

Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény

a Veszprém belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány



Csopak
2025. június 19.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGRENDELŐ ADATAI				
Megrendelő neve:		Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala – Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport		
Megrendelő címe:		8200 Veszprém, Óváros tér 9.		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI				
cím	helyrajzi szám	művelési ág /kivett megnevezés/	terület ha m2	értékelt tulajdoni hányad
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 35.	9258/4	kivett beépítetlen terület	1024	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 33.	9258/5	kivett beépítetlen terület	1002	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 31.	9258/6	kivett beépítetlen terület	1004	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 29.	9258/7	kivett beépítetlen terület	981	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 24.	9258/9	kivett beépítetlen terület	952	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 26.	9258/10	kivett beépítetlen terület	934	1/1
8412 Veszprém, Haraszt utca 75.	9258/11	kivett beépítetlen terület	935	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 28.	9258/12	kivett beépítetlen terület	948	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 30.	9258/13	kivett beépítetlen terület	961	1/1
8412 Veszprém, Haraszt utca 77.	9258/14	kivett beépítetlen terület	962	1/1

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

8412 Veszprém, Haraszt utca 79.	9258/15	kivett beépítetlen terület	948	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 32.	9258/16	kivett beépítetlen terület	975	1/1
8412 Veszprém, Szőlőhegy utca 34.	9258/17	kivett beépítetlen terület	1178	1/1
8412 Veszprém, Haraszt utca 81.	9258/18	kivett beépítetlen terület	990	1/1
8412 Veszprém, Haraszt utca 83.	9258/19	kivett beépítetlen terület	1057	1/1

ÉRTÉKELEÉS

Értékelés célja:	Az ingatlanok aktuális forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja:	2025.05.28. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK HELYRAJZI SZÁMONKÉNT

Helyrajzi szám	Telekméret	Piaci alapú érték	Súly	Maradványérték	Súly	Egyeztetett érték	Fejlesztési költségek a terület arányában	Fejlesztési költségekkel csökkentett végső forgalmi érték
9258/4	1024 m ²	19 900 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	19 900 000 Ft	16 400 000 Ft	3 500 000 Ft
9258/5	1002 m ²	23 700 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 700 000 Ft	16 000 000 Ft	7 700 000 Ft
9258/6	1004 m ²	23 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 800 000 Ft	16 000 000 Ft	7 800 000 Ft
9258/7	981 m ²	23 200 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 200 000 Ft	15 700 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/9	952 m ²	22 600 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 600 000 Ft	15 200 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/10	934 m ²	22 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 100 000 Ft	14 900 000 Ft	7 200 000 Ft
9258/11	935 m ²	22 200 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 200 000 Ft	14 900 000 Ft	7 300 000 Ft
9258/12	948 m ²	22 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 500 000 Ft	15 100 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/13	961 m ²	22 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 800 000 Ft	15 300 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/14	962 m ²	22 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 800 000 Ft	15 400 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/15	948 m ²	22 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 500 000 Ft	15 100 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/16	975 m ²	23 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 100 000 Ft	15 600 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/17	1178 m ²	27 900 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	27 900 000 Ft	18 800 000 Ft	9 100 000 Ft
9258/18	990 m ²	23 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 500 000 Ft	15 800 000 Ft	7 700 000 Ft
9258/19	1057 m ²	26 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	26 100 000 Ft	16 900 000 Ft	9 200 000 Ft
összesen:	14851 m ²	348 700 000 Ft				348 700 000 Ft	237 100 000 Ft	111 600 000 Ft

A megállapított értékek tartalmazzák a közmű-és útfejlesztési költségeket.

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

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

Mivel az ingatlanok fizikai megosztása, illetve az értékesítéshez szükséges beruházások (út-és közműfejlesztés) nem történt meg, a számítások során ezek elvégzését feltételező várható értékeket állapítottunk meg, majd ezeket csökkentettük a beruházások becsült költségének egyes ingatlanra eső részével.

A Megbízó az értékeléshez hiteles térképmásolatot nem bocsátott rendelkezésünkre, helyette egy az ingatlan-kataszterből származó térképkivonatot kaptunk. A megállapított értékek feltétele a kapott térképkivonat és a hiteles, friss ingatan-nyilvántartás egyezősége.

Csopak, 2025. június 19.

Készítette: **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	6
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	6
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	6
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	6
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	15
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	15
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	15
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	24
3.3 Az épület műszaki jellemzői	35
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	35
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	35
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	36
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	36
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	36
4.5 Érték meghatározás	36
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	36
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	52
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	52
5. ÖSSZEFOGLALÁS	52
6. MELLÉKLETEK.....	53

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Veszprém MJV Polgármesteri Hivatala – Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) 2025. május 28-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 helyrajzi számú, “*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanok értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

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 zárófüdémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépezet, 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 újratereztésének költségeit kell előírni, 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 téglapépületek 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 többszolgáltatásait, 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 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
- 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. május 28-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok 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 lapok (2025.05.28.)
- Kataszteri térkép kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

9258/4 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 35.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/4

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1024 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

III/2.	VezetékJog. A vázrajz szerinti 233 m2 területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
--------	--

9258/5 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 33.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/5

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1002 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
III/2.	VezetékJog. A vázrajz szerinti 3 m2 területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

9258/6 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 31.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/6

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1004 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

9258/7 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:

2025. 05. 28.

Ingatlan címe:

8412 Veszprém Szőlőhegy utca 29.

Ingatlan fekvése

belterület

Helyrajzi száma:

9258/7

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:

kivett beépítetlen terület

Telek területe:

981 m²**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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

9258/9 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:

2025. 05. 28.

Ingatlan címe:

8412 Veszprém Szőlőhegy utca 24.

Ingatlan fekvése

belterület

Helyrajzi száma:

9258/9

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	952 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/10 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 26.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/10

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	934 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/11 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Haraszt utca 75.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/11

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	935 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/12 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 28.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/12

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	948 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/13 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 30.
Ingatlan fekvése	belterület

Helyrajzi száma:	9258/13
------------------	---------

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	961 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/14 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Haraszt utca 77.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/14

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	962 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/15 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Haraszt utca 79.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/15

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	948 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/16 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 32.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/16

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	975 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
--------	---

9258/17 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Szőlőhegy utca 34.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/17

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1178 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 196 m ² területre. jogosult: név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

9258/18 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 05. 28.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém Haraszt utca 81.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9258/18

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	990 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 Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

9258/19 helyrajzi szám

Tulajdoni lap dátuma:

2025. 05. 28.

Ingatlan címe:

8412 Veszprém Haraszt utca 83.

Ingatlan fekvése

belterület

Helyrajzi száma:

9258/19

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:

kivett beépítetlen terület

Telek területe:

1057 m²**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

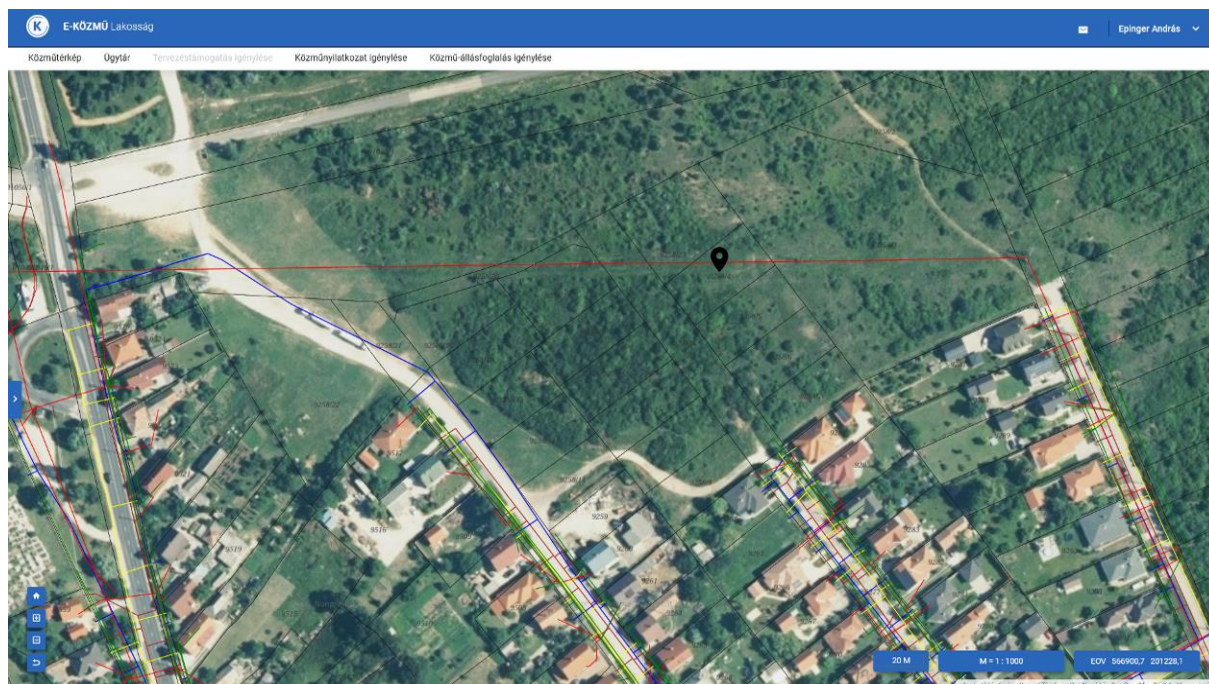
III/1.

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

Megjegyzés:

A 9258/4 helyrajzi számú, a 9258/5 helyrajzi számú, illetve a 9258/17 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő elektromos vezetékjogok az e-közmű vázrajz alapján az ingatlanokat kelet-nyugat hossz tengellyel átszelő elektromos vezetékek és védősávja miatt kerültek felvezetésre. A bejegyzett vezetékjog hatását a 9258/4 és 9258/17 helyrajzi számú ingatlan esetén az értékképzés során figyelembe vettük, a 9258/5 helyrajzi számú ingatlan esetében az érintett terület csekély mértéke miatt a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét, fedezetnek való alkalmasságát nem befolyásolja.

E-közmű kivonat:



Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ág	Min.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
7	8	9	10	11	12	13
9258/4		kivett beép.len.ter.	-	0.1024	-	37309/2/2012.03.06 vez.jog 233 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.
9258/5		kivett beép.len.ter.	-	0.1002	-	37309/2/2012.03.06 vez.jog 3 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.
9258/17		kivett beép.len.ter.	-	0.1150	-	37309/2/2012.03.06 vez.jog 196 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

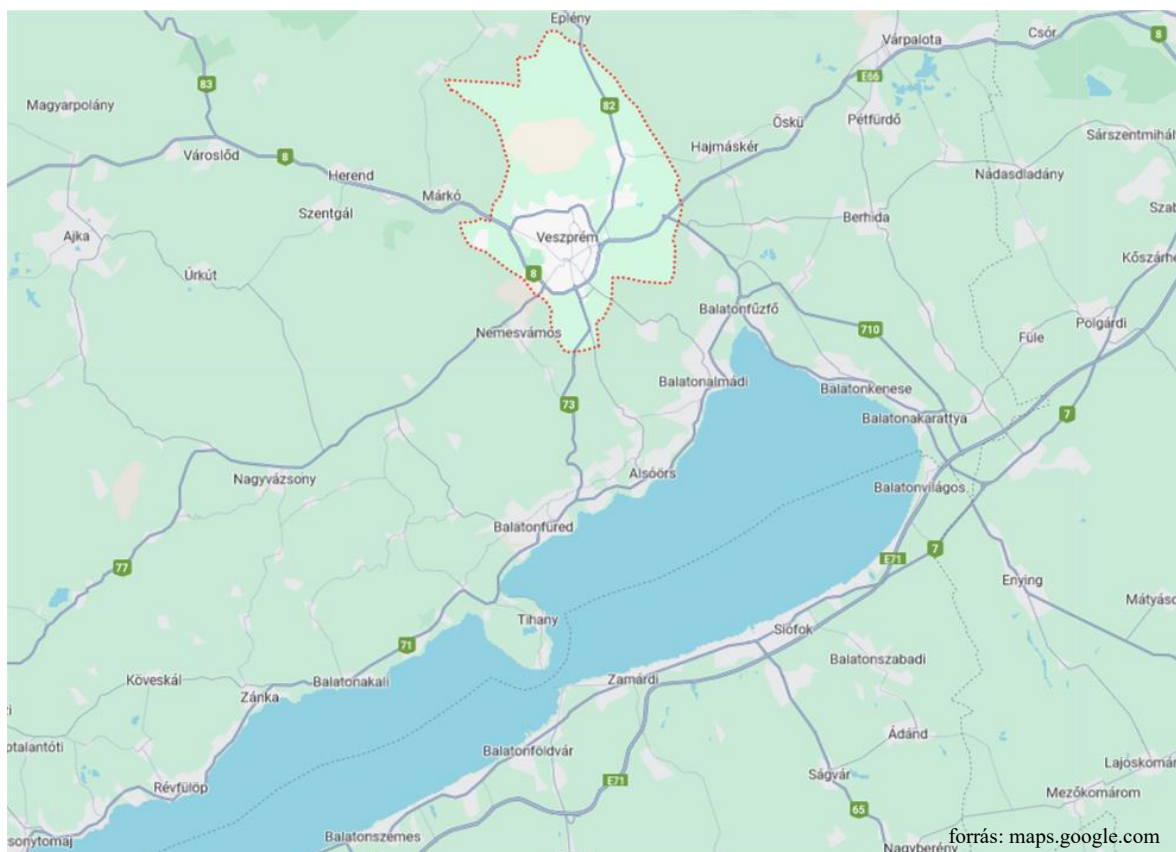
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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 országon belüli elhelyezkedése és főbb adatai:



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

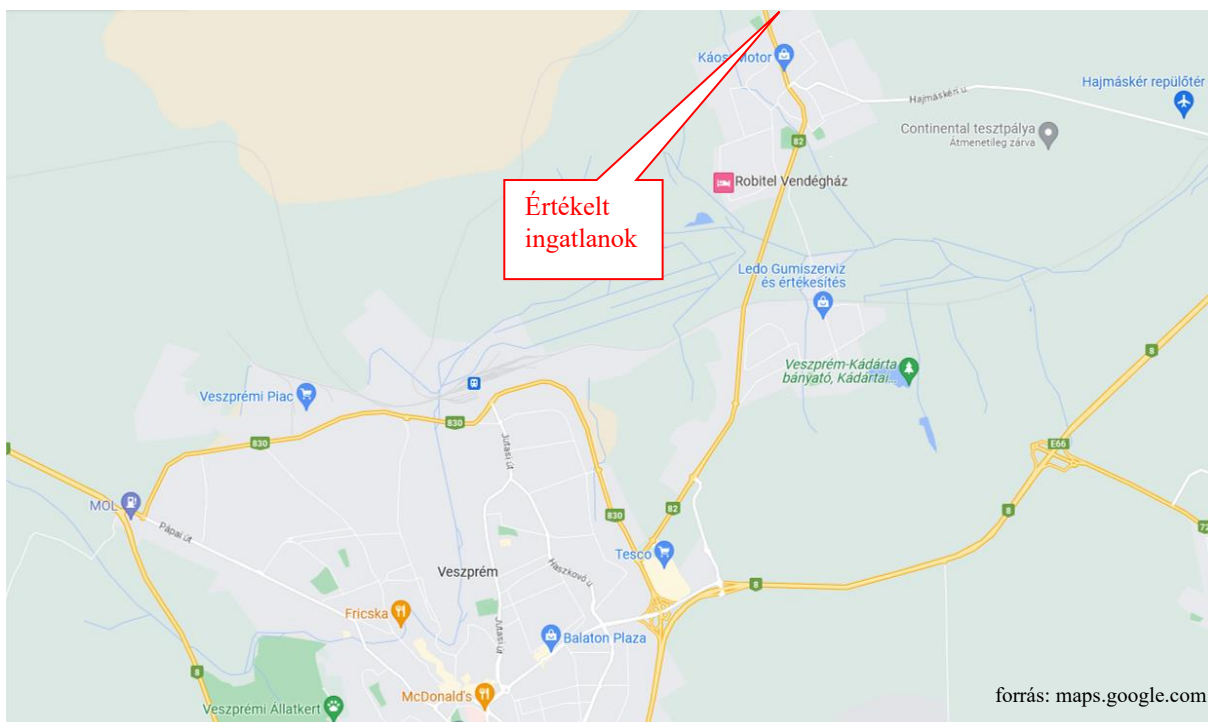


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

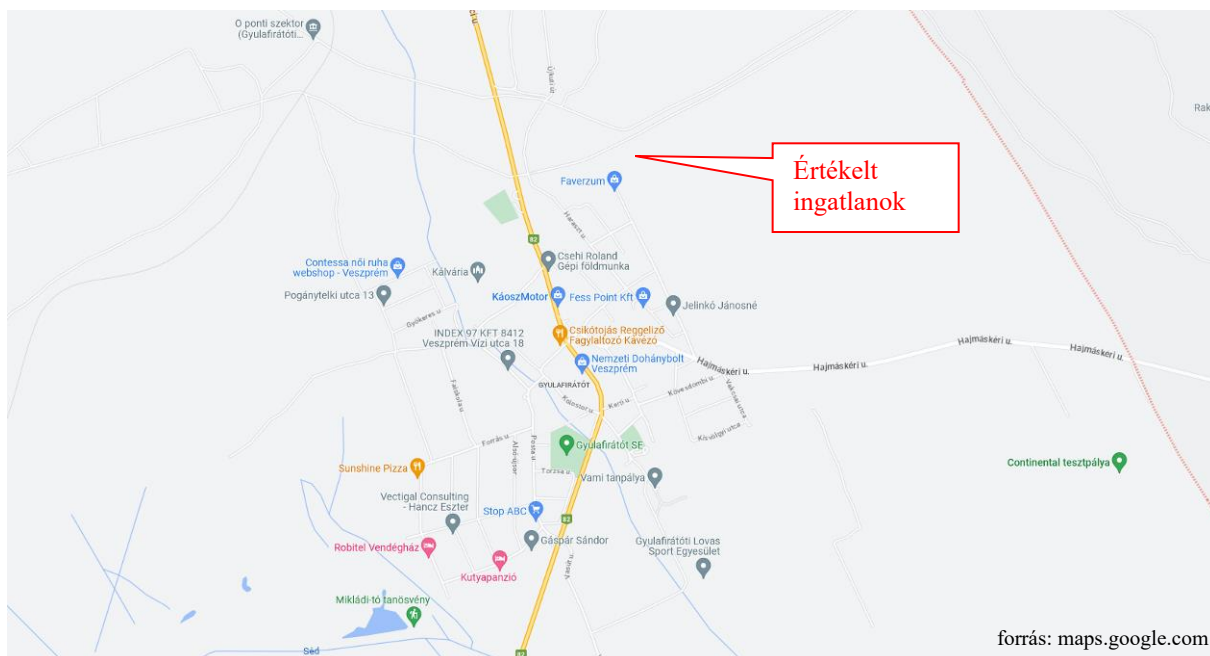
Az értékelt ingatlanok Veszprém Gyulafirátót településrészén, a település északi szélén, a településrész központjától kb. 700 méterre, nagyrészt a Német utca és az Alsóharaszt utca közt fekvő területen, a Haraszt és a Szőlőhegy utca folytatásában találhatók. A 9258/11, a 9258/14, a 9258/15, a 9258/18 és 9258/19 helyrajzi számú ingatlanok a Haraszt utcára, illetve a folytatásában lévő 9258/21 helyrajzi számú helyi közútra, a 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/12, 9258/13, 9258/16 és 9258/17 helyrajzi számú ingatlanok a Szőlőhegyi utca folytatásában lévő

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafrátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

9258/8 helyrajzi számú helyi közútra, a természetben füves csapásra nyitottak. Infrastrukturális ellátottságuk megfelelő, buszmegálló 300 méterre, orvosi rendelő, posta, általános iskola kb. 1,5 km-re vannak. Az ingatlanok környezetében jórészt az 1980-as években épült lakóházak, illetve beépítetlen területek vannak. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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 munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 1,86% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 05. havi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak, ingatlanforgalma jónak tekinthető.

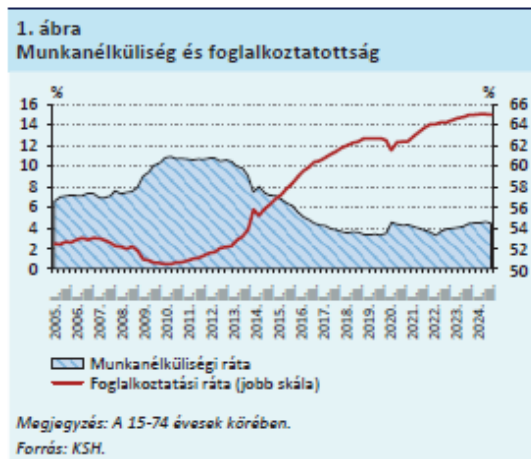
A lakóingatlanok piaca

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma 2025. év elején is historikusan magas szinten alakult, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. A versenyszféra bruttó átlagkeresete a korábbi évekhez képest mérsékelt ütemben emelkedik, a reálkeresetek azonban 2023 szeptembere óta ismét növekednek, támogatva a lakossági beruházások bővülését. Az állampapírpiacról jelentős volumenben felszabaduló lakossági megtakarítások is támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A 2024. negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is.

2024 negyedik negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékosra ért el, ezzel Európai Unió összehasonlításban Bulgária után Magyarországon nőtt legnagyobban a lakásárak. Reálértékben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékos, Budapesten pedig 19,2 százalékosra ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetben negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedést mérhettünk. 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékosra ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami a harmadik negyedévhez képest 1,7 százalékpontos emelkedést jelent. A magas lakásár-dinamika következtében megállt a túllértékelttség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedéséhez vezetett, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán.

2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma éves összevetésben. A vidéki adásvételszám növekedését a pozitív reálbérdinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is támogatta. 2025 első negyedében országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékat jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százaléknál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedében Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszott.



2.1. KEDVEZŐ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK ÉS FELSZABADULÓ LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACI KERESLETET

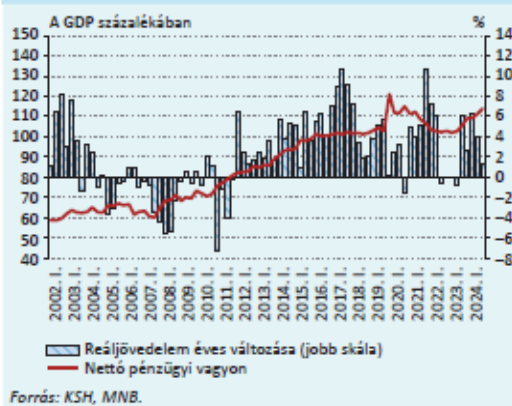
A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma továbbra is historikusan magas. A 2024. december – 2025. február közötti időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 689 ezer fő volt, ami 3 ezer fővel volt magasabb az egy évvel korábbi szintnél. A munkanélküliségi ráta 4,4 százalékon alakult 2024 negyedik negyedében (1. ábra). A munkanélküliek száma 2024. december – 2025. február átlagában 214 ezer fő volt, ami 16 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A munkaerőpiac feszessége 2022 közepe óta csökken, és 2024 negyedik negyedében is a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának mérséklődése éves alapon. Az iparban és a munkaerő-kölcsönzést is magában foglaló



adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágazatban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés a negyedik negyedében. Az ESI márciusi felmérése alapján az építőiparban, az iparban, és a kereskedelemben azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

2025-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lehet a nominális bérdinamika, ám a reálbérek folytatódó emelkedése várható. 2024 negyedik negyedében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 10,8 százalékkal, a rendszeres átlagkereset 11,1 százalékkal nőtt éves alapon, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt az előző évekéktől. Februárban a versenyszférában és a költségvetési szférában is lassult az éves bérdinamika: a versenyszférában 9,0 százalékkal, az államháztartás körében pedig az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (pl. a pedagógusok, vízügyi dolgozók, bírúk

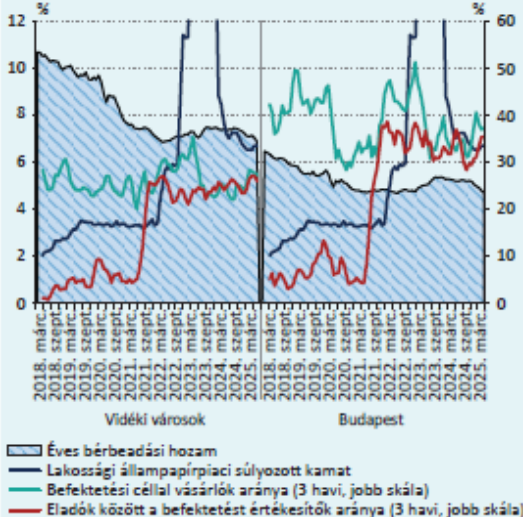
3. ábra
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



és igazságügyi alkalmazottak béremelése) nyomán 9,5 százalékkal voltak magasabbak a keresetek éves alapon (2. ábra). A munkaerőpiac feszessége az utóbbi időszakban enyhült, az év eleji 9 százalékos minimálbér-emelés pedig elmaradt a tavalyitól, és összhangban van a bérezési alapfolyamatokkal. Ez azt eredményezi, hogy 2025-ben a versenyszférában az előző évinél mérsékeltébb nominális bérdinamika várható, és folytatódik a reálbérek emelkedése.

2024 negyedik negyedében 1,3 százalékkal emelkedett a lakossági reáljövedelem éves összehasonlításban. A háztartások GDP-arányos nettó pénzügyi vagyonának növekedési dinamikája a 2023. második negyedévi mélypontja óta újra gyorsul (3. ábra). 2025-ben a kedvező bérezési és jövedelmi folyamatok következtében a háztartási fogyasztás folytatódó bővülésére számítunk. A reálbérek növekedése mellett a bejelentett kormányzati programok, illetve az élénkítő lakossági hitelezés is támogatják a fogyasztás további emelkedését az idei évben.

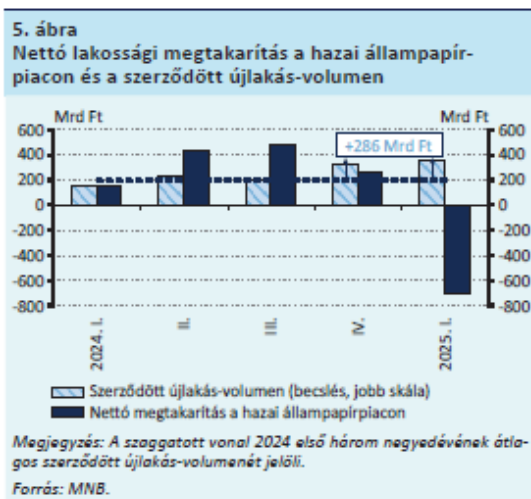
4. ábra
Egyéves előretekintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megvaló eladók aránya



Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. A referencia kamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiségével súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

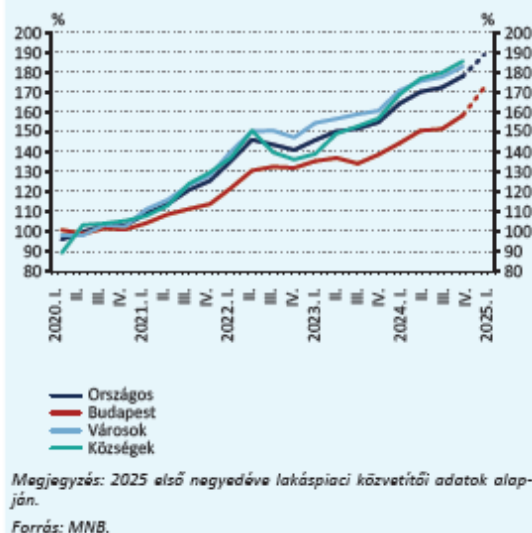
A bérbeadási hozamok hasonló mértékben csökkentek egy év alatt, mint a lakossági állampapírok súlyozott kamata. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 első negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 27 százaléka és az eladók 26 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 37 százaléka és az eladók 35 százaléka (4. ábra). A befektetők részvétele így ismét kiegyensúlyozottá vált a piac két oldalán, azt követően, hogy 2024 negyedik negyedében a fővárosban átmenetileg nettó értelemben is érdemi többletkereslet jelent meg a lakáspiacon befektetők részéről. A lakásbérbeadási hozam 2025 márciusában a vidéki városok átlagában az előző év azonos időszaki 7,3 százalékról 6,9 százalékra, Budapesten pedig 5,2 százalékról 4,7 százalékra csökkent.

A lakosság két negyedév alatt közel 300 milliárd forint többletmegtakarítást csoportosíthatott át a lakáspiacra. 2025 első negyedévében – az újra be nem fektetett, jelentős kamatkifizetések révén – mintegy 700 milliárd forinttal csökkentek a lakosság hazai állampapírpiacra tartott megtakarításai (5. ábra). Ezek a források nem jelentek meg teljes mértékben az egyéb pénzügyi megtakarítások állományváltozásában, amit (többletfogyasztásban való lecsapódás mellett) az is magyarázhat, hogy a lakosság a megtakarításainak korábban megszokottnál nagyobb részét csoportosította át reáleszközökbe, elsősorban a hazai lakáspiacra. A lakosság ingatlanpiacra irányított új forrásait az újlakáspiacon elköltött volumennel tudjuk közelíteni (használatlakás-tranzakció esetén a vevő és az eladó reál-



eszközeinek, illetve pénzeszközeinek összege változatlan). Míg 2024 első három negyedévének átlagában becslésünk szerint negyedévente 200 milliárd forint értékű új lakás került értékesítésre, addig 2024 negyedik és 2025 első negyedévében jelentősen nagyobb, rendre 323 és 361 milliárd forint értékben szerződtek a vásárlók új lakásokra. Az értékesítések közt az előszerződéseket is figyelembe vettük, amikhez nem feltétlen kapcsolódik azonnali jelentős pénzár, így a 2024 végi volumennövekedésnek is fedezete lehetett a későbbi állampapírpiazi kamatkifizetés. Sokkal kisebb mértékben, de az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások irányából is érkeztek új források a lakáspiacra, mivel a Kormány 2025-re lehetővé tette a pénztári vagyon lakáscélú felhasználását. A pénztártagok március végéig 38 milliárd forint kiutalását igényelték, amiből ugyanezen időszak alatt 16,6 milliárd forint került folyósításra, ugyanakkor a kiutalt összeg közel fele hiteltörlesztést finanszírozott (Melléklet 13. ábra).

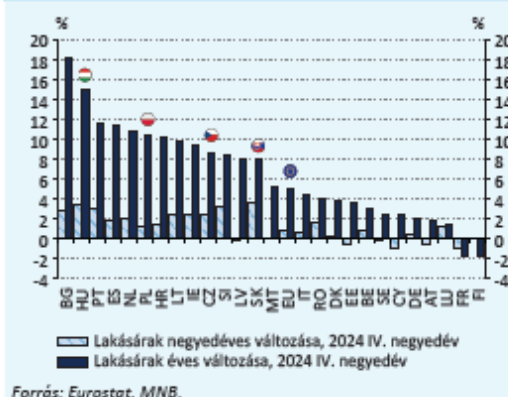
6. ábra
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2020 = 100%)



2.2. A GYORSULÓ LAKÁSÁR-DINAMIKA MIATT ISMÉT NÖTT A TULÉRTÉKELTSÉG

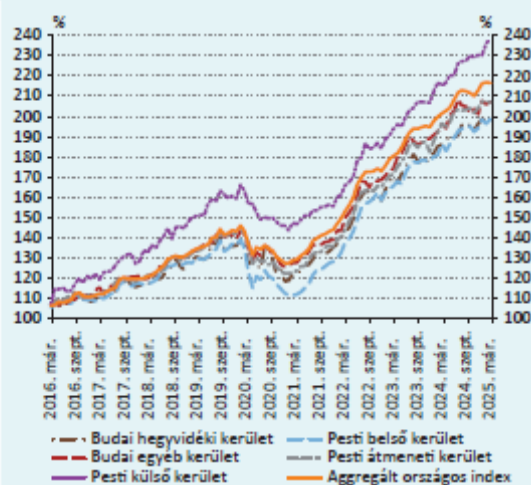
Minden településtípuson magas, a fővárosban pedig rendkívüli mértékben gyorsult a lakásár-dinamika. A hazai lakások éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékosra ért el 2024 negyedik negyedévében, ezzel reálértékben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 14,3 százalékkal, a vidéki városokban 13,8 százalékkal, a községekben 18,4 százalékkal emelkedtek 2024 negyedik negyedévében (6. ábra). 2025 első negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján országosan 15,0 százalékos, Budapesten pedig – rendkívül magas, 8,7 százalékos negyedéves alapú lakásáremelkedést követően – már 19,2 százalékosra ért el az éves lakásár-dinamika.

7. ábra
A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban



Az EU-tagállamok széles körében gyorsult a lakásárak növekedési üteme. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 0,8 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 4,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 negyedik negyedévében. A tagállamok túlnyomó többségében az 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika (7. ábra). Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,1 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak, enyhe csökkenés pedig csak Franciaországban és Finnországban volt tapasztalható (mindkét esetben -1,9 százalék). 2024 végétől általánosságban a drágulás ütemének gyorsulása jellemezte az EU lakáspiacait, számos tagállamban negyedéves alapon is dinamikus lakásár-emelkedés volt tapasztalható. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a visegrádi országok átlagában közel 3 százalékkal emelkedett, az eurozónában viszont még stagnált éves összevetésben (Melléklet 6. ábra).

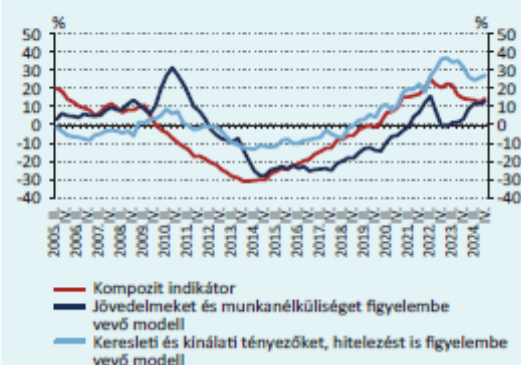
8. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: ingatlan.com, KSH.

9. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől³



Forrás: MNB.

Folytatódott a szabad bérleti kínálat bővülése és a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődése 2025 első negyedévében. Az ingatlan.com adatai alapján országosan 16,2 ezer lakás volt kiadásra meghirdetve 2025. március végén, ami negyedéves alapon a szabad albérletállomány enyhe bővülését jelenti, éves összevetésben pedig 32 százalékkal több kiadó lakás volt a piacon. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten márciusban 6,7 százalékkal voltak magasabbak a bérleti díjak, mint egy évvel korábban, ami lassulást mutat az egy negyedévvél korábbi 9,6 százalékos éves dinamikaéhoz képest. Országos átlagban a lakberek éves növekedési üteme 9,3 százalékról 7,6 százalékra mérséklődött ugyanezen időszak alatt, a negyedik negyedévhez képest pedig enyhe, 0,1 százalékos árkorrekció volt megfigyelhető (8. ábra). Régiós bontásban a főváros után az észak-alföldi régióban volt a legmagasabb az átlagos havi bérleti díj 2024 második felében, immár meghaladva a 200 ezer forintot, míg a legalacsonyabb, 136 ezer forint átlagos bérleti díjat Észak-Magyarországon kellett fizetni (Melléklet 9. ábra).

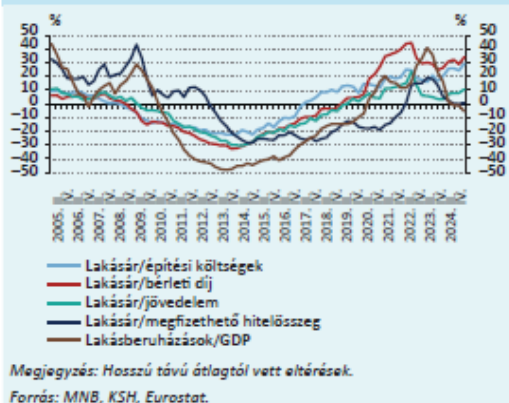
2024 végén ismét nőtt a lakáspiaci túlértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékosra ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszakai értéktől érdemben nem tér el, a harmadik negyedévhez képest azonban 1,7 százalékpontos emelkedést jelent (9. ábra). A magas lakásár-dinamika következtében tehát megállt a túlértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. További modellbecsléseink is a túlértékeltség emelkedését jelzik a negyedik negyedévre. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlértékeltség lakásár-csökkenés általi korrekciója esetén továbbá a banki fedezetértékek is csökkennek – ezt a pénzügyi stabilitási kockázatot a fennálló jelzáloghitel-állomány tekintetében ugyanakkor mérsékli, hogy annak tipikus aktuális hitelfedezeti mutatója alacsony⁴.

³ A lakásárak eltérést a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük, valamint két modell alapú becslés alapján is számszerűsítjük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakás/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): *Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A modellbecslések a következők: 1. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. A modell magyarázóváltozói a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a munkanélküliségi ráta. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki-Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126.

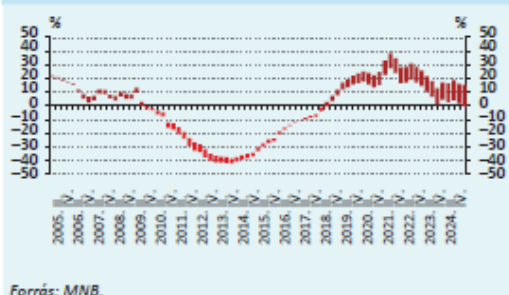
A budapesti lakásárak eltérést a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

⁴ Pénzügyi Stabilitási Jelentés (2023. május), 5. keretes írás: A hitelintézetek ingatlanpiaci kitettségeiből eredő kockázatok egy lehetséges piaci korrekció esetén.

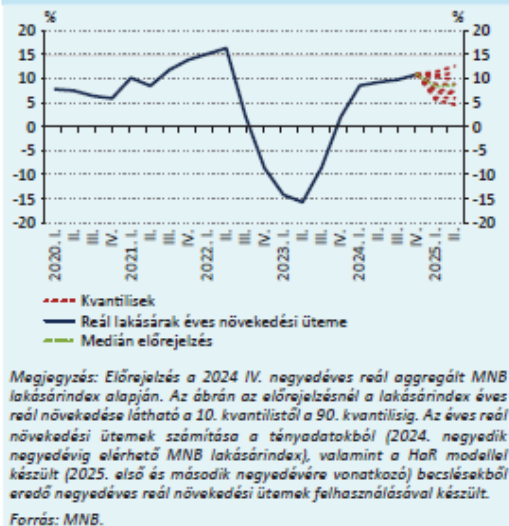
10. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



11. ábra
A budapesti lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való eltérésének becslési sávja



12. ábra
Reál lakásárak éves növekedésének előrejelzése



A túlértékeltésgyi alindikátorok többsége már a kockázatok emelkedését jelzi. A kompozit mutató alindikátorait megvizsgálva a lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérelti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán (10. ábra). Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszabb távon nem fenntartható. A túlértékeltésgyi kockázatok nagyobb mértékű fokozódását egyelőre az mérsékelte, hogy a lakásberuházások GDP-arányos szintje 2024-ben jelentősen visszaesett, és az ennek eredményeként csökkenő új kínálat részben magyarázta a dinamikus lakásár-emelkedést.

Budapesten is a szűkülő kínálat csökkentette a lakásár-korrektúra kockázatát. Budapesten 2024 negyedik negyedévében átlagosan 11,3 évnnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához (Melléklet 5. ábra). Becslésünk szerint a budapesti lakásárak 0–15 százalékkal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024 negyedik negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték az 5–17 százalékos sávban lehetett (11. ábra). A keresleti alindikátorok a túlfűtöttség emelkedését jelzik, de az új építések számának jelentős csökkenése magasabb egyensúlyi lakásárakat eredményez a fővárosban.

A 2025 első és második negyedévére vonatkozó medián előrejelzés dinamikus, de valamelyest lassuló, 8-9 százalékkal körüli éves lakásár-növekedést mutat. A HaR modell alapján (1. keretes írás) míg az első- és második negyedéves előrejelzés mediánja 8-9 százalékkal körüli éves értékkel és 2,5 százalékkal körüli negyedéves értékkel közel van egymáshoz (12. ábra), addig az ár-növekedés felső és alsó szélei jelentősen eltérnek. Az első negyedéves becslés még jelentős növekedési potenciált mutat, a 5 százaléknál nagyobb negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, második negyedévre viszont a növekedési potenciál jelentősen csökken. Az év első felében emellett nem várható az árak csökkenése, vagyis a 0 százalékalatti negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, az éves előrejelzésben az eloszlás alján 10 százalékkal körüli valószínűséggel már plauzibilissá válik az árak akár 1 százalékkal körüli csökkenése is.

Felhasznált források:

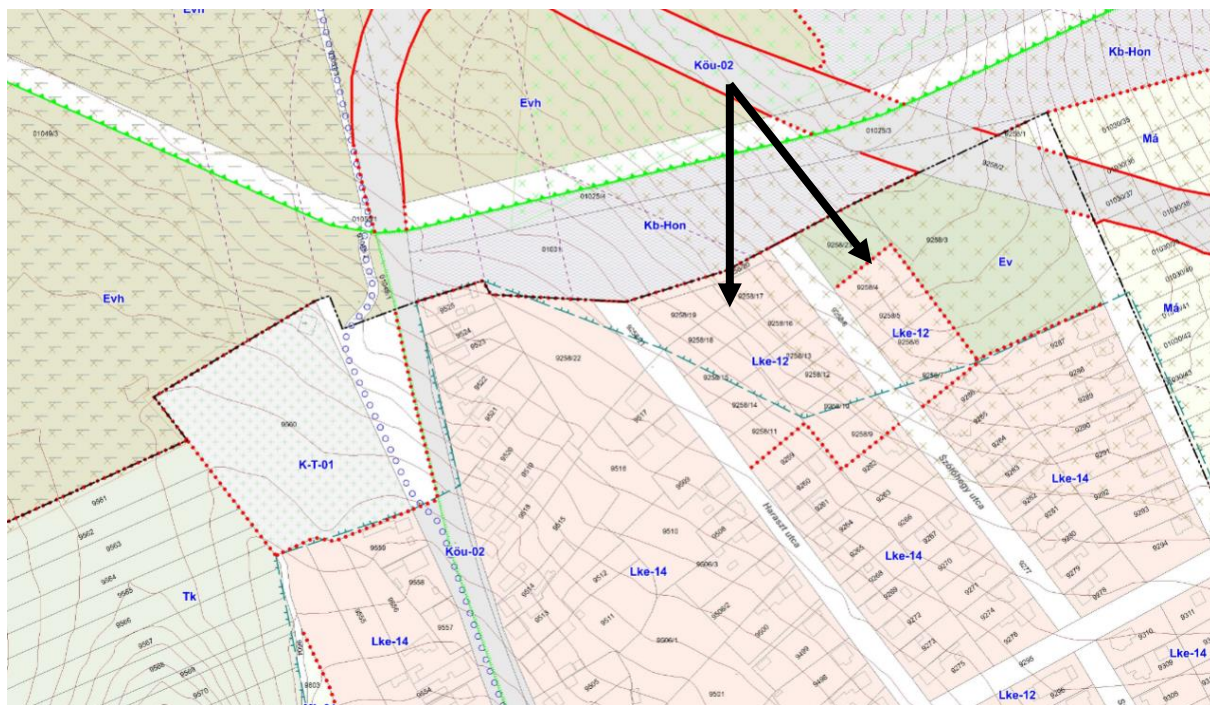
MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): Lakáspiaci jelentés, 2025.május

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2025-majus>

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlanok Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 kertvárosias lakóövezetben találhatók.

Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

XIII. Fejezet KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) ⁴⁵kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) húsfüstölő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b)⁴⁶ kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.

(5)⁴⁷ Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.

(6)⁴⁸

(7)⁴⁹

45 Módosította a 22/2019.(IX.26.)Ör. 14. §-a. Hatályos 2019. október 12. napjától.

46 Módosította a 30/2018.(VI.27.)Ör. 7. §-a. Hatályos 2018. július 12. napján.

47 A 25. § (5) bekezdése a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

48 A 25. § (6) bekezdését a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 7. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

49 A 25. § (7) bekezdését a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 7. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

(8)⁵⁰ Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10)⁵¹ null

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m) mélysége (m)	
14	Lke-12	O	900	30	4,5	50	18	40
15	Lke-13	O	600	30	4,5	50	18	30

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

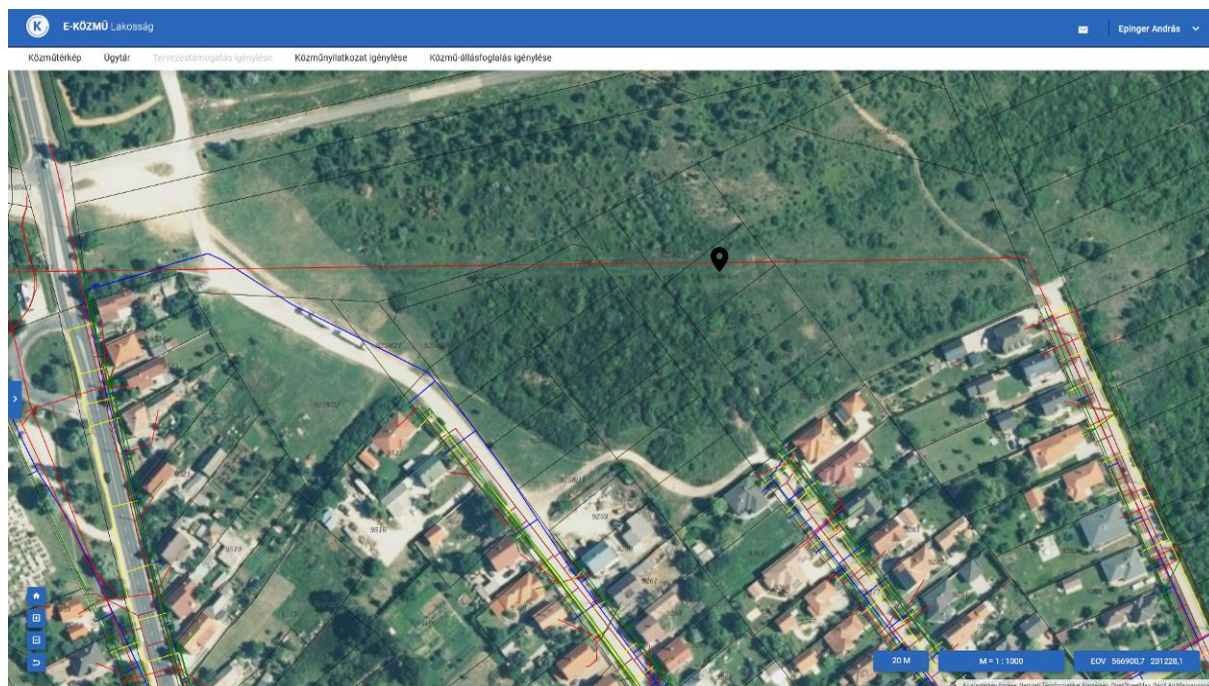


Valamennyi telek délnyugat-északkelet hossz tengelyű. A 9258/11, 9258/14, 9258/15, 9258/18 és 9258/19 helyrajzi számú ingatlan délnyugati irányba, a Haraszt utcára nyitott, onnan aszfaltúton megközelíthető, a 9258/4-7 helyrajzi számú, a 9258/9-10, 9258/13, 9258/16-17 helyrajzi számú ingatlanok a Szőlőhegy utca folytatásában lévő 9258/8 helyrajzi számú úton érhetők el.

A telkek terepfelhasználása egyenletes, de jellemzően nyugat-délnyugat felé lejtős, a Haraszt utca felé eső rész füves, a 9258/9-11 helyrajzi számú ingatlanokon keresztül egy földút fut, de jellemzően a terület gondozatlan, bozótos.

Közműellátottság

Az ingatlanok közművekkel nem rendelkeznek, közművek a Szőlőhegy utcában és a Haraszt utcában érhetők el.



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanokon és környezetükben nem észlelhetők, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanok területén felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A megbízás tárgya a már kialakult 8412 Veszprém (Gyulafirátót) belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanok 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 ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

Az értékelt ingatlanok önkormányzati tulajdonú vagyonelemek. A megállapított értékek feltétele az ingatlanok üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által 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 alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított értékek tartalmazzák az áfa összegét.

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 ingatlanok forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanokat hasonló jellegű, értékesített és értékesítésre felkínált ingatlanokkal, azok realizált adásvételi, illetve kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. Mivel az ingatlanok fizikai megosztása, illetve az értékesítéshez szükséges beruházások (út-és közműfejlesztés) nem történt meg, a számítások során ezek elvégzését feltételező várható értékeket állapítottunk meg, majd ezeket csökkentettük a beruházások becsült költségének egyes ingatlanra eső részével.

Az ingatlanok piaci adatok összehasonlításán alapuló értékének számítása:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 35.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, aszfaltúton, majd a természetben nem kiépített úton, füves csapáson elérhető, közmű nélküli terület; jelentős mértékben érinti elektromos vezetékek	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 024	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
VezetékJog		-20%	-20%	-20%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		-20%	0%	-10%
Számított fajlagos érték:	19 379 Ft/m ²	20 140 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	17 305 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	19 400 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:	1 024 m ²	x	19 400 Ft/m ²	= 19 900 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szölőhegy utca 33.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélelmezetten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 002	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m2	19 707 Ft/m2	21 364 Ft/m2
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m2	20 693 Ft/m2	19 228 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m2	25 175 Ft/m2	24 831 Ft/m2	21 151 Ft/m2
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m2			

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Forgalmi értéke kerekítve:

1 002 m2 x 23 700 Ft/m2 = 23 700 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 31.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 004	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	24 831 Ft/m ²	21 151 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
	1 004 m ²	x	23 700 Ft/m ²	= 23 800 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 29.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	981	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m2	19 707 Ft/m2	21 364 Ft/m2
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m2	20 693 Ft/m2	19 228 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m2	25 175 Ft/m2	24 831 Ft/m2	21 151 Ft/m2
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m2			

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Forgalmi értéke kerekítve:

981 m2

x

23 700 Ft/m2

=

23 200 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 24.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulafirátót településrészén, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészén található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészén található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészén, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	952	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	24 831 Ft/m ²	21 151 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
	952 m ²	x	23 700 Ft/m ²	= 22 600 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 26.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélelmezetten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) ,mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	934	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m2	19 707 Ft/m2	21 364 Ft/m2
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m2	20 693 Ft/m2	19 228 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m2	25 175 Ft/m2	24 831 Ft/m2	21 151 Ft/m2
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m2			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
934 m2		x	23 700 Ft/m2	= 22 100 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Haraszt utca 75.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	935	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m²	19 707 Ft/m²	21 364 Ft/m²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m²	20 693 Ft/m²	19 228 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m²	25 175 Ft/m²	24 831 Ft/m²	21 151 Ft/m²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 935 m² x 23 700 Ft/m² = 22 200 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 28.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	948	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m²	19 707 Ft/m²	21 364 Ft/m²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m²	20 693 Ft/m²	19 228 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m²	25 175 Ft/m²	24 831 Ft/m²	21 151 Ft/m²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 948 m² x 23 700 Ft/m² = 22 500 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulaírástól), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 30.	Pogánytelki utca	Gyulaírástól	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulaírástól településrészén, a településrész délekeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulaírástól településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészén található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulaírástól településrészén található, murvás úton elérhető, kerítésen, közmű nélküli építési telek	Gyulaírástól településrészén, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	961	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	24 831 Ft/m ²	21 151 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
	961 m ²	x	23 700 Ft/m ²	= 22 800 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Haraszt utca 77.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészén, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázási településrészén található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészén található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészén, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	962	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	24 831 Ft/m ²	21 151 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
	962 m ²	x	23 700 Ft/m ²	= 22 800 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Haraszt utca 79.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	948	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m2	19 707 Ft/m2	21 364 Ft/m2
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m2	20 693 Ft/m2	19 228 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m2	25 175 Ft/m2	24 831 Ft/m2	21 151 Ft/m2
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m2			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:				
948 m2 x 23 700 Ft/m2 = 22 500 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 30.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészén, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezett aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészén található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészén található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészén, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	975	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m²	19 707 Ft/m²	21 364 Ft/m²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m²	20 693 Ft/m²	19 228 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m²	25 175 Ft/m²	24 831 Ft/m²	21 151 Ft/m²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 975 m² x 23 700 Ft/m² = 23 100 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Szőlőhegy utca 34.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 178	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	19 707 Ft/m ²	21 364 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	20 693 Ft/m ²	19 228 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	24 831 Ft/m ²	21 151 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS: Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg: Forgalmi értéke kerekítve: 1 178 m ² x 23 700 Ft/m ² = 27 900 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		adásvétel	adásvételi	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Haraszt utca 81.	Pogánytelki utca	Gyulafirátót	Zirci utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2024. január	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadámos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen található, murvás úton elérhető, kerítetlen, közmű nélküli építési telek	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 400 méterre, délre, a Zirci (83-as főút) mentén található, szilárd úton elérhető, részben kerített, összközműves
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/32727796
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	990	1 001	1 776	1 114
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	35 000 000 Ft	23 800 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m²	19 707 Ft/m²	21 364 Ft/m²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m²	20 693 Ft/m²	19 228 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	23 719 Ft/m²	25 175 Ft/m²	24 831 Ft/m²	21 151 Ft/m²
Számított fajlagos érték kerekítve	23 700 Ft/m²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 990 m² x 23 700 Ft/m² = 23 500 000 Ft				

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Haraszt utca 83.	Pogánytelki utca	Pásztor utca	Kálvária utca
Övezeti besorolás	Lke-14 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke -14 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2024. február	2022. május	2024. április
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész délkeleti szélén, a településrész központjától cca. 700 m-re található, vélemezten aszfaltúton elérhető, illetve összközműves	Gyulafirátót településrész központjától cca. 1,1 km-re, északnyugatra, újabb parcellázású településrészen található, murvás (makadamos) úton elérhető összközműves	Gyulafirátót településrészen, annak központjától cca. 800 méterre, nyugatra, a településrész északnyugati szélén, a Pásztor utcából nyíló közben (szintén Pásztor utca) található, murvás úton elérhető, kerítésen, víz, villany és csatorna közművekkel rendelkezik	a településrész központjától cca. 250 m-re, kialakult falusias lakóövezetben, kis közben található található, aszfaltútról nyíló murvás úton elérhető, közmű nélküli terület
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m ² , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com/34079862
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 057	1 001	903	1 135
Nettó eladási vagy kínálati ár		24 000 000 Ft	20 000 000 Ft	24 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		23 976 Ft/m ²	22 148 Ft/m ²	21 145 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		5%	5%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	-10%
Korrigált fajlagos ár		25 175 Ft/m ²	23 256 Ft/m ²	19 031 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
VezetékJog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		0%	15%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		0%	20%	10%
Számított fajlagos érték:	24 672 Ft/m ²	25 175 Ft/m ²	27 907 Ft/m ²	20 934 Ft/m ²
Számított fajlagos érték kerekítve	24 700 Ft/m ²			
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:	1 057 m ²	x	24 700 Ft/m ²	= 26 100 000 Ft

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlanok elhelyezkedése a gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Helyrajzi szám	Telekméret	Piaci alapú érték	Súly	Maradványérték	Súly	Egyeztetett érték	Fejlesztési költségek a terület arányában	Fejlesztési költségekkel csökkentett végső forgalmi érték
9258/4	1024 m2	19 900 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	19 900 000 Ft	16 400 000 Ft	3 500 000 Ft
9258/5	1002 m2	23 700 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 700 000 Ft	16 000 000 Ft	7 700 000 Ft
9258/6	1004 m2	23 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 800 000 Ft	16 000 000 Ft	7 800 000 Ft
9258/7	981 m2	23 200 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 200 000 Ft	15 700 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/9	952 m2	22 600 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 600 000 Ft	15 200 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/10	934 m2	22 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 100 000 Ft	14 900 000 Ft	7 200 000 Ft
9258/11	935 m2	22 200 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 200 000 Ft	14 900 000 Ft	7 300 000 Ft
9258/12	948 m2	22 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 500 000 Ft	15 100 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/13	961 m2	22 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 800 000 Ft	15 300 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/14	962 m2	22 800 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 800 000 Ft	15 400 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/15	948 m2	22 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	22 500 000 Ft	15 100 000 Ft	7 400 000 Ft
9258/16	975 m2	23 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 100 000 Ft	15 600 000 Ft	7 500 000 Ft
9258/17	1178 m2	27 900 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	27 900 000 Ft	18 800 000 Ft	9 100 000 Ft
9258/18	990 m2	23 500 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	23 500 000 Ft	15 800 000 Ft	7 700 000 Ft
9258/19	1057 m2	26 100 000 Ft	100%	nem alkalmazott	0%	26 100 000 Ft	16 900 000 Ft	9 200 000 Ft
összesen:	14851 m2	348 700 000 Ft				348 700 000 Ft	237 100 000 Ft	111 600 000 Ft

Becsült útfejlesztés:	kisforgalmi aszfaltút (9258/8, 9285/21 hrsz.)	2979 m2	45 000 Ft/m2	=	134 100 000 Ft
Becsült közműfejlesztés:	csapadékvíz-elvezetés	250 m	58 400 Ft/m	=	14 600 000 Ft
	szennyvízvezeték	250 m	55 000 Ft/m	=	13 800 000 Ft
ÉKS 2025 alapján becsült adat	vízvezeték, műanyag vízmérő aknával	250 m	38 200 Ft/m	=	9 600 000 Ft
	elektromos vezeték	250 m	260 000 Ft/m	=	65 000 000 Ft

Az értékelt ingatlanok önkormányzati tulajdonú vagyonelemek. A megállapított értékek feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképesége.

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

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. június 19.

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/2586)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 9258/4 HELYRAJZI SZÁM

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/41915/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/4 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 35.	I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1024	0.00	

II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13 jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28 jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9. törzsszám: 15734202				

III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13 Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.				

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13 eredeti határozat: 37309/2/2012.03.06 Vezetékjog A vázrajz szerinti 233 m2 területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.				

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

TULAJDONI LAP – 9258/5 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41916/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/5 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 33.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1002

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

eredeti határozat: 37309/2/2012.03.06

Vezetékgjog

A vázrajz szerinti 3 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/6 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41918/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/6 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 31.	I. RÉSZ			
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	1004	0.00	

II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13				
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28				
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				

III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13				
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.				

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				

TULAJDONI LAP – 9258/7 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41920/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/7 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 29.

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

981

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/9 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41923/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/9 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 24.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

952

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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

TULAJDONI LAP – 9258/10 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41925/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/10 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 26.		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		934 0.00	
-----		II. R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28					
jogcím: megosztás 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: 422847/2/2023.11.13					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.					

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					

TULAJDONI LAP – 9258/11 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41927/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/11 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Haraszt utca 75.

L R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

```
ha m2 k.fill
```

. Kivett beépítetlen terület

Q

9.35

0.00

II. R É S U

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
eredeti határozat: 37478/2005.04.21
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/12 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41929/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/12 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 28.

L R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

948

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/13 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41937/2025

2025.05.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/13 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 30.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

```
ha m2 k.fill
```

. Kivett beépítetlen terület

Q

961

0.00

II. R É S U

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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

TULAJDONI LAP – 9258/14 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41938/2025

2025.05.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/14 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Haraszt utca 77.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

```
ha m2 k.fill
```

. Kivett beépítetlen terület

Q

962

0.00

II. R É S U

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/15 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41939/2025

2025.05.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/15 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Haraszt utca 79.

L R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

948

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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

TULAJDONI LAP – 9258/16 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41942/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/16 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 32.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min.o		terület	kat.t.jöv.
alrészlet adatok				ha m2	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0		975	0.00
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13					
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28					
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.					
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			

TULAJDONI LAP – 9258/17 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41943/2025

2025.05.28

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9258/17 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Szőlőhegy utca 34.

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1178

0.00

I. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

II. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
eredeti határozat: 37309/2/2012.03.06
Vezetékgjog
A vázrajz szerinti 196 m2 területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/18 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41944/2025

2025.05.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/18 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Haraszt utca 81.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

```
k.fill.
```

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

990

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

TULAJDONI LAP – 9258/19 HELYRAJZI SZÁM

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:30005/41945/2025

2025.05.28

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület **9258/19 helyrajzi szám**

8412 VESZPRÉM Haraszt utca 83.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

Q

1057

0.00

IL RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32158/1992.02.28
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 422847/2/2023.11.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9258 helyrajzi számú ingatlanból, telekfelosztásra irányuló telekalakítás során. Térképi előzmény: 8/1928/2023.

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

KATASZTERI TÉRKÉP KIVONAT

Veszprém belterület 9258/4-19

ARKANCE
SYSTEMS



1/1

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADAT

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

<https://ingatlan.com/32727796/nyomtatas>

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
23,80 millió Ft		1114 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Veszprém kedvelt kertvárosi részén, Gyulafirátóton eladó egy összközműves, építési telek.

Az ingatlan központi helyen található, de kialakítása miatt a csendes elhelyezkedésű.

Lk-14-es övezet, 30% beépíthetőséggel.

A telek különleges hangulattal rendelkezik, mivel közvetlen szomszédságában egy védett műemlék - 13. században épült Premontrei kolostor - található. A beépítés során a műemlék védelmi környezet szabályait be kell tartani, de ennek ellenére egy egyedi adottságú ingatlan építhető rá!

Az ingatlan végében a földhivatali nyilvántartásban is szereplő melléképület található. További értéknövelő lehet, hogy egy régi, boltíves, 14 m²-es pince, valamint ásott kút is van rajta!

Az ingatlan kiváló választás lehet családi ház vagy üzleti célú ingatlan építésére, de befektetésnek is jó választás lehet!

Értékelt ingatlan: 8412 Veszprém (Gyulafirátót), belterület 9258/4, 9258/5, 9258/6, 9258/7, 9258/9, 9258/10, 9258/11, 9258/12, 9258/13, 9258/14, 9258/15, 9258/16, 9258/17, 9258/18 és 9258/19 hrsz.

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

<https://ingatlan.com/32727796/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32727796>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Haraszt utca látképe



környezet, a Szőlőhegy utca látképe



környezet, a Szőlőhegy utca látképe



környezet, a Haraszt utca látképe



a 9258/8 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/8 helyrajzi számú ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 9258/8 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/8 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/11 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/14 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/14 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/15 helyrajzi számú ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



a 9258/19 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/7 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/8 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/6 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/4 helyrajzi számú ingatlan területe



a 9258/4-5 helyrajzi számú ingatlan területe