

## **Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a VeszProjekt Kft. részére**

a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, aktuálisan  
9194/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1042/1286 tulajdoni  
hányadáról, megosztás után 9194/13 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni  
hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány

**Csopak  
2026. május 26.**



---

*Szakértő cég neve*

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.  
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

### VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Aktuális helyrajzi szám: 9194/1  
Aktuális művelési ág: kivett beépítetlen terület  
Várható helyrajzi szám: 9194/13  
Várható művelési ág: kivett beépítetlen terület  
Értékelt ingatlan címe: 8412 Veszprém Gyulafirátót, Vakcsai utca 2.

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJ Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad  
Értékelt aktuális tulajdoni hányad: 1042/1286  
Értékelt várható tulajdoni hányad: 1/1  
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)  
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt terület: 1042 m<sup>2</sup>  
Közművesítettség: közmű nélküli  
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci érték megállapítása gazdasági döntéshez  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés  
Értékelés fordulónapja: 2026. 05. 26. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)  
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális <b><u>bruttó</u></b> forgalmi értéke, kerekítve:	<b>33 800 000 Ft</b> , azaz harminchárommillió-nyolcszázezer forint
Az értékelt ingatlan aktuális <b><u>nettó</u></b> forgalmi értéke, kerekítve:	<b>26 614 173 Ft</b> , azaz huszonhatmillió-hatszáztizennégyezer-százhetvenhárom forint

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

**Az értékelt ingatlan telekalakítás alatt áll, a megbízás a kialakuló 9194/13 helyrajzi számú ingatlan piaci értékének megállapítására vonatkozik. A megállapított érték feltétele a csatolt vázrajz szerinti telekalakítás.**

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

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

Csopak, 2026. május 26.

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

Ellenőrizte:



Epinger András  
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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	12
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 .....	19
<b>4. ÉRTÉKEKELÉS.....</b>	<b>19</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	19
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	20
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	20
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	20
4.5 Érték meghatározás .....	20
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	21
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>22</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>23</b>

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

A „VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, jelenleg 9194/1 helyrajzi számon nyilvántartott és „kivett beépítetlen terület” művelésű ágú, telekalakítás után 9194/13 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának értékelésével. Az értékelt tulajdoni hányad az aktuális állapotot figyelembe véve 1042/1286, telekalakítás után 1/1-re változik.

Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

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

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

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, 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,
- 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.

### **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 elvart 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 költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel

▪ Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

### Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

### A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

### A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016, EVS 2020

## **2.3 Helyszíni szemle és időpontja**

A helyszíni szemlét 2026. május 18-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően

tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026. 05. 06.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém, Vakcsai utca 2.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 9194/1

<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1286 m <sup>2</sup>

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

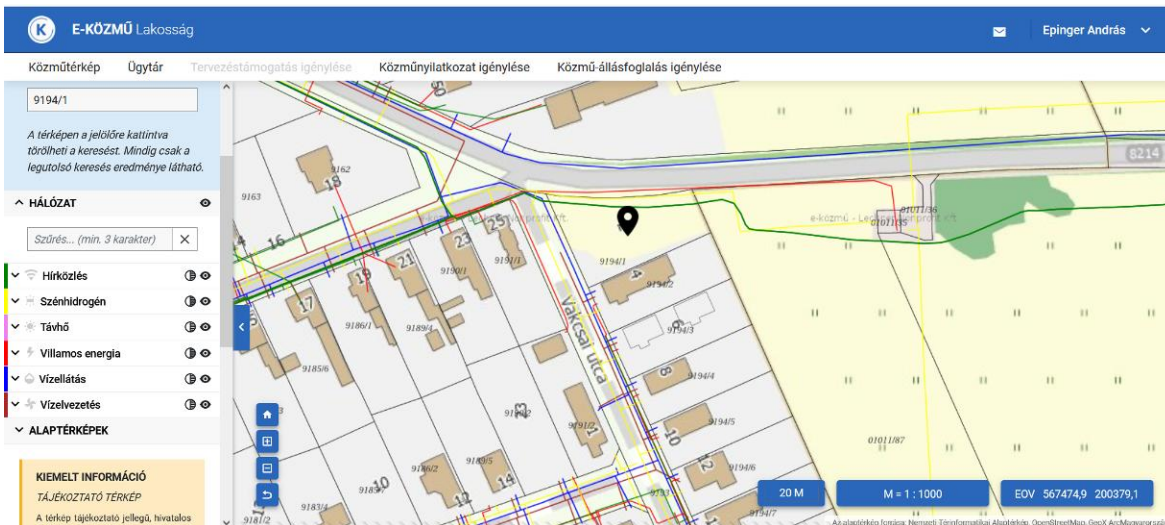
<b>Tulajdoni lap III. rész</b>	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. Jogosult: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Cím: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.

#### Megjegyzés:

A tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzésében szereplő gázvezetékjog az e-közmű kivonat alapján az ingatlan északi telekhatárán átszelő gázvezeték miatt került felvezetésre. Az e-közmű szerint a kialakulás utáni állapotot a vezeték csak csekély mértékben érinti, az ingatlan piacképességét érdemben nem befolyásolja.

Az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, de az e-közmű vázrajz alapján ezzel majdnem párhuzamosan hírközlési kábel is fut. Azonban a kábel védőtávolsága szintén csak kis mértékben fogja érinteni az ingatlant, piacképességre befolyásoló hatása nincs.

## E-közmű kivonat:



## 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

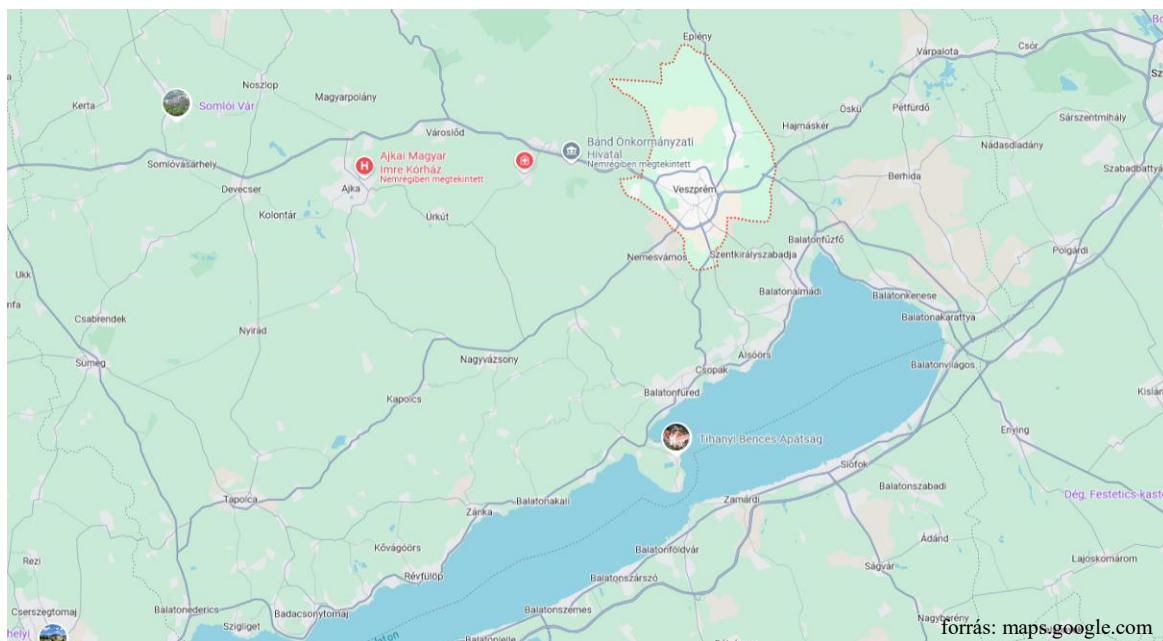
### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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.



