építkezés az ingatlantól északnyugatra



környezet



az értékelendő ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe