

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

a 8412 Veszprém, Gyulafirátót 9122/1 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. augusztus 27.**

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 9122/1

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 érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐIAz ingatlan telekterülete: 1289 m²

Közművesítettség: -

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. 08. 06. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:

7 500 000 Ft, azaz
hétmillió-ötszázezer 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 alanyiságát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terheli, a megállapított érték nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

A rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap 30 napnál régebbi. A megállapított érték feltétele a csatolt tulajdoni lap és az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak, 2025. augusztus 27. 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger András

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/335)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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	18
4. ÉRTÉKEKELÉS	19
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	19
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	19
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	19
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	19
4.5 Érték meghatározás	20
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással	21
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	21
5. ÖSSZEFOGLALÁS	21
6. MELLÉKLETEK	22

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. augusztus 06-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, 9122/1 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 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 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. augusztus 06-án 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 (2025.06.12.)
- E-hiteles térképmásolat (2025.08.25.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.12.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 9122/1

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1289 m ²

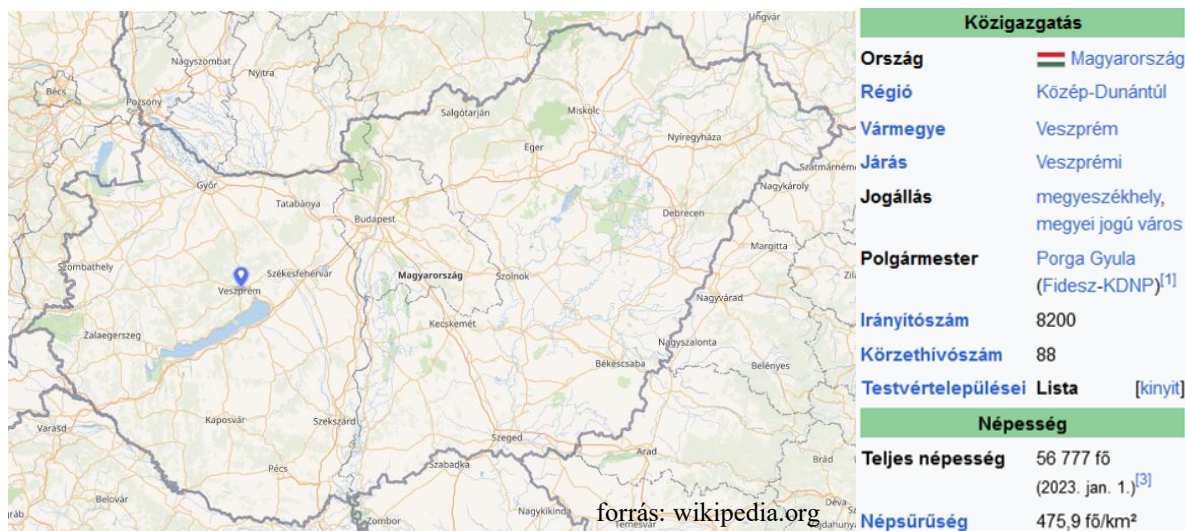
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés kialakult a gyulafirátóti belterületi 614., 615 és 616 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során, majd a Dózsa Szövetkezet a VMJV Önkormányzat tulajdonába 3201 m2 területet ingyenes átengedés jogcímén átadott.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 614/3 hrsz-ből keletkezett.

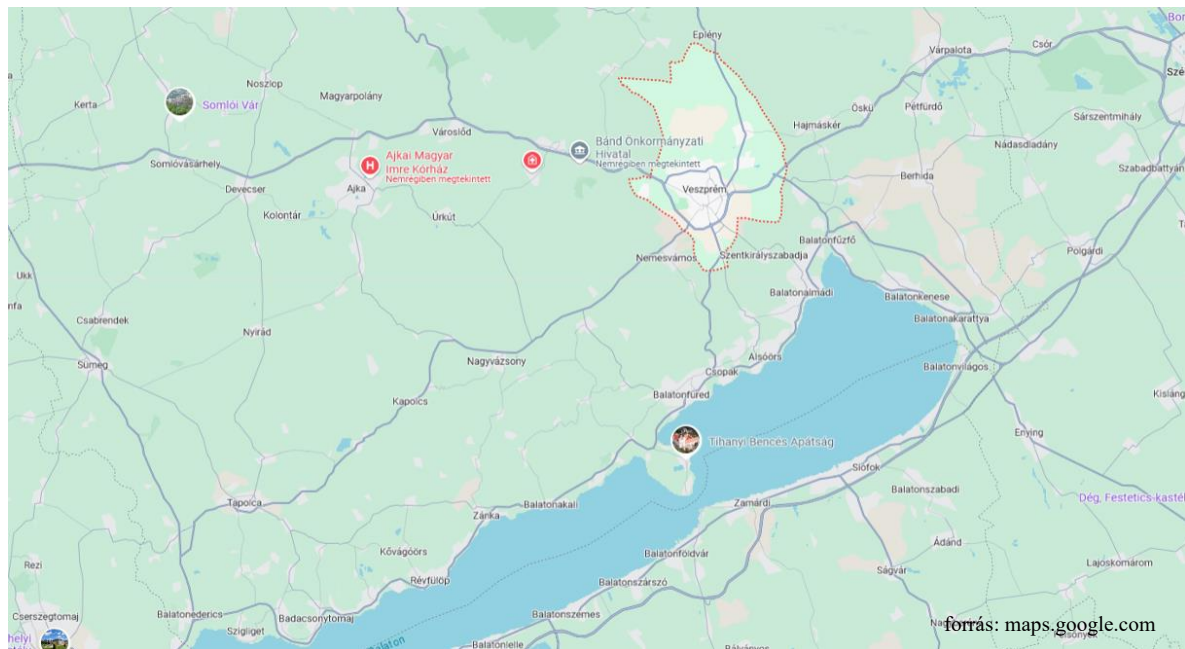
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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.

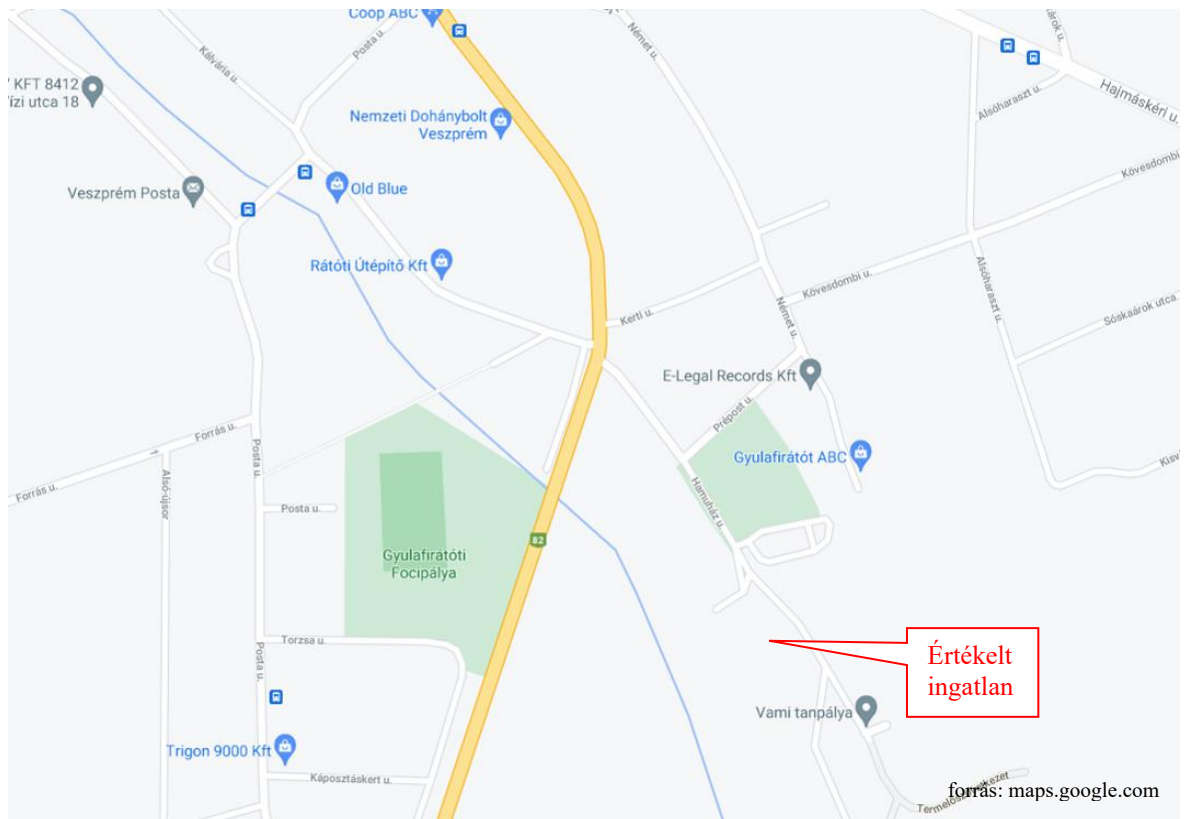


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település Gyulafirátót településrészén, a központjától cca. 750 méterre, délkeletre, a Hamuház utca folytatásában található. Infrastrukturális ellátottságuk jó, buszmegálló 650 méterre, oktatási-, egészségügyi és kereskedelmi központok 1,2 km-en belül megtalálhatóak. Környezetében temetőt, tanpályát, beépítetlen területeket, északra lakóházakat találunk. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



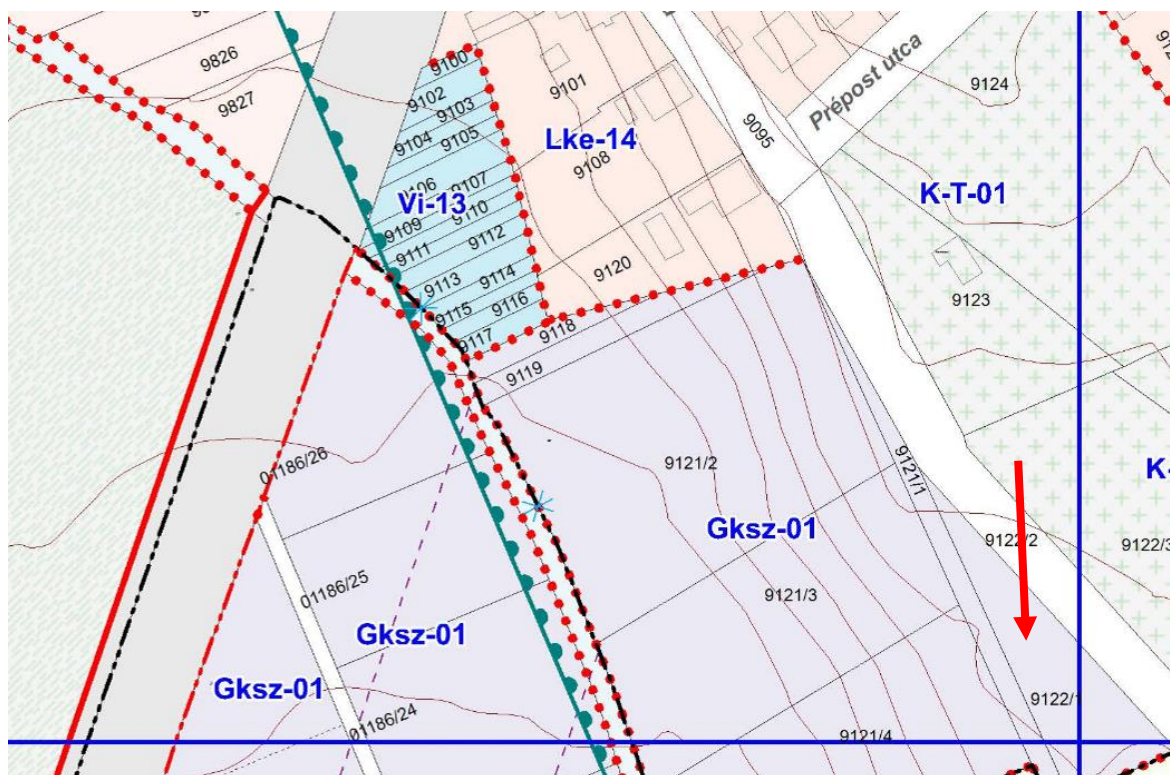
Gazdasági környezet

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 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. júniusi 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 Gksz-01 kereskedelmi, szolgáltató övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



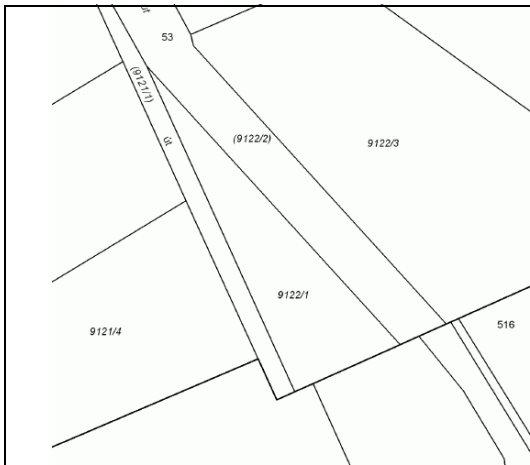
Kivonat a helyi építési szabályzatból:

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)⁶⁶ A területen elhelyezhető:
- a) nem zavaró hatású gazdasági,
 - b) igazgatási, egyéb iroda,
 - c) sport,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f)⁶⁷ egyéb közösségi szórakoztató,
 - g)⁶⁸ amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

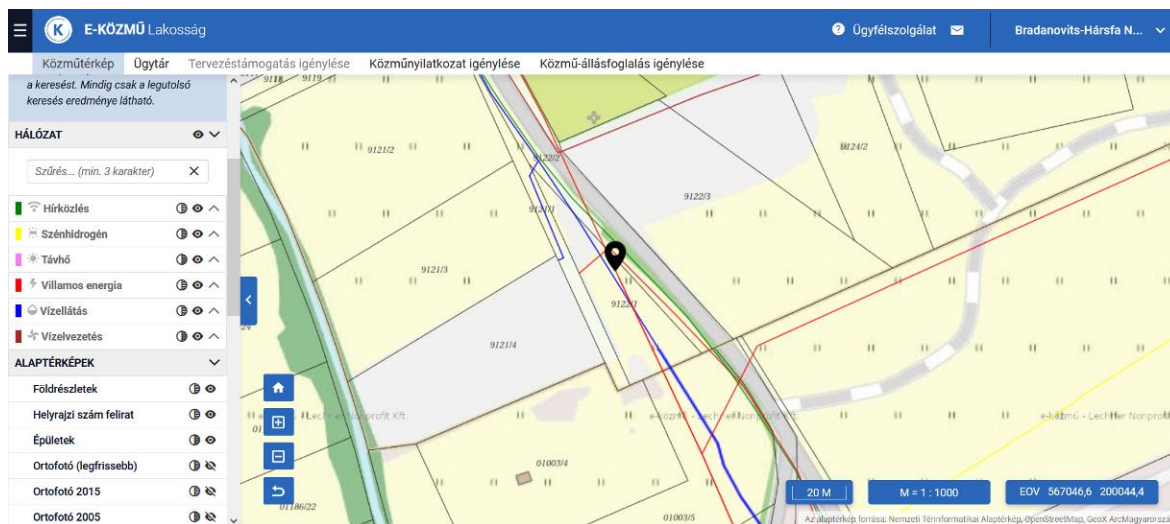
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek terület (m ²)	A legkisebb megengedett mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
3.	Gksz-01	SZ	1000	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

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

Az értékelt telek háromszög alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű, északkeleti utcafrontra nyitott, sík terepfelszínű. Területe füves, rendezett, kerítetlen.

Közműellátottság

Az ingatlan vélhetően mért közművel nem rendelkezik, északi telekhatárán található vízóra szomszédos ingatlan fogyasztásmérője. Csatorna közmű az ingatlan előtt fut, villanyvezeték és vízvezeték érinti az ingatlant, a gáz közmű cca. 140 m-re érhető el. Az értékelt ingatlanon a csatolt e-közmű alapján északkelet-délnyugat, illetve északnyugat-délkelet irányba vezetékes légkábelek futnak, illetve több villanyoszlop is található az ingatlanon. Az elektromos légkábelek és a tartóoszlopainak meglétét az értékképzés során figyelembe vettük. 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. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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.

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.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap 30 napnál régebbi. A megállapított érték feltétele a csatolt tulajdoni lap és az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

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 ingatlanokkal, azok kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. Az ingatlan piaci adatok összehasonlításán 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-Gyulafiratót	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület 9122/1 hrsz.	Hamuház utca	Iparváros	Tirat-Carmel utca
Övezeti besorolás	Gks-01 / 20 %	Gks-01 / 20 %	Gip-07 / 35 %	Gks-23 / 35 %
Eladás/kínálat ideje	-	2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafiratót határában, a forgalmas 82-es számú főúttól 220 m-re, a Veszprém központjától 7,5 km-re, Gyulafiratót központjától 750 m-re található, víz és villany közmű telekhataron	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafiratót határában, a forgalmas 82-es számú főúttól 220 m-re, a Veszprém központjától 7,5 km-re, Gyulafiratót központjától 750 m-re található, közművek az utcán	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafiratót határában, ipari övezetben található, közmű nélküli terület	a település déli részén, a 8-as főúttól felkanyarodva érhető el, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán; szántóként nyilvántartott
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2500 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34822519	ingatlan.com/33453023	ingatlan.com/32716355
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 289	5 139	10 000	11 436
Nettó eladási vagy kínálati ár		29 000 000 Ft	83 000 000 Ft	57 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		5 643 Ft/m²	8 300 Ft/m²	5 002 Ft/m²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		5 079 Ft/m²	7 470 Ft/m²	4 502 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Telekméret		10%	20%	25%
Övezeti besorolás, beépíthetőség; művelési ág		0%	0%	5%
Közművek		0%	0%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		-5%	-5%	-5%
Elektromos vezeték és védőtávolsága		-10%	-10%	-10%
Megközelítés		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		-5%	5%	5%
Számított fajlagos érték:	5 798 Ft/m²	4 825 Ft/m²	7 844 Ft/m²	4 727 Ft/m²

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Forgalmi értéke:	1289 m ²	x	5 798 Ft/m ²	=	7 474 061 Ft
Forgalmi értéke kerekítve:				=	7 500 000 Ft

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 7 500 000 Ft-ban, azaz hétmillió-ötszázezer 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:	7 500 000 Ft	100%
Maradványérték számításán alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költségszámításán alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		7 500 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve felépítmény nincs, maradványelvű és költségszámításán 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, forgalomképesége.

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terheli, a megállapított érték nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

A rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap 30 napnál régebbi. A megállapított érték feltétele a csatolt tulajdoni lap és az aktuális ingatlan-nyilvántartás egyezősége.

Csopak, 2025. augusztus 27.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér 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 Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45737/2025

2025.06.12

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9122/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
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	1289	0.00		
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 33401/2003.02.21					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 32158/1992.02.28					
jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 1/1					
jogcím: ingyenes átengedés tulajdoni hányad: 1/1					
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: 33401/2003.02.21					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a gyulafirátóti belterületi 614., 615 és 616 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során, majd a Dózsa Szövetkezet a VMJV Önkormányzat tulajdonába 3201 m2 területet ingyenes átengedés jogcímén átadott.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 614/3 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. Ez a tulajdoni lap gyámügyi, szociális, vagy kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

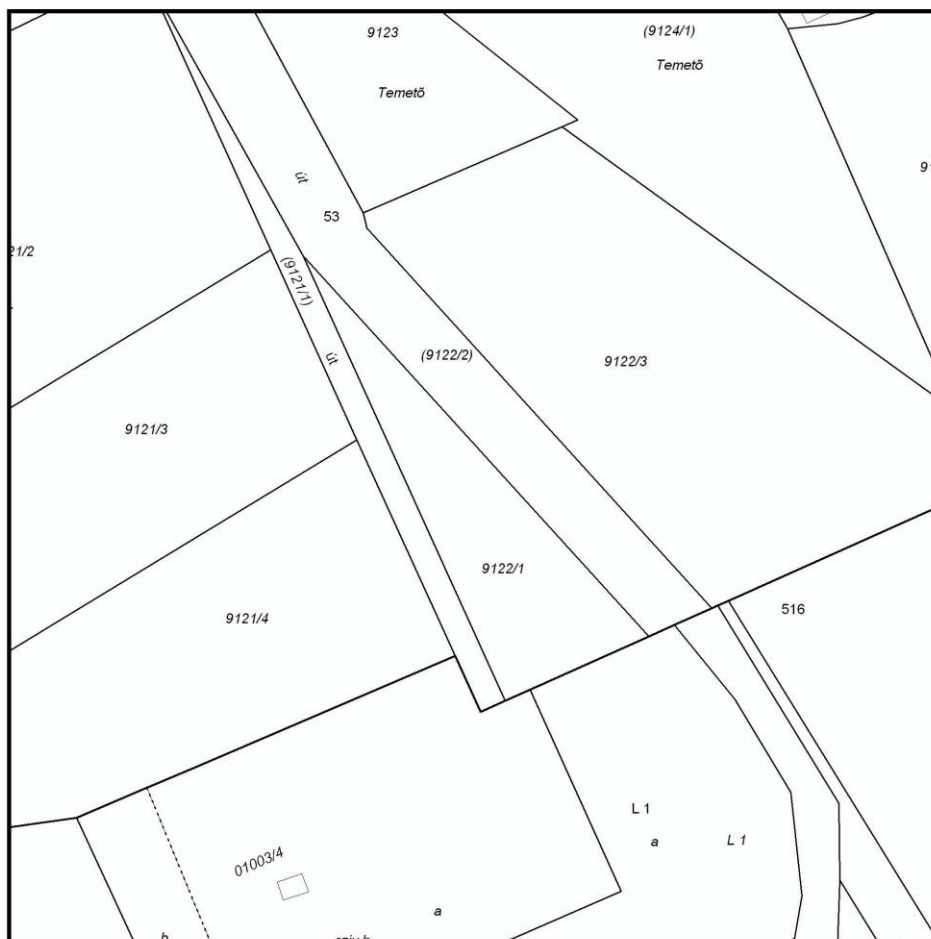
2025.08.25 16:08:55

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9122/1

Megrendelés szám: 7/1802/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43121260002025



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/34822519/nyomtatás>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 371 1000

Veszprém, Hamuház utca

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
29 millió Ft		5139 m ²	
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

Gyulaírástól belterületi, 5139 m² szabályos alakú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonostól eladó.

Az ingatlan Gksz besorolású, közvetlen lakóingatlan mellett található. 2 részre osztható.

Közművek a telek előtt mennek el.

Az ár irányár. A telek Veszprém felé panorámás, Fő útról látható. Vállalkozói ingatlan mellé lakóingatlan építhető.

Ingatlanközvetítők megkeresését nem kérem.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34822519>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda

+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó ipari terület

Ár	Telekterület
83 millió Ft	10000 m²
Kilátás	panorámás
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Veszprém Gyulafirátóti városrészében, a település melletti ipari övezetben eladó egy 1 hektáros fejlesztési terület.

GIP-07 besorolású.

3 oldalról körbekerített.

Víz, villany a szomszédos területen.

Az ingatlan jó választás lehet telephelynek, bármilyen ipari, kereskedelmi tevékenységnek!



ingatlan.com

Kis-Jakab Réka
(ArtHome ingatlan
megoldások)
ArtHome

**+36 70 330 7577****+36 70 371 2682**

Veszprém, Veszprém megye

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
57,20 millió Ft		11436 m²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

BK_20671

Eladó 5718 m2 fejlesztési terület Veszprémben, a város déli részén, a déli körgyűrű közelében.

A telek a földhivatali nyilvántartásban külterület, szántóként szerepel.

Beépítési mód: Szabadon álló beépítési mód

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %

Övezeti besorolása Gksz 23

Elhelyezhető rajta

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

- 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4. sportépítmény,
- 5. parkolóház, üzemanyagtöltő ,
- 6. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 7. egyéb közösségi szórakoztató épület

A terület teljesen új, aszfaltozott közút kapcsolattal rendelkezik.

Villany, víz, gáz, csatorna az utcában.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32716355>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Hamuház utca látképe



környezet, a Hamuház utca látképe



környezet, a Hamuház utca látképe



környezet, a 9121/11 hrsz.-ú út látképe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



vízóra a telekhatáron