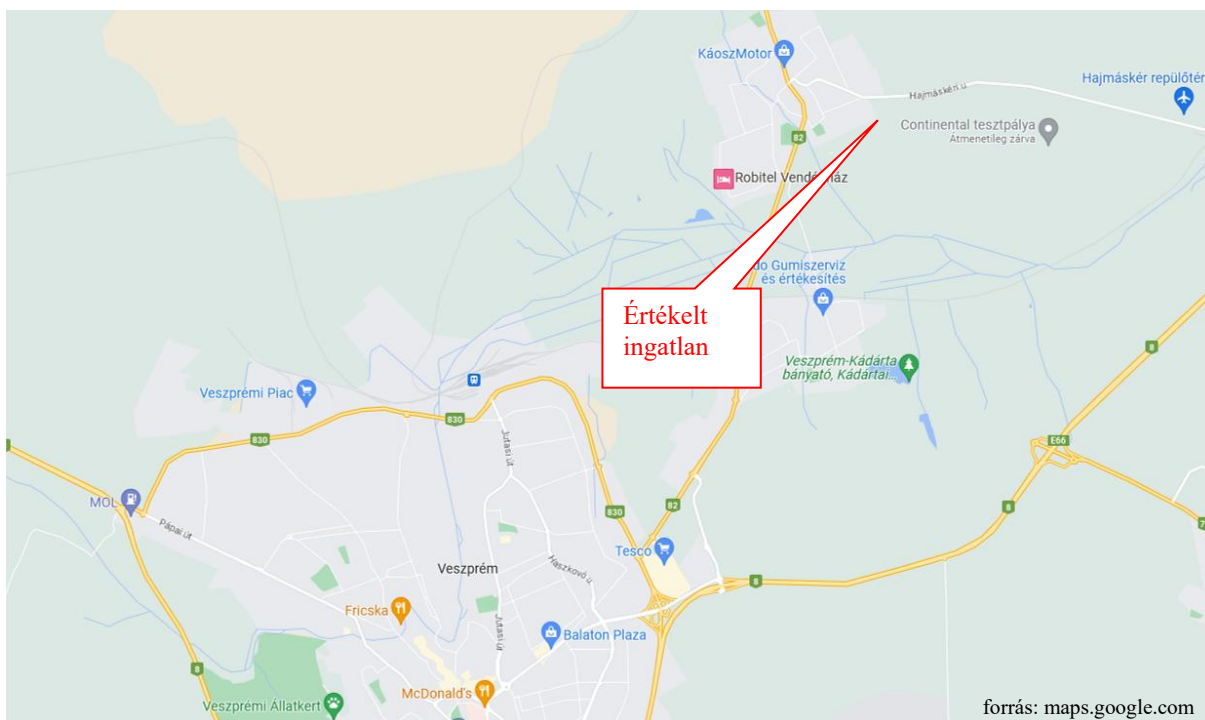


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

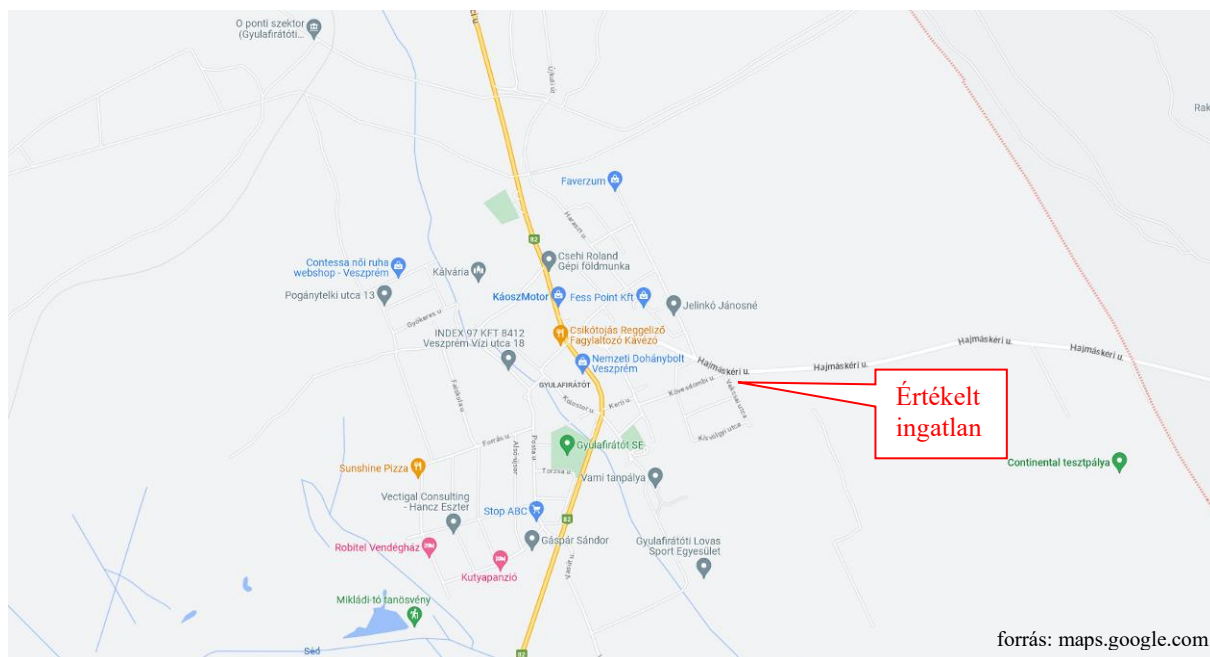


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

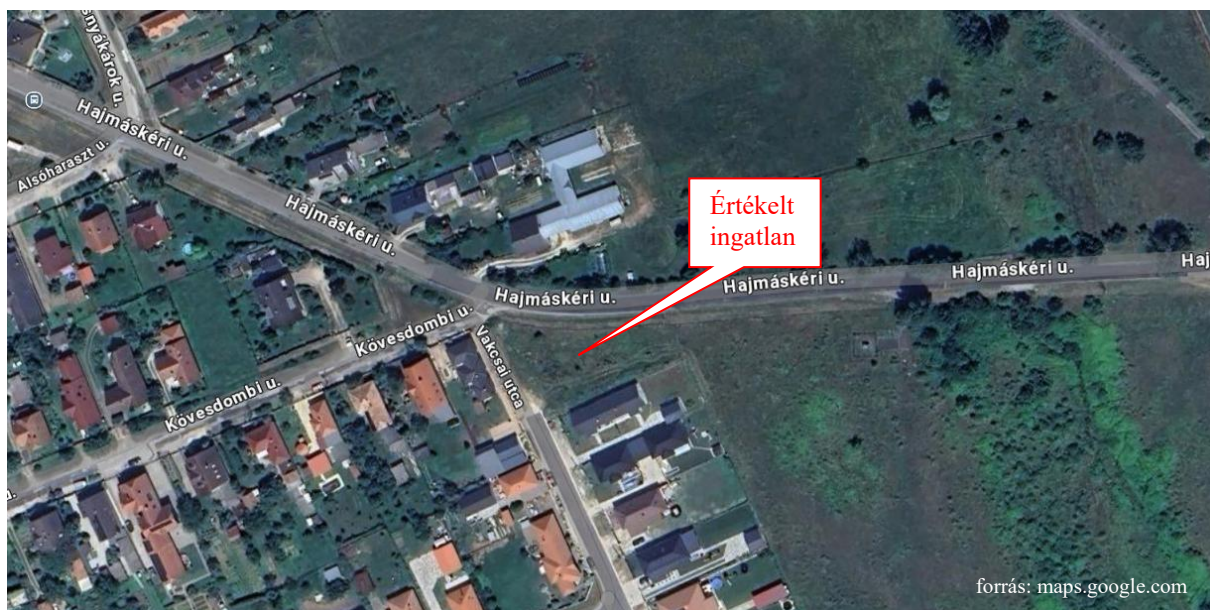
Az értékelt ingatlan Veszprém Gyulafirátót településrészén, a településrész keleti szélén, a településrész központjától kb. 850 méterre, a Vakcsai, a Hajmáskéri és a Kövesdombi utca találkozásában található. Az ingatlan mind a Hajmáskéri és a Kövesdombi utca felől aszfalt burkolatú úton érhető el, a Vakcsai utca felől cca. 50 méterig murvázott, majd ismét szilárd burkolatú úton. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, buszmegálló 200 méterre, orvosi rendelő, posta, általános iskola kb. 1,3 km-re vannak. Környezetében családi házak és beépítetlen területek vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



