

**Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény  
aktualizálása  
a „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.  
részére**

a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány



**Csopak  
2025. augusztus 15.**

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

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

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan területe: 3.083 m <sup>2</sup>
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványértékelésen alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025. 07. 30. (az értékbecslés érvényessége 360 nap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

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

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

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

**A 2025. március 17. dátumú értékeléshez képest sem az ingatlan környezetében, sem az ingatlanpiacon az ingatlan értékét befolyásoló esemény, körülmény nem történt.**

Csopak, 2025. 08. 15. **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Ellenőrizte:

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz: 40400425-50526787-57881009

Készítette:

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1)



Epinger-Galajda Edit Sarolta

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

# Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>13</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok. ....	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	24
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>24</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	24
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	25
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	25
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	25
4.5 Érték meghatározás .....	26
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	26
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	27
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	28
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>29</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>30</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. július 27-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

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

#### Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

Maradványérték (EVS 2016)

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő

ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

#### 4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Költségalapú módszer**

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégláépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű 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 becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

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

#### A módszer alkalmazási köre

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

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

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

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

#### A módszer alkalmazásának lépései

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

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

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának 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. július 30-án Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

**2.4 Felhasznált dokumentumok**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

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

<b>E-hiteles tulajdoni lap</b>	
Tulajdoni lap dátuma:	2025. 08. 06.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0438

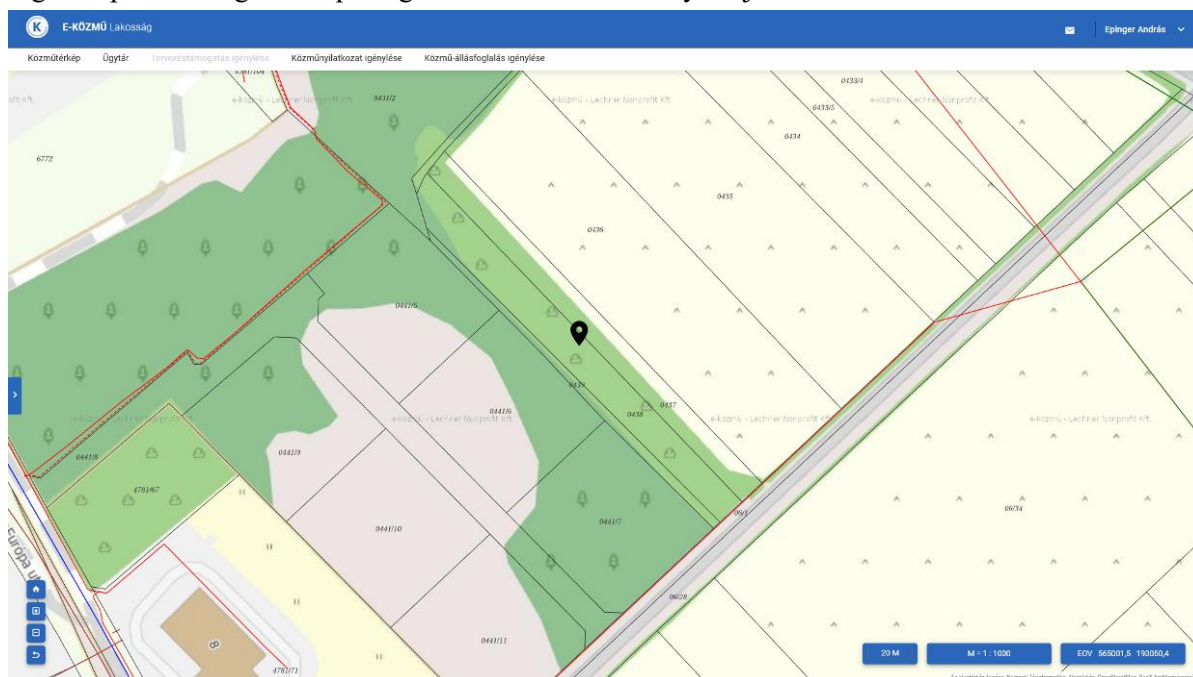
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely
Telek területe:	3083 m <sup>2</sup>

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

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

### Megjegyzés:

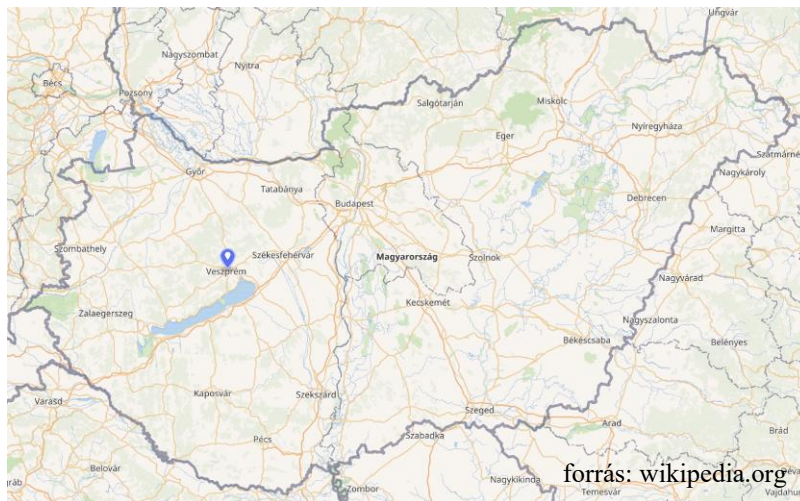
A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzésében szereplő elektromos vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlan délkeleti határa mentén futó, szabad szemmel is látható elektromos vezeték védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az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



### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

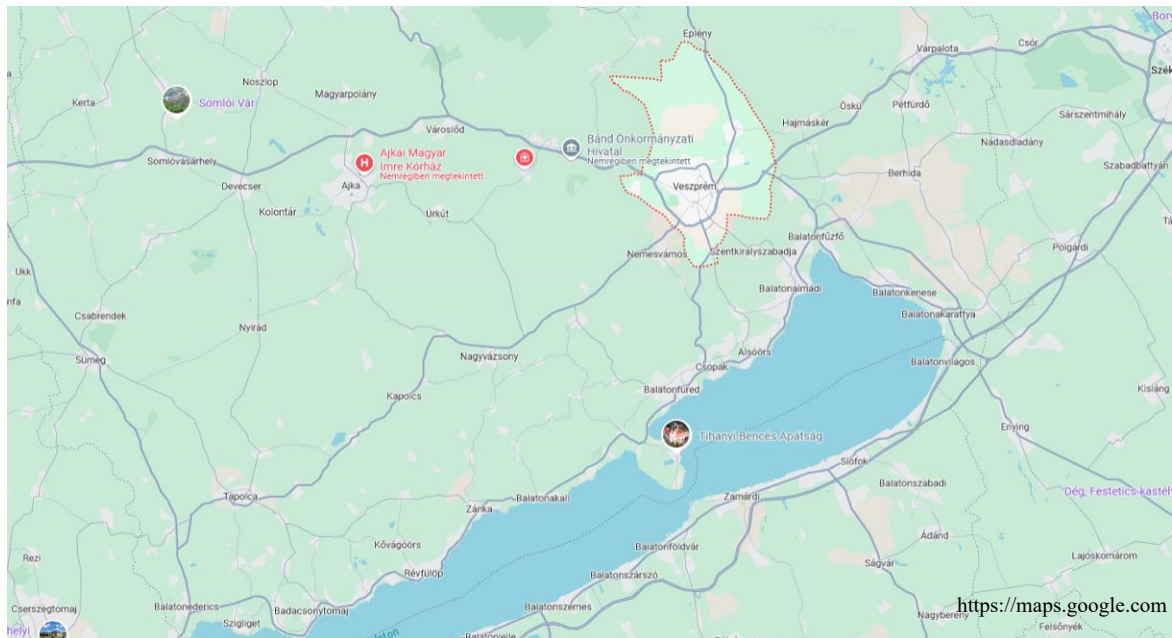
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém 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.



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

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

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

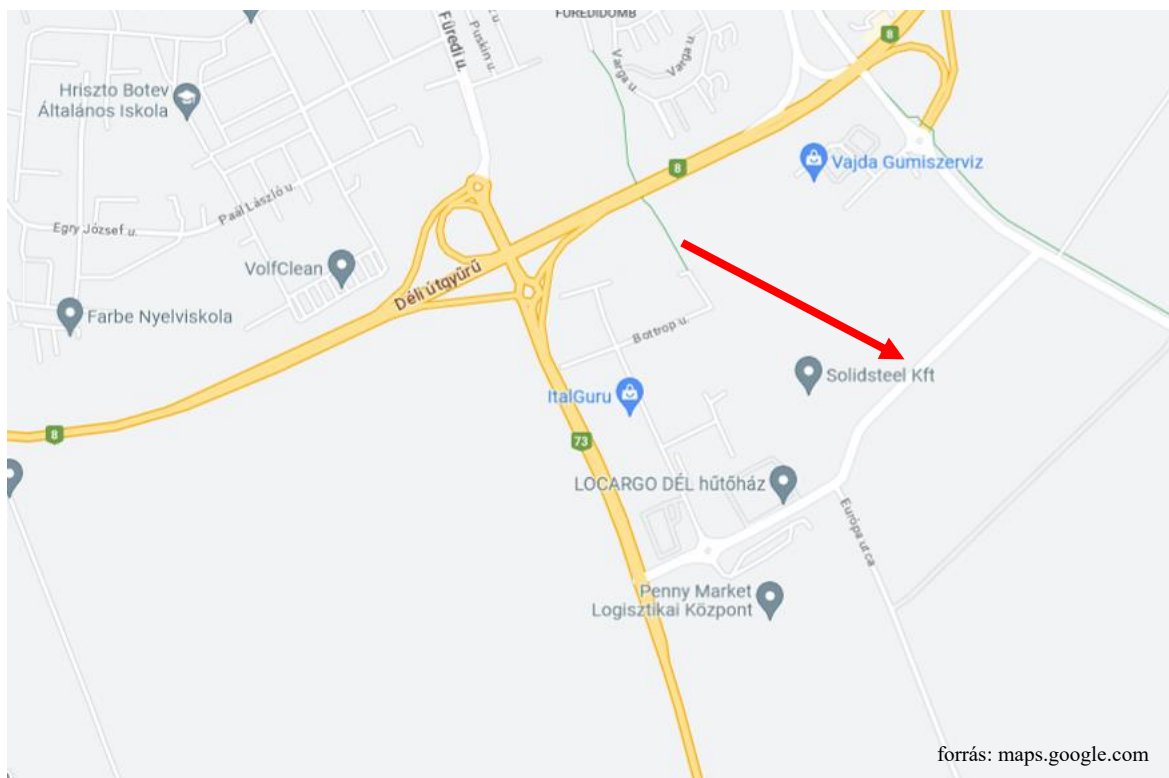


Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

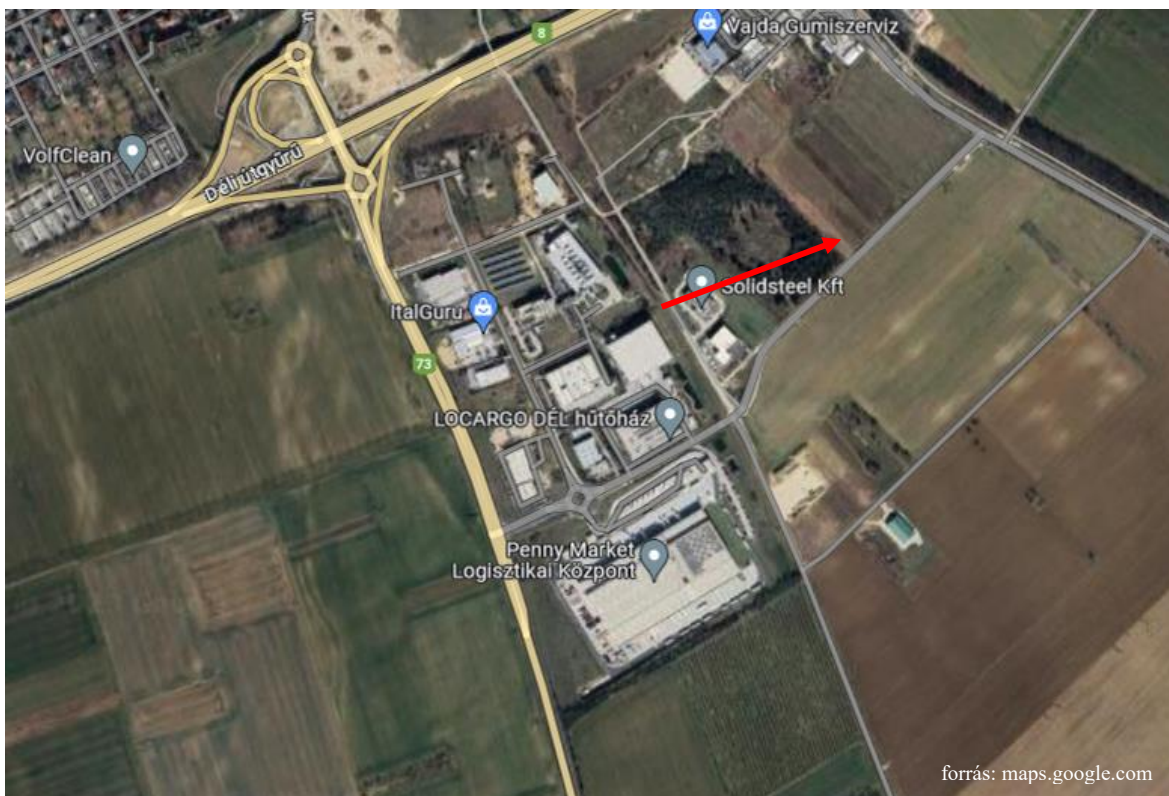




A szűkebb környezetet az alábbi térképszelvény mutatja:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa, a 2023-as évben Európa Kulturális Fővárosa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 06. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### Gyorstájékoztató, az ipari termelés

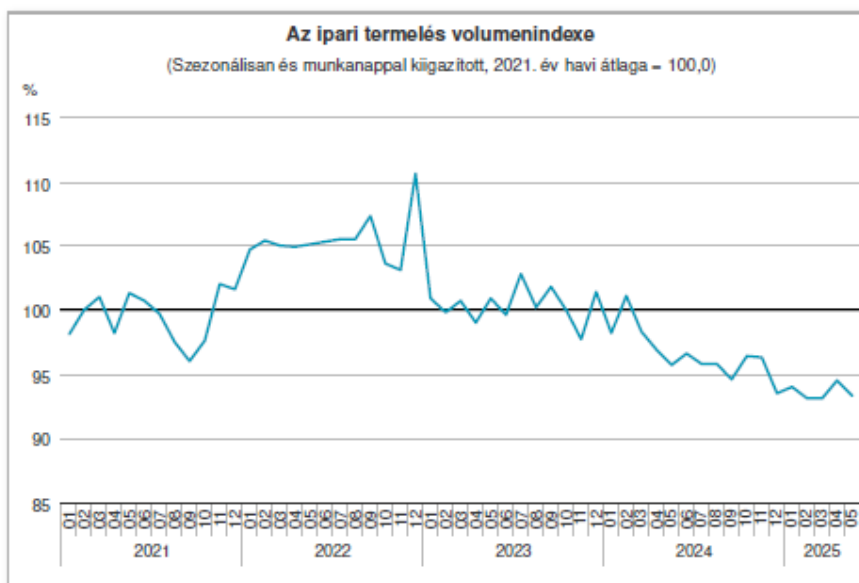


Közzététel: 2025. július 4.

#### 2,6%-kal elmaradt az ipari termelés az egy évvel korábbtól

2025 májusában az ipari termelés volumene 2,6%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. A munkanaphatástól megtisztított index megegyezik a kiigazítatlannal. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 1,3%-kal kisebb volt a 2025. áprilisinál.

- A feldolgozóipari ágak döntő többségében csökkent a termelés volumene az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A legnagyobb súlyú ágak közül a járműgyártás, illetve a számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása bővült, ugyanakkor a villamos berendezés gyártásában, valamint az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártásában visszaesés következett be.
- Az ipari termelés az év első öt hónapjában 4,1%-kal kisebb volt, mint 2024 azonos időszakában.
- A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás az előző hónaphoz képest 1,3%-kal csökkent.



## Az ipari termelés volumenindexe

(%)

Időszak	Küigazítatlan (nyers)	Évkezdettől (nyers)	Munkanappal küigazított	Szezonálisan és munkanappal küigazított, előző hónap = 100,0
	előző év azonos időszaka = 100,0			
2024. május	94,5	97,6	94,5	98,8
június	91,7	96,6	97,0	100,9
július	98,5	96,9	93,2	99,2
augusztus	90,5	96,1	95,6	100,0
szeptember	92,8	95,7	92,8	98,7
október	99,3	96,1	96,6	101,9
november	96,0	96,1	98,7	99,9
december	94,7	96,0	92,1	97,1
2025. január	95,7	95,7	95,7	100,5
február	91,3	93,4	92,0	99,0
március	100,0	95,6	94,6	100,1
április	95,0	95,5	97,7	101,5
május	97,4	95,9	97,4	98,7

Következik: Ipar, 2025. június (első becslés) – közzététel: 2025. augusztus 6.

Kapcsolódó: Ipar, 2025. május (második becslés) – közzététel: 2025. július 15.

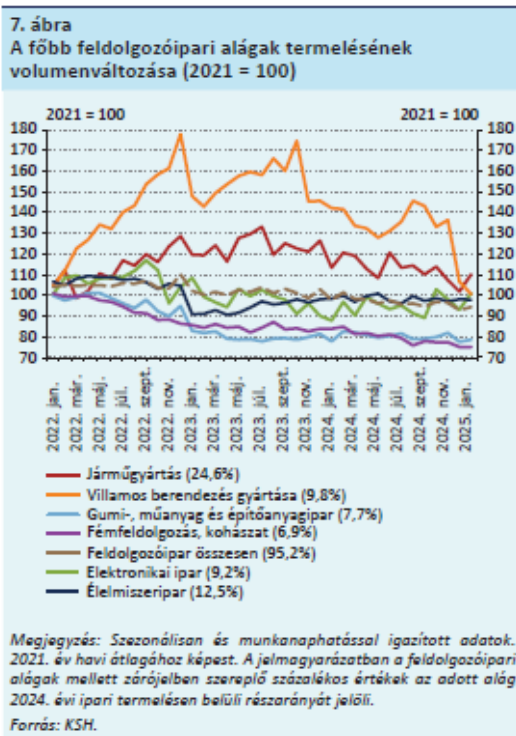
Kapcsolat: kommunikacio@ksh.hu

Táblák (STADAT): [https://www.ksh.hu/stadat\\_ipe](https://www.ksh.hu/stadat_ipe)

## Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

### 3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

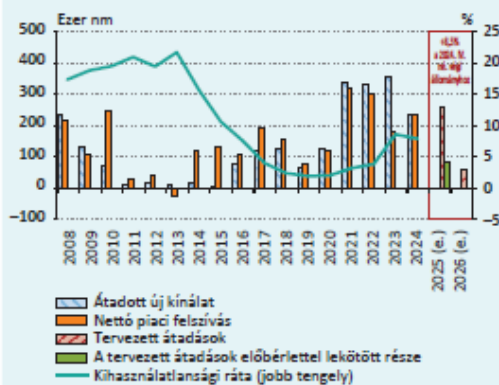
2024. második félévében az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene átlagosan 5,2 százalékkal, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 17,3 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakától. A Budapest és környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben csökkent, 2024. év végén 7,9 százalékon állt. 2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az új bérbeadások dominálták, a nettó piaci felszívás közel azonos volt az új átadások területével. 2025-ben ismét nagyobb volumenű, 259 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadását tervezik a Budapest és környéki piacon, ezt és a 2024-es nettó piaci felszívási adatot alapul véve, a kihasználatlansági ráta mérsékelt emelkedése várható. Rekordnagyságú, az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódó fejlesztés elsősorban a keleti országrészbe várható. Az ipari-logisztikai ingatlanok euróban megállapított jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.



2025. januárjában az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024. második félévében havonta átlagosan 5,2 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. Ezt követően 2025. januárban 3,9 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest, míg az előző hónaphoz képest 0,8 százalékos volt a csökkenés mértéke a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint. A feldolgozóipari ágak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás (-3,0 százalékos) és a villamos berendezések kibocsátása (-29,5 százalékos) egyaránt mérséklődött éves alapon januárban (7. ábra). Az ipari export volumene 5,7 százalékkal nőtt, míg az ipar belföldi értékesítése 3,9 százalékkal mérséklődött az előző év azonos hónapjához képest. Az összes rendelésállomány január végén 13,6 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. 2024. negyedik negyedében a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása a pénzügyi szektor kivételével csökkent (melléklet 2. ábra). A logisztikai ágazatokban (-30,4 százalékos) mérték a legnagyobb visszaesést, emellett a kereskedelem (-20,3 százalékos), az IKT szektorban (-9,1 százalékos), illetve a feldolgozóiparban (-6,4 százalékos) egyaránt visszaestek a beruházások éves összevetésben.



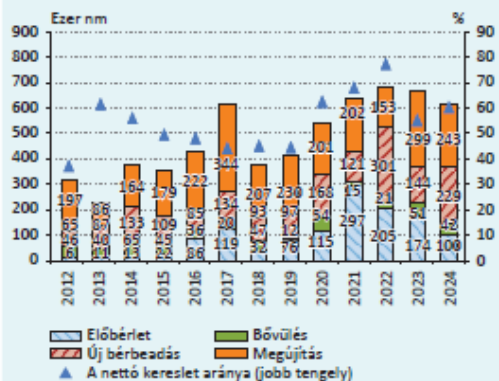
8. ábra  
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta  
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

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

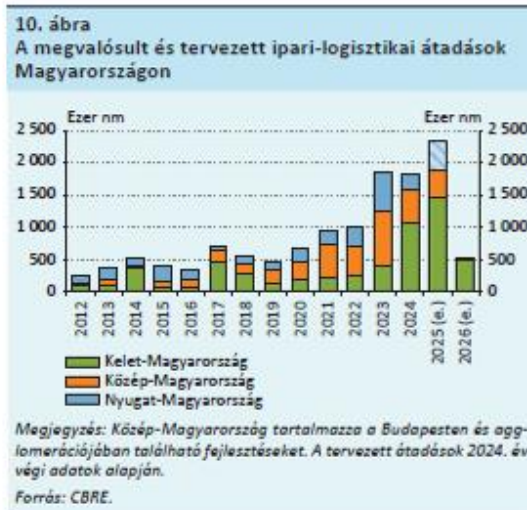


Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

2025-ben a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája emelkedhet. 2024-ben 237 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2023. év végi állomány 6,8 százalékának felel meg, és az előző három év átadásaival összevetve, alacsonyabb volumennek számít (8. ábra). A 2024-ben újonnan piacra érkezett területek 96 százalékának az átadáskor már volt bérleje. 2025-ben 259 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 6,9 százaléka), amelyeknek 31 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. december végén. Kereslet tekintetében az éves nettó piaci felszívás (234 ezer négyzetméter) 30 százalékkal meghaladta a 2023-as szintet. Az új átadások közel teljes bérbeadottságának, valamint a második felév – azon belül is a negyedik negyedév – magas nettó piaci felszívásának hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 2024 során 0,7 százalékponttal csökkent, év végén 7,9 százalékon állt. 2025-re előretekintve a várható új átadások becsült bérleti keresletet meghaladó üres területeinek hatására, az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának mérsékelt emelkedésére lehet számítani.

2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és új bérbeadások dominálták, magasnak számító nettó piaci felszívás mellett. 2024-ben 615 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (9. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 8 százalékkal alacsonyabb volt az előző évi adathoz, de a 2021-et megelőző éveket tekintve magasnak számít. 2024-ben éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet szinte azonos volt az egy évvel korábbival, a szerződésmegújítások volumene pedig 19 százalékkal alacsonyabb volt. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződéshosszabbítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest kisebb, 40 százalék volt. Az új bérleti szerződések 37 százalékot, az előbérletek 16 százalékot, a bővülések pedig 7 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024-ben a gyártási tevékenységet végző cégek voltak, a teljes bérbeadás 39 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 35 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 14. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2024. december végén is az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 15. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 6,2 százalékkal emelkedett.

Az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódva, a keleti országrészbe toódik az ipari-logisztikai ingatlanátadások legnagyobb része. 2024. december végén, országos szinten mintegy 16,4 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve. 2024-ben 1,8



millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2023. év végi állomány 12,6 százaléka. A Budapesten és környékén kívül eső átadásokat (1,6 millió négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 67 százaléka a Kelet-Magyarország, 17 százaléka a Közép-Magyarország, 15 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (10. ábra). Országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2025-ben rekordvolumenű, közel 2,4 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2024. év végi állományhoz képest 14 százalékos bővülést jelent. A 2025-re tervezett új átadások 62 százaléka Kelet-Magyarországon, 19-19 százaléka pedig Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve) és Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten, Nyíregyházán és Szegeden folyamatban lévő ipari beruházások magyarázzák. Az ipar-logisztika szegmenst érintő ipari beruházások keresletösztönző hatása a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2025. márciusi ülésén is kiértékelésre került, az elhangzott véleményeket az 1. keretes írás foglalja össze.

Felhasznált források:

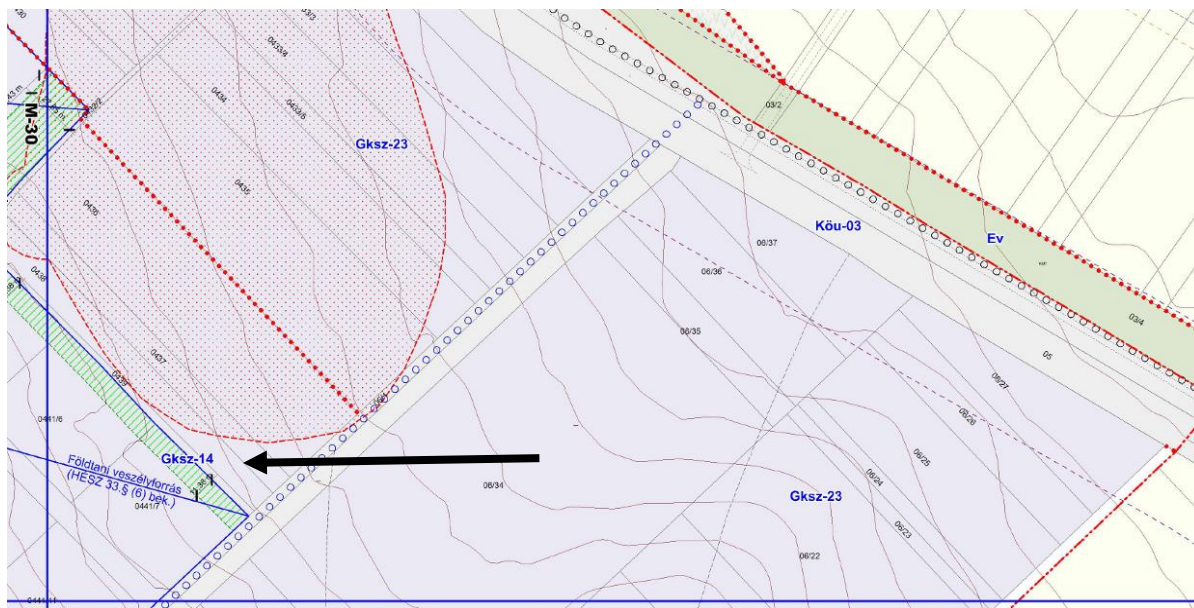
MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2025. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2025-aprilis.pdf>

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

**Az ingatlan övezeti besorolása**

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



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

Nemzeti  
Jogszabálytár

Magyar Közlöny
Cégközlöny

A-
A+
Hu

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

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2024. 07. 12

---

**32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások**

**32. §** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.  
 (2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.  
 (3)<sup>62</sup> A területen elhelyezhető:  
 a) nem zavaró hatású gazdasági,  
 b) igazgatási, egyéb iroda,  
 c) sport,  
 d) parkolóház, üzemanyagtöltő,  
 e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

**33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások**

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



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

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



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

### Közműellátottság

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

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

## 4. ÉRTÉKELES

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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



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

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

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

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

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

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontban megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészsként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

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

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

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

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

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

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Nincsenek.

#### 4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### 4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási és kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Déli Intézményközpont	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás	Gks-z-14 / 40%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-17 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. április	2025. augusztus	2025. augusztus
Infraszerkezturális adottságok (közútuevek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közútuevek nélkül	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, víz és villany közútuevel, a telekhatáron	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közútuevek a telekhatáron (52 euro/ m2)	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közútuevek a telekhatáron (39 euro/ m2)
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 12 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3500 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/32161188	ingatlan.com/32936465
Az ingatlanhoz tartozó telekterület /m <sup>2</sup> /	3 083	16 423	21 628	28 145
Nettó eladási vagy kínálati ár		320 000 000 Ft	444 655 243 Ft	433 979 857 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 485 Ft/m2	20 559 Ft/m2	15 419 Ft/m2
Árváltozás korrekció		5%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		20 537 Ft/m2	17 578 Ft/m2	13 107 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	0%	0%
Telekterület		25%	30%	30%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közútuevek		-5%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Megoszthatóság, alak, forma		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		20%	30%	30%
Számított fajlagos érték:	21 580 Ft/m2	24 727 Ft/m2	22 922 Ft/m2	17 091 Ft/m2
Hivatalos euro devizaárfolyam 395,37 forint / euro, MNB, 2025.08.15.				
<b>ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:</b>				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 3 083 m2 x 21 580 Ft/m2 = 66 500 000 Ft				

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

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

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

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Déli Intézményközpont	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Jutaspuszt	Szabadságpuszt	Iparváros
Építés éve	2024	2013-2016	~2022	2021
Infras tr. adottságok (közmvék, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető	Jutaspusztai településrészén, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal (3*40 A, saját trafó), vezetékes vízzel és csatorna közművel	A Veszprémhez közigazgatásilag tartozó Szabadságpusztán található, aszfaltúton elérhető, összközműves	az északi elkerülő út mellett, a 8-as főút közelében, ipari-kereskedelmi-szolgáltató területen található, aszfaltúton elérhető, összközműves
Épület tagolódása	földszint + emelet	földszintes	földszintes	földszint + emelet
Ingatlan állapota	új	jó	jó	felújított, újszerű
Telekméret /m <sup>2</sup> /	3 083	5 237	4 000	8 100
Ingatlan leírása	feltételezett kétszintes, modern, ipari-logisztikai funkcióra alkalmas kialakítású épület	acél vázas, szendvicspanel kitöltő falazatú, kályha fűtéses, 4,03-6,20 m belmagasságú csarnok, iroda-és szociális blokkal	acél vázas, fűtetlen csarnoképület, szociális blokkal	tégla falazatú, 600 m <sup>2</sup> -es, split klíma fűtéses irodaépület, 1150 m <sup>2</sup> -es és 1350 m <sup>2</sup> -es acél vázas, szigetelt hidegraktárakkal
Forrás:		ingatlan.com/34648810	ingatlan.com/34318432	ingatlan.com/32151917
Eladás/kínálat ideje	-	2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /	2 349	795	1 000	3 100
Eladási vagy kínálati ár		315 000 000 Ft	480 000 000 Ft	1 100 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		396 226 Ft/m <sup>2</sup>	480 000 Ft/m <sup>2</sup>	354 839 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		356 604 Ft/m <sup>2</sup>	432 000 Ft/m <sup>2</sup>	319 355 Ft/m <sup>2</sup>
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		20%	30%	20%
Alapterület		-10%	-10%	10%
Építés éve		0%	0%	0%
Műszaki állapot		10%	10%	0%
Fűtési mód		10%	10%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		35%	35%	30%
Számított fajlagos érték:	493 259 Ft/m <sup>2</sup>	481 415 Ft/m <sup>2</sup>	583 200 Ft/m <sup>2</sup>	415 161 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan piaci értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
A beruházás során létrejövő ingatlan várható fajlagos piaci értéke:		493 259	Ft/m <sup>2</sup>	

A maradványérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

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

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

\*\* Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025 című kiadvány alapján.

A fenti számítások alapján az ingatlan maradványértékelésen alapuló forgalmi értékét

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

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

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

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

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

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

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

Csopak, 2025. augusztus 15.



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

## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/56776/2025

2025.08.06

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 0438 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		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 telephely		0	3083	0.00	
		II. R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 40165/2000.2000.06.14 jogcím: jogutódlás 32158/1992.1992.02.28. jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9. törzsszám: 15734202					
		III. R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41130/3/2016.05.11 VezetékJog 1-9 szz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m2 területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 407683/5/2024.04.10  Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen., 8/803/2024.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

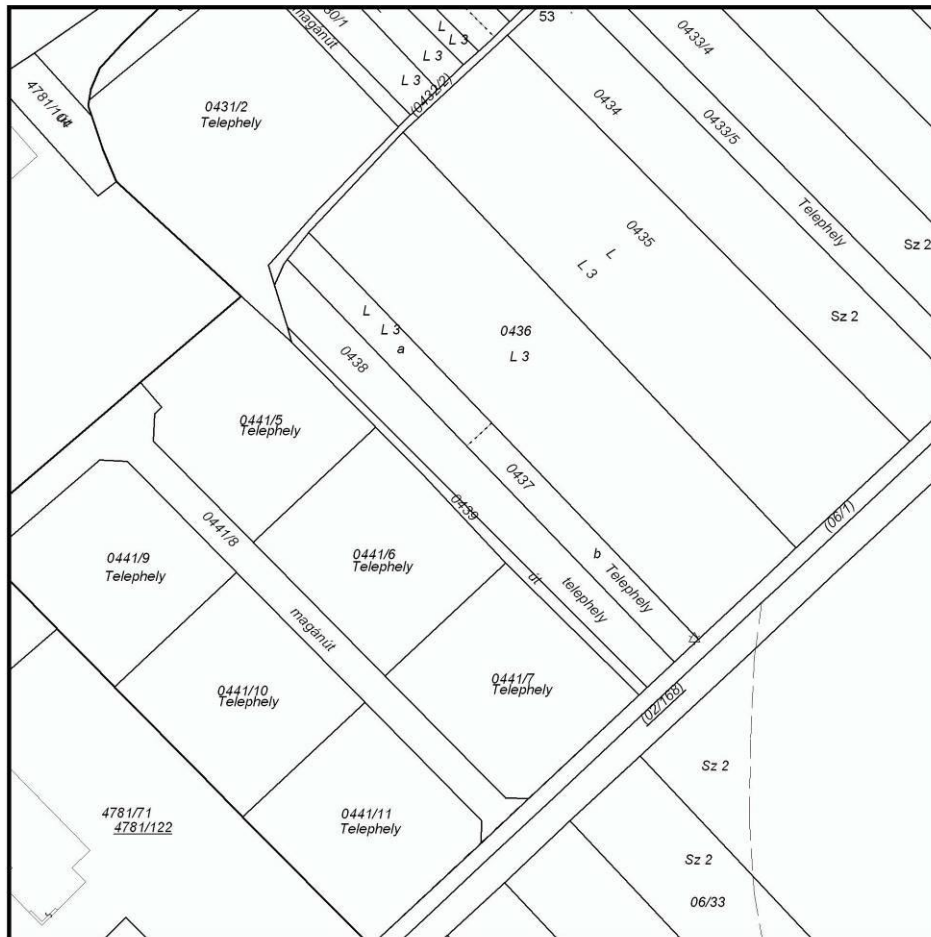
2025.08.06 09:13:51

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 7/1693/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 43050010002025



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



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/32161188/nyomtatás>

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Itési zet	B	C	D	E	F	G
Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)	Kialakít ható legkiseb b mértéke (m)	szélessé ge (m)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	2500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	2000	40	25	25	-
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Itési zet	B	C	D	E	F	G
Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)	Kialakít ható legkiseb b mértéke (m)	szélessé ge (m)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	2500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	2000	40	25	25	-
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

## Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

1,150 millió €

458,59 millió Ft

Telekterület

21628 m<sup>2</sup>Energetikai tanúsvány **nincs megadva**

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

Az ingatlan vételára: 52 EUR / nm + ÁFA



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



ingatlan.com

**HOLD-ING 13 Kft.**

Holding 13 Kft.

**+36 20 373 0386****Veszprém, Külterület**

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
<b>399 millió Ft</b>		<b>28145 m<sup>2</sup></b>	
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>nincs megadva</b>
Villany	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>nincs megadva</b>
Víz	<b>nincs megadva</b>		

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

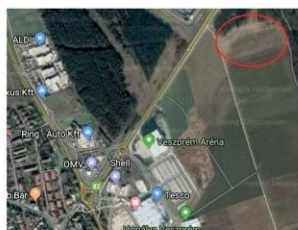
Ezen beruházás Veszprém Város szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel Veszprémet körbeölelő körgyűrű terhelésének csökkentése elsődleges feladat, amint ahogy a fent említett két főútvonal közvetlen összekapcsolása is.

Az ingatlan eladási ára 39 EUR / nm.

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

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

<https://ingatlan.com/32936465/nyomtatas>



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

**KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK – MARADVÁNYÉRTÉKELÉS**

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

<https://ingatlan.com/34648810/nyomtatas>**ingatlan.com****Gacza-Nagy Regina**

Otthon Centrum

Veszprém

**+36 70 388 5980****Veszprém, Jutaspuszta**

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár  
**315 millió Ft**

Alapterület  
**795 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**5237 m<sup>2</sup>**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

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

Az épület egy forgalmas, kamionnal is megközelíthető területen található.

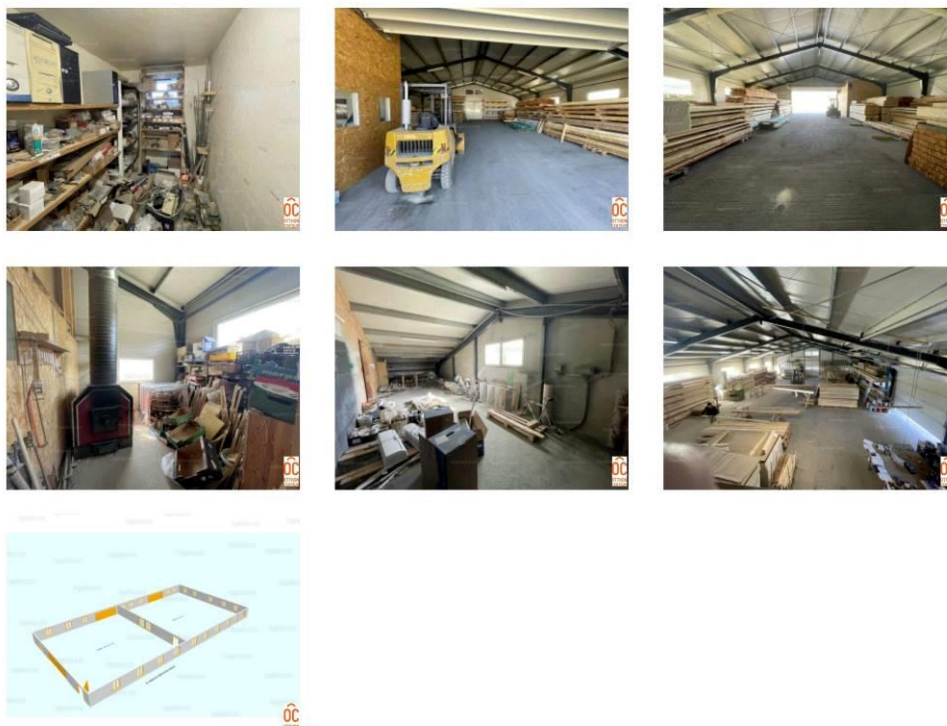
Szerkezete fém és szendvics panel. Az épületben víz, villany (3x50A) található. Az épülethez tartozik egy 150 m<sup>2</sup>-es fedett rész is. A csarnokban két rész van, a nagyobbik 471 m<sup>2</sup>-es részben került kialakításra a vizesblokk, iroda, étkező, kazánház. Az emeleti részben egy tárgyaló alakítható ki. A csarnok kisebbik részében, amely 323m<sup>2</sup>, egy iroda található. Az épület 3 ipari kapuval és egy személyi bejárával kialakított.

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

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

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

Amennyiben érdeklődik a lehetőség iránt, kérem, ne habozzon feltenni kérdéseit. Szívesen állok rendelkezésére bármilyen információval, amely segíthet Önnek a döntésében. Az ingatlan iránti bizalom és a befektetési lehetőségek maximális kihasználása érdekében fontos, hogy minden részletet alaposan átbeszéljünk.



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



ingatlan.com

**Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda**Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda**+36 70 380 0323**

## Veszprém, Szabadságpusztá

Eladó telephely

Ár	Alapterület	Telekterület
<b>480 millió Ft</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>	<b>4000 m<sup>2</sup></b>

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém-Szabadságpusztán, elektromos kapuval ellátott, 4000 m<sup>2</sup> (amiből 1070 m<sup>2</sup> térkövezett) telekkel, kamionnal is jól megközelíthető, új építésű, szendvicspanelből épült, oszlop nélküli, egy légterű, 1000 m<sup>2</sup>-es csarnok szociális blokkal (öltözővel, zuhanyzóval) eladó.

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

Az ingatlan belsejében egy 20 m<sup>2</sup>-es öltöző, szociális blokkal (WC, zuhanyzó) is helyet kapott. Ez a helyiség akár irodának, kis raktárnak is alkalmas lehet. Ebben a helyiségben a fűtés elektromos panellel megoldott, meleg víz ellátását egy 120 l-es villanybojler biztosítja.

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

Az ingatlan kiválóan alkalmas telephelynek, logisztikai központnak, raktározásra.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

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

medence régióban.

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

Irodai azonosító kód: N4712



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

ingatlan.com

**Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda**Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda**+36 70 380 0323**

## Veszprém, Iparváros

Eladó telephely

Ár	Alapterület	Telekterület
<b>1,10 milliárd Ft</b>	<b>3100 m<sup>2</sup></b>	<b>8200 m<sup>2</sup></b>

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém, az É-i környékénél, a 8-as főúthoz közel, ipari-kereskedelmi-szolgáltató területen, kamionnal is jól megközelíthető, újszerű, rendezett 8200 m<sup>2</sup>-es területen, össz. 3100 m<sup>2</sup>-es telephely irodákkal, csarnokokkal, 95 %-os kihasználtsággal egyben (is) eladó.

A telek összesen 8200 m<sup>2</sup>-es (egy helyrajzi számmal, a terület használati megosztással megosztható), bekerített, elektromos beléptető kapuval ellátott, összközműves, parkosított, térkövezett, felszíni parkolókkal ellátott.

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

1. csarnoképület: 1150 m<sup>2</sup>-es, jelenleg 4 részre tagolt csarnok, de szükség esetén máshogy is tagolható.

- 4 db elektromos kapuval, 4 m széles, 5 m magas, szekcionált személyi bejárattal ellátott.

2. csarnoképület: 1350 m<sup>2</sup>-es, 3 részre tagolt csarnok

- 3 db elektromos kapuval, 4 m széles, 5 m magas, szekcionált személyi bejárattal ellátott.

A csarnoképületek összesen 2500 m<sup>2</sup>, szendvicspanelből épültek, szigetelt, de hidegcsarnokok.

Minden egységben közműfelállítás biztosított (akár iroda vagy vizesblokk is kialakítható), targoncázható ipari betonnal, műgyantával burkolt padlóburkolat. Belmagasság: 6 m (Gerincmagasság: 9 m).

Az irodaépület ( 1. csarnoképülethez csatlakozik): téglából épült, alapterülete: 300 m<sup>2</sup>, a két szint összesen 600 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Várjuk megtisztelő jelentkezését, szívesen állunk rendelkezésére!

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

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

Irodai azonosító kód: N4159







## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



az értékelt ingatlan látképe a Sepsiszentgyörgy utcáról



az értékelendő ingatlan területe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe