

## Forgalmi érték meghatározása a VKSZ Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém belterület 9122/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni  
hányadának értékéről.



Készítette:  
Tóth Roland  
*ingatlanvagyon értékelő*  
Veszprém Iv./635.  
MAISZ 1359/2022.  
EUFIM 2023/648

**Veszprém**  
**2025.08.24.**

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

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím:

Irányítószám: 8412

Hrsz.: 9122/1

**TULAJDONVISZONYOK**

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

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 1289 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén  
alapuló megközelítés, hozamszámítás

Értékelés fordulónapja: 2025.08.24. (az értékbecslés érvényessége  
180 nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató  
Zrt

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém belterület 9122/1 hrsz.-ú ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

**6 000 000,- Ft azaz hatmillió forint**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025.08.24.



**Tóth Roland E.V.**

Ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 1040022050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja.....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	5
<b>2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok .....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>12</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	13
4.5 Érték meghatározás .....	13
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékelés 25 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Térkép kivágat
- Fényképek
- Összehasonlító adatok

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

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 9122/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.08.24.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

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

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

### 3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.12.
<b>Ingatlan címe:</b>	
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	9122/1
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1289 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a gyulafíratóti belterületi 614., 615 és 616 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során, majd a Dózsa Szövetkezet a VMJV Önkormányzat	

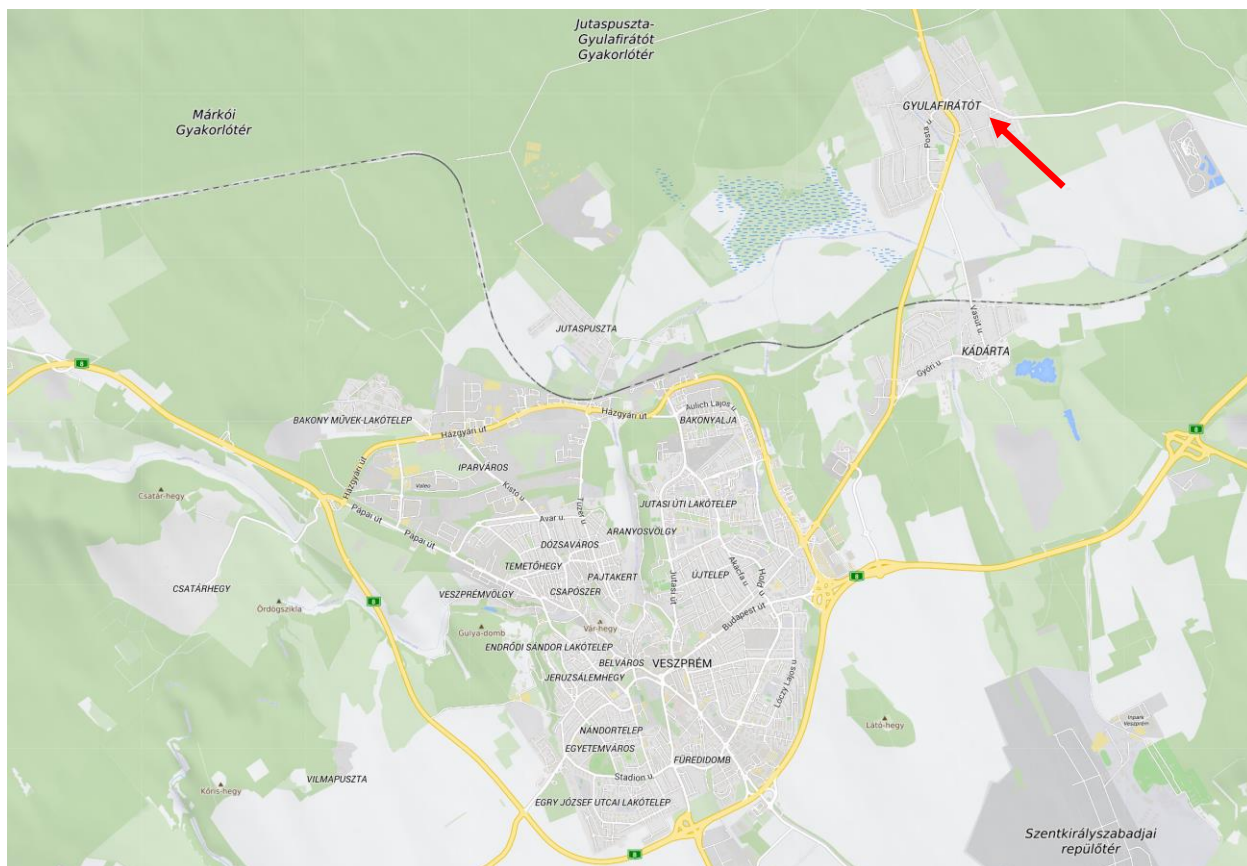
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

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



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

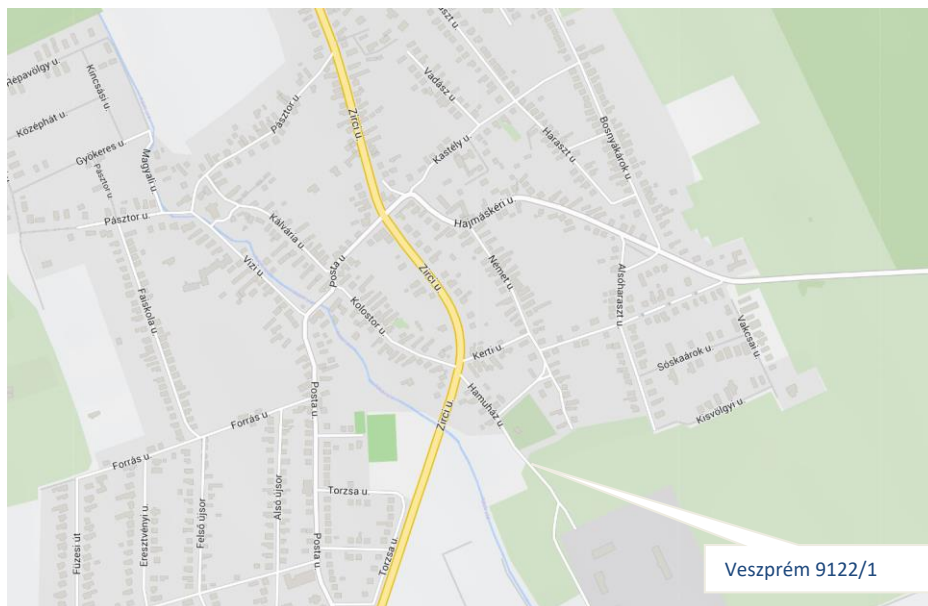




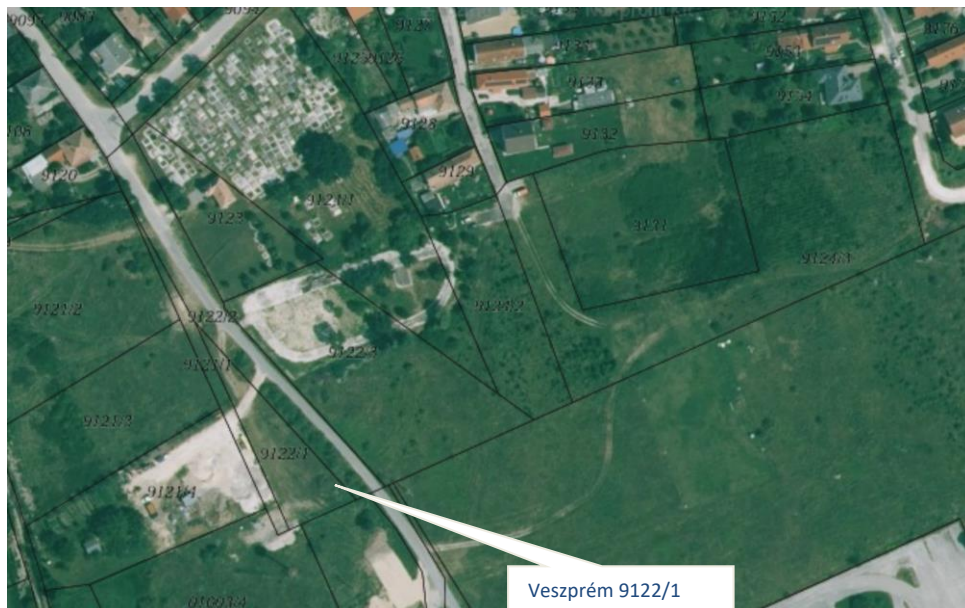
### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a Veszprém-Gyulafirátót településrészen helyezkedik el, Veszprém központjától északkeletre. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen területek, lakóházak, és mellékút helyezkedik el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes Kereskedelmi - szolgáltató egységek, 800 méter, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyközi buszjárat buszmegállója 200 méter távolságra található.

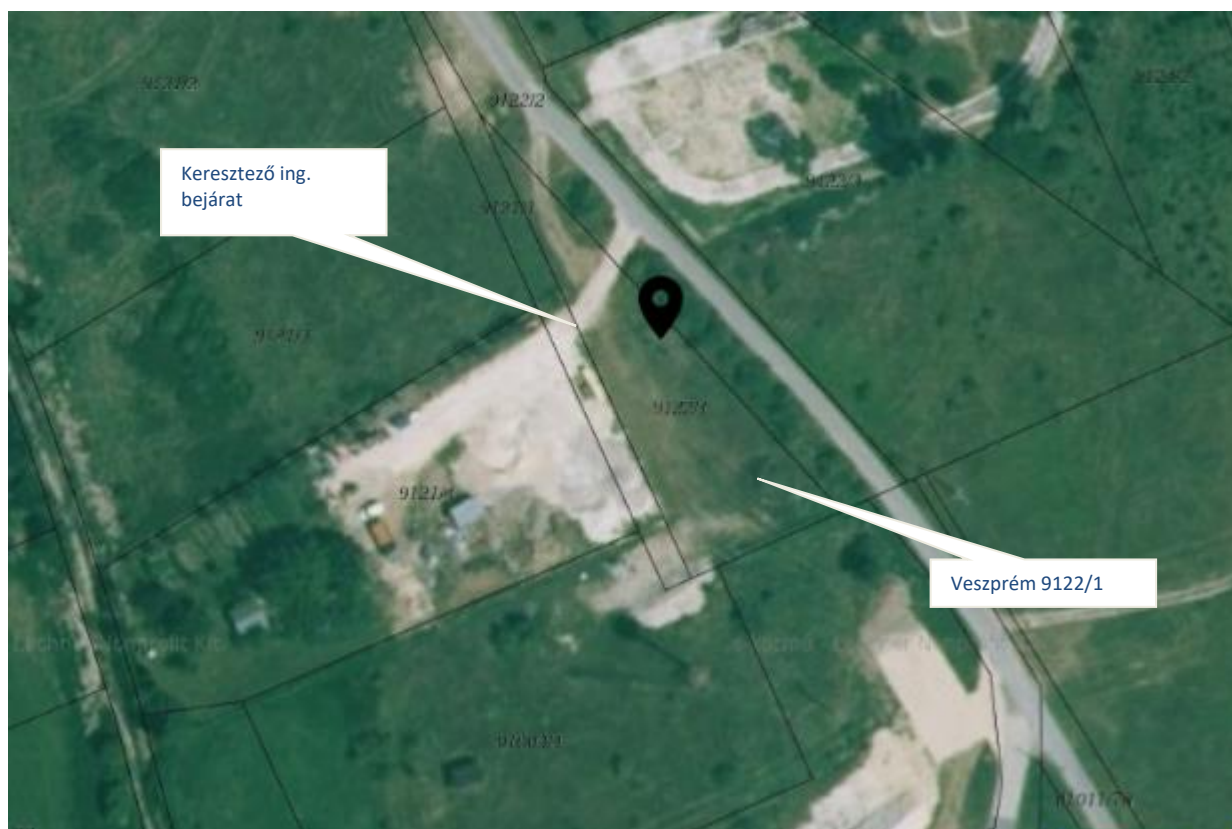
### **Településen belüli elhelyezkedésüket az alábbi térkép szemlélteti:**



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



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### **Gazdasági környezet**

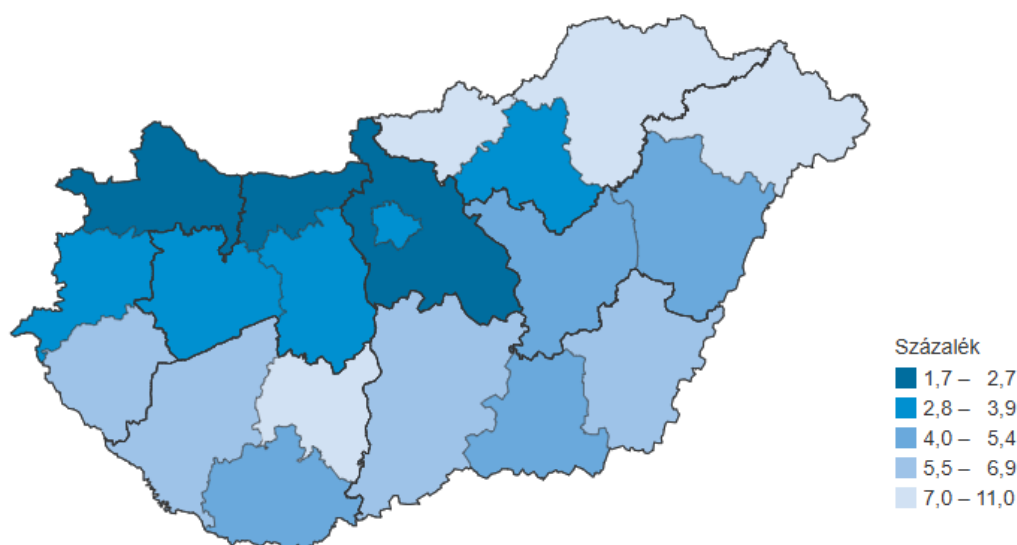
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére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



## Vármegyére vonatkozó gazdasági adatok



### Munkanélküliségi ráta, 2025. I. negyedév



Az ipari termelés volumene a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozások körében 4,2%-kal mérséklődött, a vármegyék többségében csökkent a kibocsátás. A feldolgozóipar ágai közül csak négy (elektronikai ipar, fa-, papír- és nyomdaipar, gyógyszergyártás, valamint vegyi anyag, termék gyártása) tudta növelni a termelését. Az országos termelési érték közel háromtizedét adó járműgyártás termelése 3,7%-kal csökkent.

2025 I. negyedévében a legalább 5 főt foglalkoztató építőipari vállalkozások termelése összehasonlításon 7,5%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A fővárosban és nyolc vármegyében csökkent a termelés volumene.

A gazdasági szervezetek által megvalósított beruházások volumene 13%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. Mindössze 7 vármegyében következett be növekedés.

### *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9122/1*

Az előző év azonos időszakánál 2,7%-kal kevesebb (2704) lakást vettek használatba hazánkban.

2025 I. negyedévében – részben a húsvéti naptárhatásból adódó alacsonyabb belföldi kereslet miatt – a turisztikai szálláshelyek vendégéjszakában mért forgalma csak kismértékben (1,1%-kal) emelkedett az előző év azonos időszakához képest. A belföldi vendégéjszakák száma 5,6%-kal csökkent, míg a külföldi vendégéjszakáké 6,9%-kal nőtt.

(Forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/251/index.html> letöltés ideje: 2025.08.17.)

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



**A Veszprém 9122/1** helyrajzi számú ingatlan területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, sík kerítetlen, háromszög alakú terület. Megközelíthető a hamuház utcáról közvetlenül, aszfaltozott úton keresztül. Közvetlen környezetében út, és beépítetlen területek találhatók.

#### **Közműellátottság**

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon víz és villamos vezeték halad el. A villamos légvezeték a beépíthetőséget korlátozza.



### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 9122/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-01 jelű „Kereskedelmi, és szolgáltató terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:

Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**Az adott 9122/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**

Övezeti jel	Gksz-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	1000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	20
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	30
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	25
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	35
Megjegyzés:	

### 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) 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,
  - g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9122/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

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

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

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

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki

harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

Az értékelés időpontja 2025. augusztus hó, 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. Az értékelés során figyelembe vettem, hogy az ingatlan területére a rendezési terven jelölt kerékpárút nem került kiszabályozásra. Az ingatlan területére épület a telek északi felére helyezhető el.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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 ingatlan értékét, hasonló területek kínálati adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 9122/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**6 000 000,- Ft azaz hatmillió forintban** határoztam meg.



## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém belterület 9122/1 hrsz. forgalmi értéke:

### Végső érték meghatározása:

Maradványérték alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	6,0 MFt	súly:	100%	6,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 6,0 MFt

Tekintettel az ingatlanok jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

### Piaci ár várható alakulása:

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

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025.08.24.



**Tóth Roland E.V.**

Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 58123723-1-39  
Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)

## 6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Gyulafirátót	Veszprém, Gyulafirátót	Veszprém Gyulafirátót
Környezete:	ipari, út	lakó	ipari telek	ipari telek
Jelleg, funkció:	kereskedelmi	építési telek	kereskedelmi	ipari telek
Övezeti besorolás:	Gks z-01	Lk-14	Gks z-01	Gíp-07
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):		építési telek, közművek nélkül	ipari telek közművek nélkül	ipari telek közművek nélkül
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/33452707	ingatlan.com/32623202	ingatlan.com/33453023
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		36 000 000	35 000 000	83 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 289	4 222	5 139	10 000
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		8 527	6 811	8 300
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. május	2025. május	2024. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		7 248	5 789	7 055
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		hasonló	hasonló	nagyobb
		1,00	1,00	1,05
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 990	3 986	5 100
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 289,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	4 692			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	4 690			
becsült érték (Ft)	6 045 410			
becsült érték kerekítve (Ft)	6 000 000			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

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			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	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

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

The map shows a residential area with several lots. A green triangle highlights a lot labeled 9122/1. A red line indicates a boundary or easement. The map includes lot numbers, street names, and building footprints.

Key features include:

- Lot 9122/1 (highlighted in green)
- Lot 9122/2
- Lot 9122/3
- Lot 9122/4
- Lot 9122/5
- Lot 9122/6
- Lot 9122/7
- Lot 9122/8
- Lot 9122/9
- Lot 9122/10
- Lot 9122/11
- Lot 9122/12
- Lot 9122/13
- Lot 9122/14
- Lot 9122/15
- Lot 9122/16
- Lot 9122/17
- Lot 9122/18
- Lot 9122/19
- Lot 9122/20
- Lot 9122/21
- Lot 9122/22
- Lot 9122/23
- Lot 9122/24
- Lot 9122/25
- Lot 9122/26
- Lot 9122/27
- Lot 9122/28
- Lot 9122/29
- Lot 9122/30
- Lot 9122/31
- Lot 9122/32
- Lot 9122/33
- Lot 9122/34
- Lot 9122/35
- Lot 9122/36
- Lot 9122/37
- Lot 9122/38
- Lot 9122/39
- Lot 9122/40
- Lot 9122/41
- Lot 9122/42
- Lot 9122/43
- Lot 9122/44
- Lot 9122/45
- Lot 9122/46
- Lot 9122/47
- Lot 9122/48
- Lot 9122/49
- Lot 9122/50
- Lot 9122/51
- Lot 9122/52
- Lot 9122/53
- Lot 9122/54
- Lot 9122/55
- Lot 9122/56
- Lot 9122/57
- Lot 9122/58
- Lot 9122/59
- Lot 9122/60
- Lot 9122/61
- Lot 9122/62
- Lot 9122/63
- Lot 9122/64
- Lot 9122/65
- Lot 9122/66
- Lot 9122/67
- Lot 9122/68
- Lot 9122/69
- Lot 9122/70
- Lot 9122/71
- Lot 9122/72
- Lot 9122/73
- Lot 9122/74
- Lot 9122/75
- Lot 9122/76
- Lot 9122/77
- Lot 9122/78
- Lot 9122/79
- Lot 9122/80
- Lot 9122/81
- Lot 9122/82
- Lot 9122/83
- Lot 9122/84
- Lot 9122/85
- Lot 9122/86
- Lot 9122/87
- Lot 9122/88
- Lot 9122/89
- Lot 9122/90
- Lot 9122/91
- Lot 9122/92
- Lot 9122/93
- Lot 9122/94
- Lot 9122/95
- Lot 9122/96
- Lot 9122/97
- Lot 9122/98
- Lot 9122/99
- Lot 9122/100

**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



környezet



környezet



ez értékelt ingatlan területe



ez értékelt ingatlan területe



FÉNYKÉPEK



ez értékelt ingatlan területe



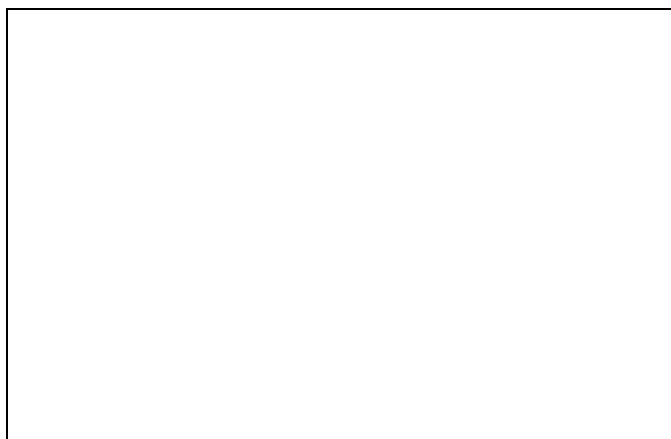
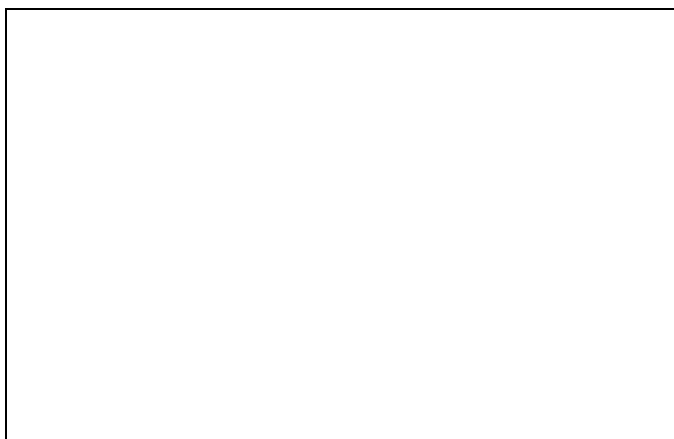
bejáró keresztezi az ingatlant



ez értékelt ingatlan területe



ez értékelt ingatlan területe



## Összehasonlító adatok

2025. 05. 04. 17:36

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

ingatlan.com

Borbély Gyula  
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



### Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

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

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

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

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

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

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

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

Az ingatlan tehermentes!

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

1/2

## Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9122/1

2025. 05. 04. 17:36

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



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

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com



ingatlan.com

László Orsolya  
Otthon Centrum  
Veszprém



+36 70 469 3940



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
35 millió Ft		5139 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	20%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m<sup>2</sup> területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

A belterületi telek Gksz-01 övezetben tartozik, 20%-ban beépíthető.

Aszfaltos úton megközelíthető, a közművek nincsenek bevezetve, de az utcában minden elérhető: villany, víz, csatorna és gáz.

Nagyszerű beruházási lehetőség: 82. főútról jól látható és jól megközelíthető telek.

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

## *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9122/1*

2025. 05. 04. 17:33

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

**Irodánk teljes körű HITEL-, BABAVÁRÓ és CSOK ügyintézésel, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel segíti Ügyfeleit.**

**Veszprém / Gyulaírást / telek / vállalkozás / beruházás**

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32623202>) 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 m <sup>2</sup>	
Kilátás	panorámás	Gáz	nincs megadva
Villany	utcában	Csatorna	nincs megadva
Víz	utcában		

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!

## *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9122/1*

2025. 05. 04. 17:15

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33453023>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

*Szakértő cég neve*  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com