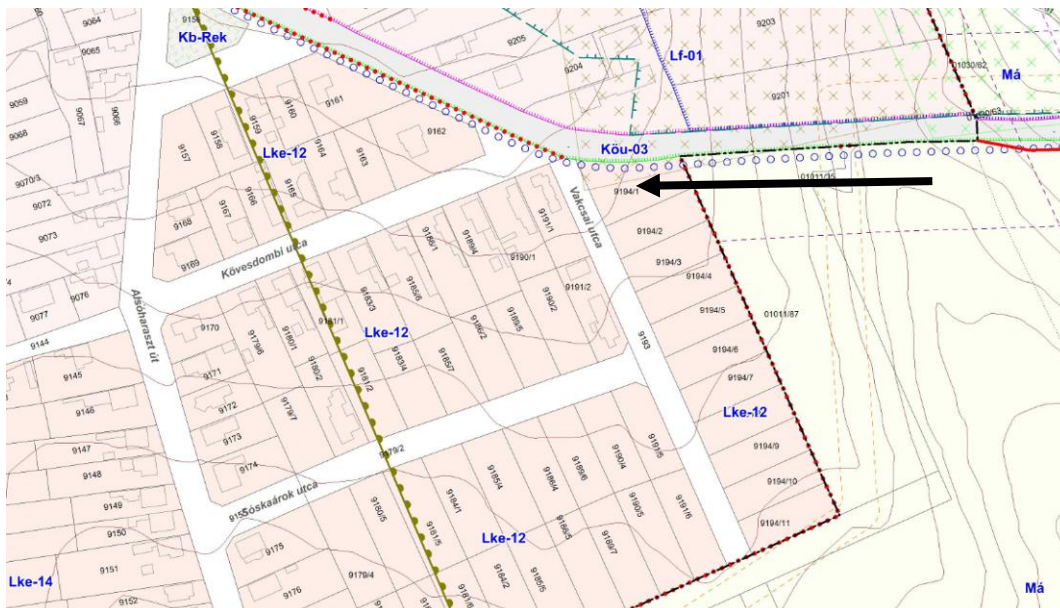
### **Gazdasági környezet**

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 2,10% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 04. 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.



### Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 kertvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

### XIII. Fejezet KERTVÁROSÍAS 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) <sup>42</sup>kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű, és
  - e) sportrendeltetést 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) <sup>43</sup>kiegészítő rendeltetésű építmények közül
    - ba) pavilon
    - bb) önálló kazánház.

(5)<sup>44</sup> 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)<sup>45</sup>

(7)<sup>46</sup>

(8)<sup>47</sup> Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-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)<sup>48</sup> null

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

## **26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások**

### **26. §**

(1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

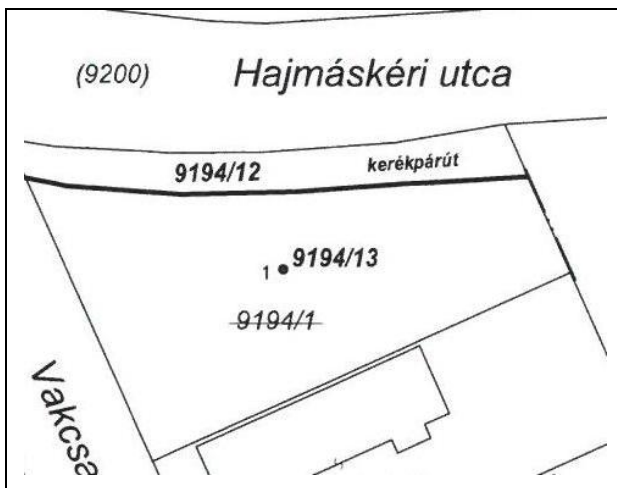
(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területén legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

Megjegyzés: a kialakuló telek saroktelekként kezelendő, így két előkertje van, az oldalkert 4,5 méter, a hátsókert 6 méter. Az övezetre vonatkozó előírások alapján legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A telekalakítás után létrejövő 9194/13 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, délnyugati utcafronton a Vakcsai utca, északi oldalon kerékpárút tervezett vonala. északkeleten beépítetlen terület, délkeleten beépített, lakóházas ingatlan határolja. A terület egyenetlen, északkelet felé enyhén lejtős terepfelcsínű, a délkeleti oldalon, a lakóházas ingatlan felé kerített, máshol kerítetlen, gondozatlan.

### Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik. Közműcsatlakozási lehetőségek az utcában.

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok,

dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely 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 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 egészsként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

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

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

Az értékelt ingatlan telekalakítás alatt áll, a megbízás a kialakuló 9194/13 helyrajzi számú ingatlan piaci értékének megállapítására vonatkozik. A megállapított érték feltétele a csatolt vázrajz szerinti telekalakítás.

#### **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.

Az ingatlan piaci adatok összehasonlításán alapuló értékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót
Utca/út/tér	Vakcsai utca 2.	Gyökeres utca	Mikládi utca	Kolostor utca
Övezeti besorolás	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-14 / 30%	Lf-01 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2025. március	2026. május	2026. május
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész keleti szélén, a településrész központjától cca. 850 m-re található, telekhatárig aszfaltos úton elérhető, közmű nélküli terület	Gyulafirátót településrészen, a településrész északnyugati szélén, a településrész központjától cca. 1200 m-re található, murvás (makadamos) úton elérhető, vezetékes vízzel és elektromos árammal	Gyulafirátót településrészen, a településrész északnyugati szélén, a településrész központjától cca. 1,1 km-re található, murvás úton elérhető, víz, csatorna és villany közművel	Gyulafirátót településrészen, a központjától cca. 550 méterre, délre, a Zirci út mentén, a forgalmas 82-es számú főúttól légvonalban 10 m-re található, gyenge állapotú, földes-füves úton elérhető, víz és csatorna közművel
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 600 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 800 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb 1 db két lakó rendeltetési egység, vagy két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás létesíthető
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/35365051	ingatlan.com/34969873
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>1 042</b>	<b>957</b>	<b>703</b>	<b>650</b>
Eladási vagy kínálati ár		<b>29 500 000 Ft</b>	<b>28 000 000 Ft</b>	<b>24 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>30 825 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>39 829 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>36 923 Ft/m<sup>2</sup></b>
Árváltozás korrekció		15%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		<b>35 449 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>37 838 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>35 077 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
Telekméret		0%	-5%	-5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közművek		-10%	-15%	-10%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	5%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>0%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>32 417 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>31 904 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>30 270 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>35 077 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:</b>				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve:                                            1 042 m <sup>2</sup> x                                            32 417 Ft/m <sup>2</sup> =                                            33 800 000 Ft				

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **33 800 000 Ft-ban, azaz harmincháromezer nyolcszáz ezer forintban** határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításával

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	33 800 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott bruttó, az Áfa-t tartalmazó forgalmi	33 800 000 Ft	
Az ingatlan súlyozott nettó, az Áfa-t nem tartalmazó forgalmi	26 614 173 Ft	

**A választott értékelési módszer indoklása:** Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

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

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

Csopak, 2026. május 26.

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



Epingér András  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 6. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP



Veszprém Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Magyarország 8200 Veszprém,  
Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260506/16858  
2026.05.06



Oldal 1/1

Veszprém  
Belterület, 9194/1 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM, VAKCSAI UTCA 2.  
Veszprém, Belterület, 9194/1

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1286	0

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 37478/2005.04.21 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Öváros tér 9.			

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.			
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23			
	Vezetékjog			
	A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. Eredeti határozat: 45513/2/2013.09.25 Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.			

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

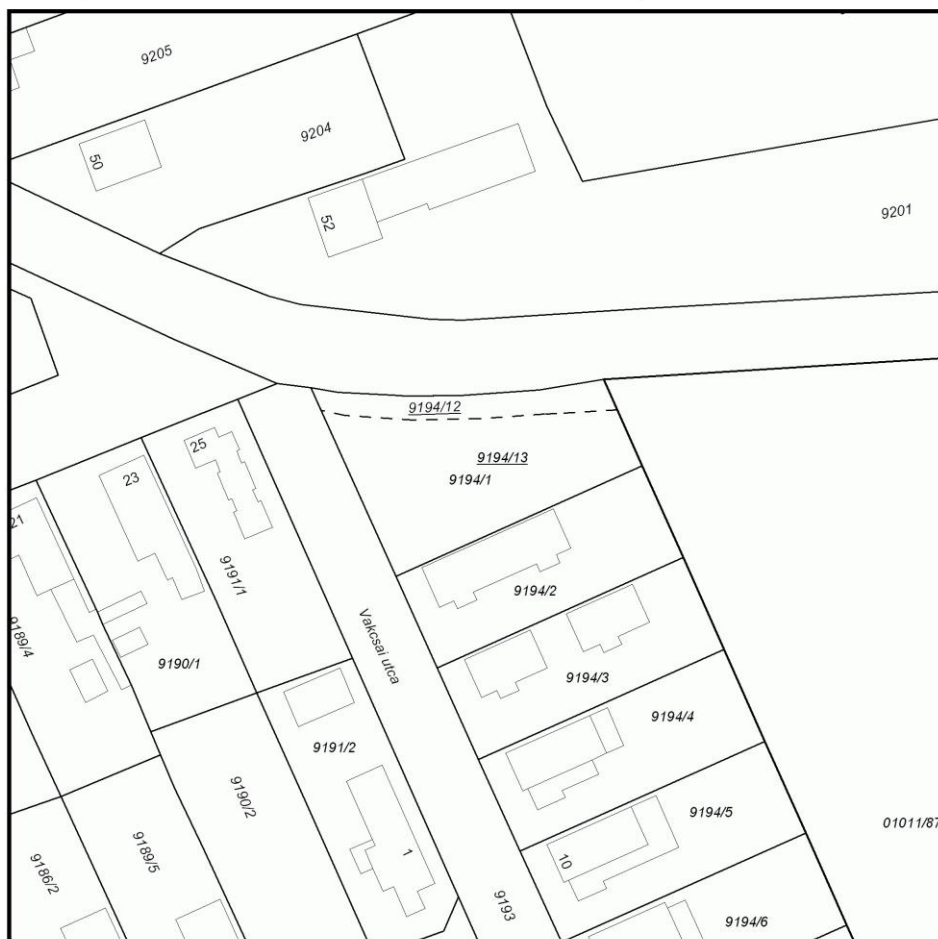
2026.05.26 13:07:24

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9194/1

Megrendelés szám: 7/936/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43323010002026



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



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Pannon Geodézia Kft.  
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.  
Munkaszám: 18-5381-40/2026

Veszprém  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/718/2026

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 9194/1 hrsz-ú földrészlet megosztásáról M= 1:1000

Címkoordináták		
PSZ	Y	X
1	567439	200400

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	
Alrészlet			Terület			Alrészlet			Terület				
Hrsz	jel	műv. ága	Mín.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	jel	műv. ága	Mín.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9194/1		kivett, beépítetlen terület		0.1286	0.00	9194/12		kivett, kerékpárút		0.0244	0.00		
						9194/13		kivett, beépítetlen terület		0.1042	0.00		
Összesen:				0.1286	0.00					0.1286	0.00		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Veszprém, 2026. május 11.

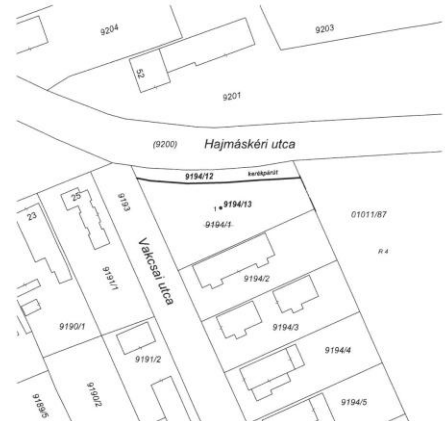
Készítő: Király Tamás  
Földmérő ig. szám: 11096  
Ing. rend. min. szám: 2320/2017

Minőség tanúsító: Szűcs József  
Ing. rend. min. szám: 1296/1992  
PANNON GEODÉZIA  
Földmérési és Térképészeti Kft.  
Veszprémi Irodája  
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.  
Tel./fax: 85403-290

E-205/2026 8 - 944 - 2026  
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



2026. MÁJ 18.  
Záradékoló: Béke  
Ing. rend. min. szám: 2320/2017  
Ingatlan rendelői  
(földrajzi és mér. sz.)  
PSZ: 7023



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/35365051/nyomtatas>

Magánszemély



ingatlan.com

+36 30 426 2733

+36 30 696 4199



### Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
28 millió Ft		703 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Eladó Gyulafirátóton, a Mikládi utcában egy 703 nm-es, NY-i fekvésű, összközműves építési telek.

A beépíthetőség 30% , a megengedett építménymagasság 4.5 m.

Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül vannak. Az építkezés rögtön megkezdhető.

A közelben bölcsőde, óvoda, iskola található. Így ideális lehet kisgyermekes családok számára is.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés

ingatlan.com

Homolya Ágnes  
Homolya Ágnes



+36 20 276 0616



## Veszprém, Kolostor utca 35.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
24 millió Ft		650 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Megvételre kínálok Gyulafirátóton, a Kolostor utca 35-ös számnál egy 650m<sup>2</sup>-es, belterületi építési telket. Közművek közül a villany ( 3 fázis), víz és csatorna a telken belül, a gáz az utcában található. Az ár egy könnyűszerkezetes, 80m<sup>2</sup>-es ház teljes tervdokumentációját is tartalmazza.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34969873>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Hajmáskéri utca látképe



környezet, a Hajmáskéri utca látképe



a leendő 9194/12 hrsz.-ú kerékpárút területe



a leendő 9194/12 hrsz.-ú kerékpárút területe



környezet, a Kövesdombi utca látképe



környezet, a Vakcsai utca látképe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



környezet, a Vakcsai utca látképe



az aszfaltút vége közvetlenül a telek előtt



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe