

Elérhető

ÉRKEZETT

2026 MÁJ 22.

13.24



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA: 2026 MÁJ 26.		
Ügyirat száma: STA/24-7/2026		
Előadó: Dr. K. N.	Előirat: -	Melléklet: 1

Ügyszám: VE/52/00445-12/2026.

Tárgy: Szakértő előzetes kirendelése iránti
kérelem – szakvélemény megküldése

Ügyintéző: dr. Gál Zsuzsanna

Szerv. egység: Hatósági és Oktatási
Osztály

Telefon: 88/579-338

Porga Gyula polgármester részére
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Veszprém

Óváros tér 9.

8200

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten küldöm a településüzemeltetési helyi közutak kialakítása és fenntartása helyi önkormányzati feladatának megvalósítása érdekében a Veszprém belterület 4274/73 hrsz.-ú ingatlan ügyében született kisajátításra vonatkozó előzetes igazságügyi szakértői véleményt.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró Dr. Vajda Viktória főigazgató
névében és megbízásából

dr. Gál Zsuzsanna
hatósági ügyintéző



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.05.22 13:09:42
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Dr. Gál Éva Zsuzsanna

Hatósági Főosztály
20 Veszprém, Megyeház tér 1.
Telefon: 88/579-304, e-mail: hatosag@veszprem.gov.hu
KRID:247873705

Tóth Csaba igazságügyi szakértő

VE/52/00445-6/2026.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kirendelő: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
8200 Veszprém Megyeház tér 1.

Tárgy: Veszprém, 4274/73 hrsz. ingatlan kisajátításával
kapcsolatos ügyben szakvélemény elkészítése, a
felmerülő kisajátítási, kártalanítási érték összegének
megállapítása

Készült: 2 példányban

Kapták: 1 pld. Kirendelő, elektronikus úton
1 pld. Szakértői Adattár

Készítette:


Tóth Csaba

okl. építőmérnök,
ingatlan vagyoneértékelő, EUFIM 2006/176
igazságügyi szakértő ingatlan-
értékbecslés területen
igazolványszám: 281160



Budapest, 2026. 05. 07.

Tartalom

1.	Szakértői kirendelés, tényállás, előzmények.....	3
1.1.	A kirendelés	3
1.2.	Tényállás, előzmények	3
2.	Eljáró szakértő nyilatkozata	3
3.	Szakértő feladata a végzés alapján (kivonatolva)	4
4.	Munkamódszer	7
4.1.	Az alkalmazott szakértői módszer	7
4.2.	Adatszolgáltatások	9
4.3.	Helyszíni szemle	9
5.	Az ingatlan és a környezet bemutatása	10
5.1.	Az értékeléssel érintett térség bemutatása	10
5.2.	Ingatlan bemutatása	11
6.	Szakértői megállapítások, vélemény	16
6.1	A piaci-forgalmi érték meghatározására alkalmazott szakértői módszer ismertetése	16
6.2.	A kisajátítási eljárásba vont, a kisajátításra kerülő és visszamaradó ingatlanok értéke	17
6.3.	A kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás meghatározása	18
	A visszamaradó ingatlanrészek kisajátításának szükségessége	18
6.4.	A kisajátítással összefüggésben felmerülő megtérítendő költségek:	18
	Mellékletek:	20

1. Szakértői kirendelés, tényállás, előzmények

1.1. A kirendelés

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) a 2026. március 26. keltű VE/52/00445-6/2026. sz. végzésével Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., képviseli: Porga Gyula polgármester) kérelmezőnek településüzemeltetési helyi közutak kialakítása és fenntartása helyi önkormányzati feladatának megvalósítása érdekében a **Veszprém belterület 4274/73 hrsz.-ú** ingatlanra benyújtott kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítésére irányuló kérelme alapján Tóth Csaba igazságügyi szakértőt (a továbbiakban: szakértő, elérhetőségei: tel: +36-20-319-15-66, e-mail: csb_toth@yahoo.com) mint igazságügyi szakértőt a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése céljából kirendelte.

1.2. Tényállás, előzmények

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., képviseli: Porga Gyula polgármester) kérelmezőnek településüzemeltetési helyi közutak kialakítása és fenntartása helyi önkormányzati feladatának megvalósítása érdekében a **Veszprém belterület 4274/73 hrsz.-ú** ingatlanra teljes kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítésére irányuló kérelmet nyújtott be az eljáró hatósághoz.

2. Eljáró szakértő nyilatkozata

Alulírott szakértő nyilatkozom, hogy:

- az Igazságügyi Minisztérium feljogosítása alapján, és az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően a szakértői tevékenységemet **ingatlan-értékbecslés** területen látom el;
- a szakvélemény lezárásáig nem jelent meg olyan, az Igazságügyi Szakértői Kamara által kiadott módszertani levél, mely az ingatlan-értékbecslés vagy a kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás megállapításának módszertani lépéseit rögzítené;
- a vizsgálat tárgyát képező vagyontárgyakhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekem nem fűződik;
- az érintett felek irányában elfogultságom, illetve személyes indíttatásom nincs;

- sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó tiszteletdíjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával;
- az átadott adatok valódiság-tartalmát, valamint a tulajdonjogot nem vizsgáltam;
- a szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad;
- nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott megállapításokat, és amik a szakértés időpontjában nem voltak ismertek;
- jelen szakértői vélemény szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll;
- e szakvélemény előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Alkalmazott feltételek:

- A jelen szakértői feladat ellátása során kisajátítási kártalanítási értéket határozok meg. Ennek megítélése során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseit tekintem irányadónak.
- Nevezetesen, az ingatlan forgalmi értékét határozom meg, figyelemmel az ingatlan jogi jellegére, illetve annak tényleges használatára. Ennek során figyelembe veszem az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét. Egyebekben a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** végzésében foglaltakat tekintem irányadónak a szakértői munka ellátása során.
- A piaci-forgalmi érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő hirdetést és értékesítési időt követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

3. Szakértő feladata a végzés alapján

A kirendelt szakértő feladata, hogy állapítsa meg a **Veszprém belterület 4274/73 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékét és a kártalanítás összegére tegyen javaslatot, az alábbiak szerint:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi érték e alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek az állami adóhatóságtól származó, megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie.
- Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) nem lehet figyelembe venni.
- A kisajátítással érintett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében azösszehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát és hasznosítását részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői az érintett ingatlanétól eltérők, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat és az ingatlan jövedelmezőségét, valamint a kisajátítási cél megvalósulásával bekövetkező kedvező hatásokat kell korrekciós tényezőként figyelembe venni. A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Felhívom a szakértő figyelmét arra, hogy amennyiben a szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor kínálati adatokat is felhasznál, azok a forgalmi érték meghatározásakor legfeljebb egy, de nem alapvető szempontját képezhetik, a súlyozásnál a már ténylegesen létrejött adásvételi szerződésben szereplő adatoknak, valamint az adóhatóság által szolgáltatott adatoknak kell döntő szerepet játszaniuk.
- Az értékvesztesség körében a szakértőnek a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a faállomány értékét is meg kell állapítania. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 19. §-a alapján a kisajátítással kapcsolatban felmerül-e értékvesztesség, ha igen, annak összegét határozza meg.
- Meg kell határozni a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy

építményrész található, meg kell határozni azok kisajátításkori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a kisajátításért járó kártalanítás összegét.

- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant telki szolgálat vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása. Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem lehetséges, a szakértőnek javaslatot kell tennie a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.

- Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ában foglaltakra.

- Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó teljes kártalanításra, tulajdoni hányadukra tekintettel, beleértve a zöldkár összegét is, figyelemmel arra, hogy a megszünt haszonélvezeti jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

- A szakértőnek az előzetes szakértői véleményét úgy kell elkészítenie, hogy a szakvélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében fel kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi érték feltüntetésével. Ezt követően a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m² árát, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal.

4. Munkamódszer

4.1. Az alkalmazott szakértői módszer

Felhasznált információk származása:

- a kirendelő által rendelkezésre bocsájtott iratok, adatok,
- a köznyilvános adatforrások útján beszerzett iratok, adatok,
- a személyes interjúkon, szemle során tapasztaltak és a feltett kérdésekre adott válaszok,
- valamint a kirendelő kapcsolattartójával történő egyeztetés, iratbetekintés során a szakértő számára ismertté vált információk feldolgozása, elemzése, következtetések levonása, javaslatok összeállítása.

Jogi háttér:

Kérelmező a kisajátítási kérelmét a 2007. évi CXXIII. törvényre hivatkozva nyújtotta be és a hatóság az Ákr. és a Kstv. alapján rendelkezett szakértő kirendeléséről. A jelen szakértői feladat szempontjából a kirendelő végzés egyértelműen rögzíti a peremfeltételeket.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint:

9. § (1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

(2) A megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

(3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A piaci-forgalmi érték meghatározása:

A piaci-forgalmi érték meghatározására a hazai és nemzetközi szakmai előírások és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján a következő módszerek állnak rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszer
- a költségalapuló értékelési módszer.

Amennyiben kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre, úgy a kisajátításról szóló törvény alapján a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazása indokolt.

Az 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. számú melléklete szerint:

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

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.

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. 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.

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

4.2. Adatszolgáltatások

A szakértői vélemény elkészítése a helyszíni szemrevételezés alapján készült, ingatlanforgalmi összehasonlító adatok felhasználásával, valamint a végzéshez csatolt iratok és a hatályos jogszabályok áttanulmányozása után.

Önkormányzati adatközlés, weboldalon, njt.hu oldalon való nyilvánosságra hozatal útján beszerzésre került az értékelt ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Rendezési terv.

4.3. Helyszíni szemle

A helyszíni szemlére **2026. április 7-én** került sor. Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében került becsatolásra.

A szemlén jelen volt:

- **Tóth Csaba, igazságügyi szakértő**

Tulajdonosok részéről jelen volt:

- **senki**

Kérelmező részéről jelen volt:

- **senki**

Szemle jegyzőkönyv mellékletként csatolva.

5. Az ingatlan és a környezet bemutatása

5.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása

Általános leírás

(forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Veszprém>)

Veszprém (németül: Wesprim vagy Weißbrunn, latinul: Vesprimi, szlovákul: Veszprém, szlovénül: Belomost) megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye megyeszékhelye és a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, a királynék városa. 2023-ban az Európa kulturális fővárosa címet is viseli. Magyarország egyik legrégebben alapított városa, szinte egyidős az állammal. Légvonalban a Balatontól 11 km-re, Székesfehérvártól 40 km-re, Budapesttől pedig 97 km-re fekszik, a Bakony déli részén. Népességszámot tekintve a vármegye negyedik legnagyobb városa, és a Komáromi járás székvárosa.

A királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt, átlagosan 270 m tengerszint feletti magasságú Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet jelentős szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Alsóbbrendű utak közül érinti Veszprém területét a Balatonalmádira vezető 7217-es út és az Alsóörsre vezető 7219-es út.

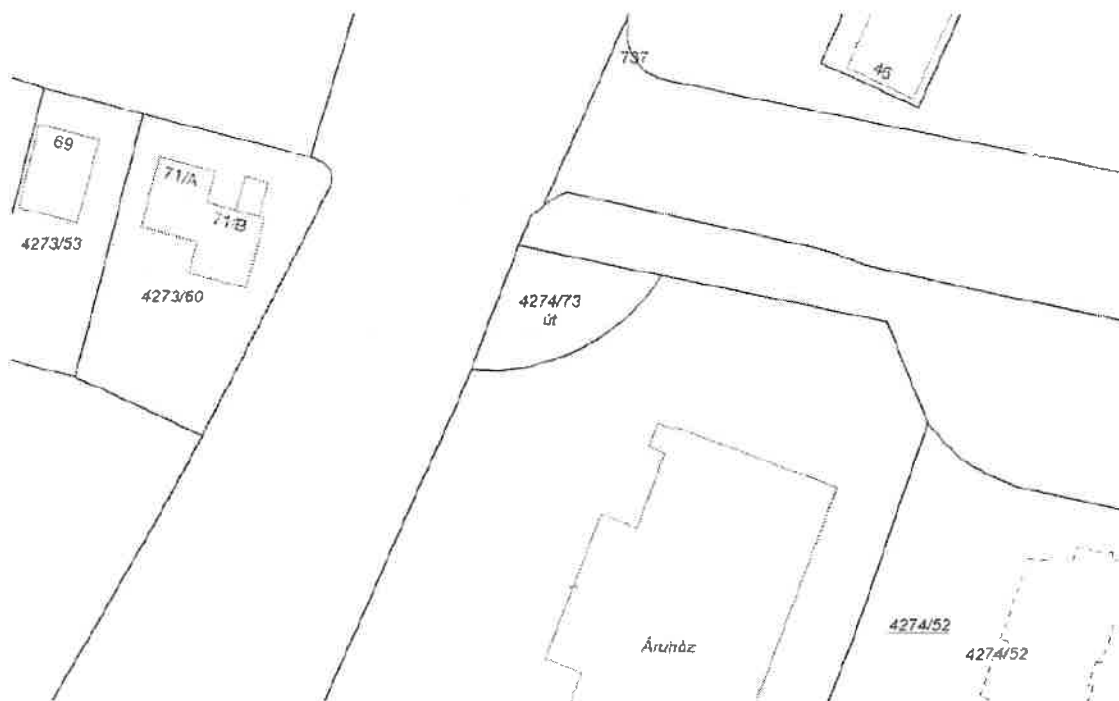
Teljes népesség	56.777 fő
Területe	126,9 km ²

5.2. Ingatlan bemutatása

Ingatlan-nyilvántartási állapot, csatolt tulajdoni lap alapján

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:					
Település:	Veszprém				
Helyrajzi száma:	4274/73	hrs.			
Művelési ága, Ak értéke, területe:	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	0,00	Ak	318	m ²
	Összesen:				318 m ²
Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:					
Kisajátított terület:	4274/73	hrs.	kivett közforgalom elől	318	m ²
	Összesen:				318 m ²
Tulajdonosok, tulajdoni hányadok, egyéb jogok:					
LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG	1	/	1	A mellékelt tulajdoni lapon jelöltek szerint.	

Térképmásolat (részlet):



A kisajátítással érintett ingatlan természetbeni állapotának leírása:

Megközelítése:	Az ingatlan megközelítése szilárd burkolatú útról biztosított
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Kereskedelmi ingatlanok (áruházak) és lakóingatlanok.
Alak, forma:	Körcikk alakú terület
Domborzat és lejtésviszonyok:	Közel sík felszínű
Meglévő közművek:	Közvetlen környezete teljes közművesítettségű
Beépítettség:	Felépítménnyel nem beépített.
Kerítettség:	Nem kerített
Művelési mód:	Az ingatlan kivett közforgalom elől el nem zárt magánútként nyilvántartott, a természetben részben a szomszédos Lidl áruház aszfaltozott bekötőútként, részben aszfaltozott járdaként és kis mértékben füves területként hasznosított.
Jelenlegi övezeti besorolása:	Közüti közlekedési terület (Köu-02) – 317,57 m ² Településközponti terület (Vt-32) – 0,67 m ²

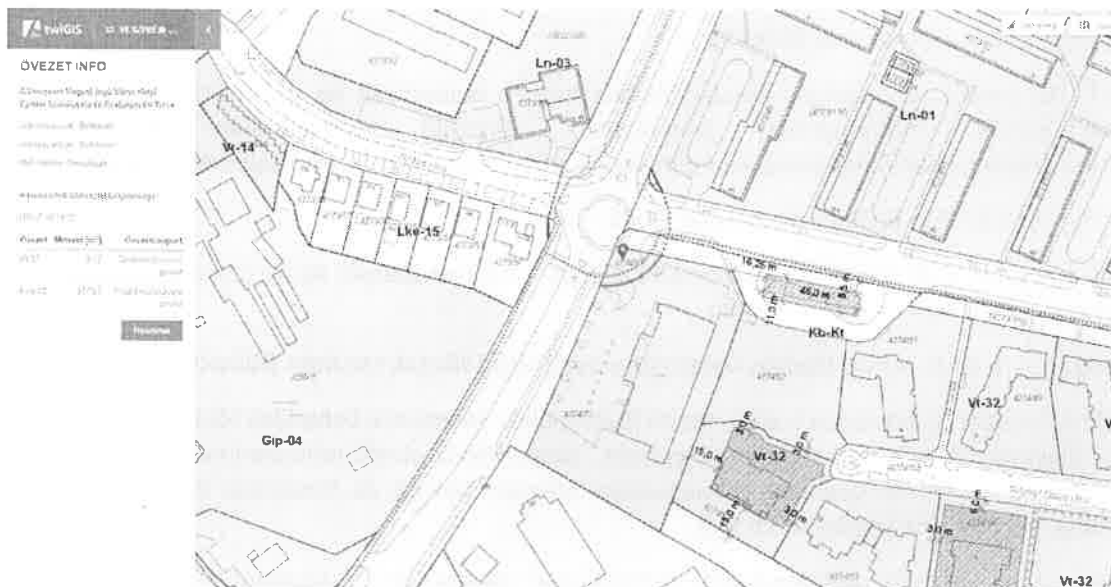
A teljes ingatlan kisajátításra kerül, nincsen visszamaradó ingatlanrész.

A kisajátítással érintett ingatlan Veszprém délkeleti részén, az ún. Cholnokyváros településrészen helyezkedik el. Az ingatlan kivett közforgalom elől el nem zárt magánútként nyilvántartott, a természetben részben a szomszédos Lidl áruház aszfaltozott bekötőútként, részben aszfaltozott járdaként és kis mértékben füves területként hasznosított. Környezetében elsősorban kereskedelmi ingatlanok (áruházak) illetve lakóingatlanok találhatók.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2017. (IX. 28.)
önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Hatályos: 2026. 03. 13



7.§ (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kötőpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légi közlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartaléktérületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve

biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

(6) Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zöldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.

48. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)

48.§ (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás – a pihenőhelyek és az üzemanyagtöltő állomások kivételével - nem biztosítható.

49. Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe (KÖu-2)

49.§ (1) Az övezet az országos I. és II. rendű főútvonalak, valamint a belterületi főutak és ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben, vagy buszsávban létesíthető.

(6) Parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(7) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(8) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(9) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

50. Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe (KÖu-3)

50.§ (1) Az övezet az országos mellékutak és a helyi gyűjtőutak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.

(4) Kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(5) Új autóbusz-megállóhely autóbuszöbölben létesíthető, kivéve ha a kijelölt autóbusz-megállóhely mellett irányhelyesen legalább egy forgalmi sáv szabadon tartása biztosított.

(6) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki. Ettől eltérő kialakítás csak a helyi gyűjtőutak esetében – a KRESZ és az Útügyi Műszaki Előírások, valamint forgalombiztonsági szempontok figyelembevételével, forgalmi számításokkal alátámasztottan – engedélyezhető.

(7) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor, vagy a meglévő úthálózati elem kapacitásbővítéssel járó felújításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,00 m szélességben az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

51.§ (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárúsító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zöldsáv helyigényét biztosítani kell.

(5) Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyigényének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zöldsáv helyigényét is elég biztosítani.

6. Szakértői megállapítások, vélemény

Összehasonlító adatok értékelése

A szakértői munka során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek megfelelően konkrét és jól ismert ügyletek árainak vizsgálatára van szükség.

A 33/2007. (XII.23.) PM rendelet alapján beszerzésre kerültek a terület ingatlanforgalmi tényadatai.

Az ingatlan kivett közforgalom elől el nem zárt magánútként nyilvántartott.

A kiválasztott összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedésük, környezeti jellegük, művelési águk, méretük alapján is alkalmasak az összehasonlításra.

Az összehasonlítás eredményeként a lényeges értékbefolyásoló tényezők szerinti különbségeket korrekcióval láttam el. A korrigált fajlagos érték képezheti az ingatlan piaci forgalmi értékének alapját. A piaci forgalmi érték a korrigált fajlagos érték és az ingatlan alapterülete szorzataként számítható ki. A pontos számítások a szakértői vélemény 1. számú mellékletében kerülnek csatolásra.

6.1 A piaci-forgalmi érték meghatározására alkalmazott szakértői módszer ismertetése

A piaci-forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert, azon belül páros összehasonlító módszert alkalmaztam.

A páros összehasonlítás lényege, hogy az alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció.

A módszer alkalmazása során két konkrét, a valóságban létező fizikailag is megismerhető ingatlan kerül összevetésre. Az egyes különbségek az ingatlanok esetében objektíven megítélhetők és egyszerűen számszerűsíthetők. Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik.

Az eljárás során mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Ha valamely értékmódosító tényező szempontjából az összehasonlító ingatlan „jobb” és ezáltal értékesebb, akkor értelemszerűen csökkenteni kell a fajlagos értéket, hogy közelítsük azt a vizsgált ingatlanhoz. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben negatív korrekciót kell alkalmazni. Fordított esetben, mikor az értékelendő

ingatlant ítéljük az adott szempontból „jobbna”, akkor pozitív előjelű korrekciót kell alkalmazni.

Adott összehasonlító ingatlan esetében előjelesen összeadjuk a korrekciós tényezőket, majd az összegnek megfelelően módosítjuk a fajlagos értéket. Az így kapott számot hívjuk az adott ingatlan korrigált fajlagos értékének.

6.2. A kisajátítási eljárásba vont, a kisajátításra kerülő és visszamaradó ingatlanok értéke

Kisajátítás előtti ingatlan helyrajzi száma, művelési ága és területe						ÉRTÉKE (Terület érték)
Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingtatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	belterület	4274/73	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	318	15 931	5 066 058 Ft
Kisajátítás után keletkező kisajátított ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe						ÉRTÉKE (Terület érték)
Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingtatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	belterület	4274/73	kivett közforgalom elől el nem zárt	318	15 931	5 066 058 Ft
			Összesen:	318		5 066 058 Ft

6.3. A kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás meghatározása

A tulajdonost kártalanítás illeti meg a kisajátításra kerülő ingatlanrész tekintetében annak forgalmi értéke szerint. Kártalanítást szükséges megállapítani, továbbá a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés (zöldkár) értéke szerint, illetve erdő esetében a faállomány értéke szerint. Az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenése szerint. A kisajátítással felmerülő egyéb megtérítendő költség (műszaki kár) is vizsgálendő.

A visszamaradó ingatlanrészek kisajátításának szükségessége

Nem vizsgálendő, a teljes ingatlan kisajátításra kerül, nincsen visszamaradó ingatlanrész.

6.4. A kisajátítással összefüggésben felmerülő megtérítendő költségek:

Zöldkár értéke a következők szerint került megállapításra.

A kisajátításra kerülő ingatlan területén értékképző (gazdaságosan letermelhető) faállomány vagy lábon álló, függő termés nem volt található.

Zöldkár: lábon álló és függő termés értéke szerint, illetve erdő, erdősülés esetében a faállomány értéke szerint zöldkár megtérítése **jelen esetben nem indokolt**.

Műszaki kár értéke a következők szerint került megállapításra.

A kisajátítással érintett területen aszfaltozott út és járda volt látható, ezért **műszaki kár került megállapításra** az alábbiak szerint.

Felépítmény, egyéb építmények pótlási költség alapú értékelése

Épület, egyéb építmények műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó mennyiség	Nettó bruttó arány	Bruttó mennyiség	Újraelőállítási költség	Avulságok			Érték
							fizikai	funkcionális	körny.	
	1	aszfalt burkolat	246 m ²	1,00	246 m ²	48 300,00 Ft/m ²	15%	5%	5%	8 911 350 Ft
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
	7									
	8									
	9									
	Felépítmények, egyéb építmények költség alapú értéke:						8 911 350 Ft			
	Költség alapú módszerrel számított érték:						8 911 350 Ft			

Összefoglaló szakértői megállapítások

Kisajátítás előtti ingatlan helyrajzi száma, művelési ága és területe	ÉRTÉKE (Terület érték)
---	------------------------

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	belterület	4274/73	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	318	15 931	5 066 058 Ft

Kisajátítás után keletkező kisajátított ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe	ÉRTÉKE (Terület érték)
---	------------------------

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	belterület	4274/73	kivett közforgalom elől el nem zárt	318	15 931	5 066 058 Ft
			Összesen:	318		5 066 058 Ft

Zöldkár értéke

0 Ft

Műszaki kár értéke (aszfalt burkolat)
--

8 911 350 Ft

KÁRTALANÍTÁS TELJES MÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A kisajátításra kerülő ingatlan (terület) kártalanítási értéke	5 066 058 Ft
A visszamaradó ingatlan (terület) értékcsökkenésének értéke	0 Ft
A zöldkár értéke	0 Ft
Műszaki kár értéke	8 911 350 Ft
Összesen	13 977 408 Ft

Kártalanítás összege jogosultanként, egész forintba kerekítve:									
Ssz	Jogosult neve	Jogállása	Tulajdoni hányad	Földterület után járó kártalanítás	Visszamaradó rész értékcsökkenése	Zöldkár	Műszaki kár	Kártalanítás teljes összege	
1.	LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG	tulajdonos	1 / 1	5 066 058 Ft	0 Ft	0 Ft	8 911 350 Ft	13 977 408 Ft	
		Összesen:	1 / 1					13 977 408 Ft	

Mellékletek:

1. sz. melléklet Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés
2. sz. melléklet Tulajdoni lap
3. sz. melléklet Helyszíni szemlén készült fényképek
4. sz. melléklet Térképek
5. sz. melléklet Térképmásolat
6. sz. melléklet Szemle jegyzőkönyv

1. sz. melléklet Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

1.1. NAV által szolgáltatott adatok vizsgálata és elemzése

Helyrajzi szám	Település	Kel. éve	Ingatlan területe (m ²)	Részarány	Bejelentett érték (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Típusa	Övezet	Megjegyzés
2957/5	VESZPRÉM	2024	718	4/20			Út	közlekedési	Nem kialakított út, jellemzően lakókörnyezetben, Kádárta településrészen.
9634/3	VESZPRÉM	2024	84	1/1			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően lakókörnyezetben, Gyulafirátót településrészen.
2957/5	VESZPRÉM	2024	718	4/20			Út	közlekedési	Nem kialakított út, jellemzően lakókörnyezetben, Kádárta településrészen.
8709/3	VESZPRÉM	2024	2 674	203/2674			Út	közlekedési, Köu-4	Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Csererdő településrészen.
2180/47	VESZPRÉM	2024	3 947	1930/39740			Út	Gip-05	Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Iparváros településrészen.
2166/3	VESZPRÉM	2024	1 023	125/1023			Út	közlekedési	Ipari és kereskedelmi környezetben elhelyezkedő, földút.
2957/5	VESZPRÉM	2024	718	4/20			Út	közlekedési	Nem kialakított út, jellemzően lakókörnyezetben, Kádárta településrészen.
9155	VESZPRÉM	2024	14 482	1/1			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően lakókörnyezetben, Gyulafirátót településrészen.
1959/97	VESZPRÉM	2024	9 169	473646/7872012			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Iparváros településrészen.
1959/97	VESZPRÉM	2025	9 169	40308/7872012			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Iparváros településrészen.
6764/4	VESZPRÉM	2025	520	1/1			Út	közlekedési	Új kialakítású lakótelekekhez vezető földút, a Szabadság lakótelepen.
6508/2	VESZPRÉM	2025	889	50/1778			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően lakókörnyezetben, a Gulyadombtól északra.
2181/62	VESZPRÉM	2025	947	1/1			Út	közlekedési	Nem kialakított út, jellemzően ipari környezetben, Veszprém északi részén.
3018/248	VESZPRÉM	2025	2 398	417960/77400000			Út	közlekedési	Füves, fás terület, lakókörnyezetben, Veszprém északi részén.
9436/2	VESZPRÉM	2025	617	2/8			Út	közlekedési	Aszfaltozott út, jellemzően lakókörnyezetben, Gyulafirátót településrészen.
2166/3	VESZPRÉM	2024	1 023	1/1			Út	közlekedési	Ipari és kereskedelmi környezetben elhelyezkedő, földút.
1951/2	VESZPRÉM	2025	1 902	1/1			Út	közlekedési, Köu-03	Ipari és kereskedelmi területeket feltáró, ki nem alakított út, bokros, fás terület.
6147/179	VESZPRÉM	2025	3 586	290/3586			Út	közlekedési	Aszfaltozott, kilakítás előtt álló lakóparkban található út, Veszprém nyugati részén.
2642/53	VESZPRÉM	2025	4 699	1/1			Út	közlekedési	Aszfaltozott, lakóövezetben elhelyezkedő út.

A NAV által szolgáltatott adatbázisából, a szürkével jelölt három adat került kiválasztásra páros összehasonlításra. Ennek indoka, hogy ezen ingatlanok jellegükben, elhelyezkedésükben és főbb értékmérő tulajdonságaikban a leginkább hasonlítanak a vizsgált ingatlanhoz.

A NAV adatok fajlagos értékei eltérő sorrendben:

Fajlagos érték (Ft/m ²)
35
147
279
345
479
500
834
962
1 056
1 393
1 393
1 945
2 503
6 000
12 700
13 354
15 650
28 000
31 036

1.2. Páros összehasonlítás módszere:

Összehasonlító adatok							
Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	-						
Szöveges jellemzés	-	Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Csererdő településrészen, Kőu-04 övezetben.		Aszfaltozott út, jellemzően ipari, kereskedelmi környezetben, Iparváros településrészen, Gép-05 övezetben.		Ipari és kereskedelmi területeket feltáró, ki nem alakított út, bokros, fás terület, Kőu-03 övezetben.	
Hrsz térkép	-						
HÉSZ	-						
összes terület [m2]	318						
Tulajdoni hányad	1/1						
tulajdoni hányad arányos terület [m2]							
adat forrás	-	NAV ikt: 8201194528		NAV ikt: 8201194528		NAV ikt: 8201194528	
Árak /Ft/	-						
Adat kelle	-	2024.		2024.		2025.	
Fajlagos érték [Ft/m2]	-	12 700		15 650		13 354	
Ingatlanpiaci korrekció		5%		5%		0%	
Fajlagos érték [Ft/m2]		13 335	[Ft/m2]	16 433	[Ft/m2]	13 354	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgáltéhoz viszonyítva +/- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
Útkapcsolat miatt	A szilárd burkolatú út jellemzően átlagos, a földút kevésbé kedvező útkapcsolat	0%	hasonló	0%	hasonló	10%	kedvezőtlenebb
Környező területek övezeti besorolása	A környezetben lévő területek építési övezete befolyásolja a hasznosíthatóságot, a beépíthetőséget..	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb
Fekvés, elhelyezkedés, infrastruktúra miatt	A közművek távolsága, településen belüli elhelyezkedés, környezet, "kialakultsága"	5%	kedvezőtlenebb	5%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb
Figyelembe vett övezeti besorolás miatt	Övezeti jellemzők, potenciális építési lehetőségek figyelembe vételével	0%	hasonló	-10%	kedvezőbb	0%	hasonló
összesen	-	10%		0%		25%	
korrekciós tényező	-	1,10		1,00		1,25	
Módosított fajlagos érték (Ft/m2)		14 669		16 433		16 693	
Eltérés az átlaghoz képest		92%		103%		105%	
Korrigált fajlagos alapértékek átlaga a teljes ingatlan vonatkozásában (Ft/m2)		15 931					
A fenti táblázat Excel adattáblában, annak kerekítési szabályai szerint, képletezéssel készült.							
Az ingatlanpiaci árkorrekció megállapítása során – tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan típusának megfelelő árindex nem elérhető Magyarországon – ingatlanközvetítéssel/tanácsadással foglalkozó cégekkel folytatott interjúk tapasztalatainak összegzését alkalmaztam.							

2. sz. melléklet Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260226/16215
2026.02.26

Veszprém
Belterület, 4274/73 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Veszprém, Belterület, 4274/73

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 410446/2/2025.05.20			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút	0	318	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51008/2/2011.12.14
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: adásvétel	
Eredeti határozat: 38669/2/2006.05.22.	
Név: LIDL MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG	
Jogosult címe: 1037 BUDAPEST, Rádi árok 6.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51008/2/2011.12.14
Önálló szöveges bejegyzés	
Kialakult a 4274/36 hrsz-ú ingatlan megosztása során.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 410446/2/2025.05.20
Önálló szöveges bejegyzés	
A Veszprém belterület 4274/72 helyrajzi számú ingatlanai történő telekhatár-rendezésére vonatkozó telekalakítás során területe 126 m2-ről 318 m2-re változott Térképi szám: 8/1808/2024	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 410446/2/2025.05.20
Vezetékjog	
Eredeti határozat: 51008/2/2011.12.14	
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

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 elektronikusan készült dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. sz. melléklet Helyszíni szemlén készült fényképek



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto

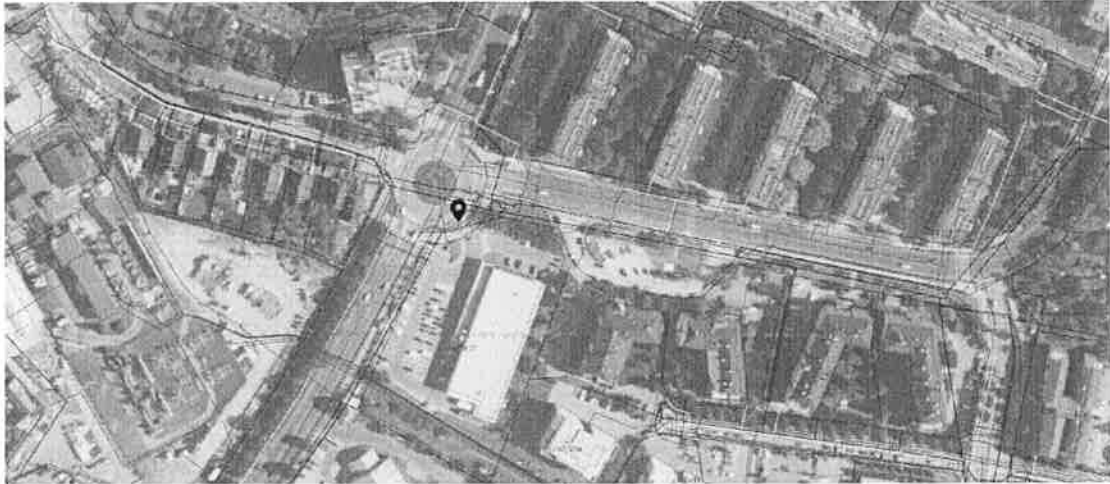


Szemlefoto



Szemlefoto

4. sz. melléklet Térképek



5. sz. melléklet Térképmásolat

dr. Kónya Norbert - 2026.03.11. 11:44:43

Veszprém Vármegyei Közhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Hiteles térképmásolat - Teljes másolat

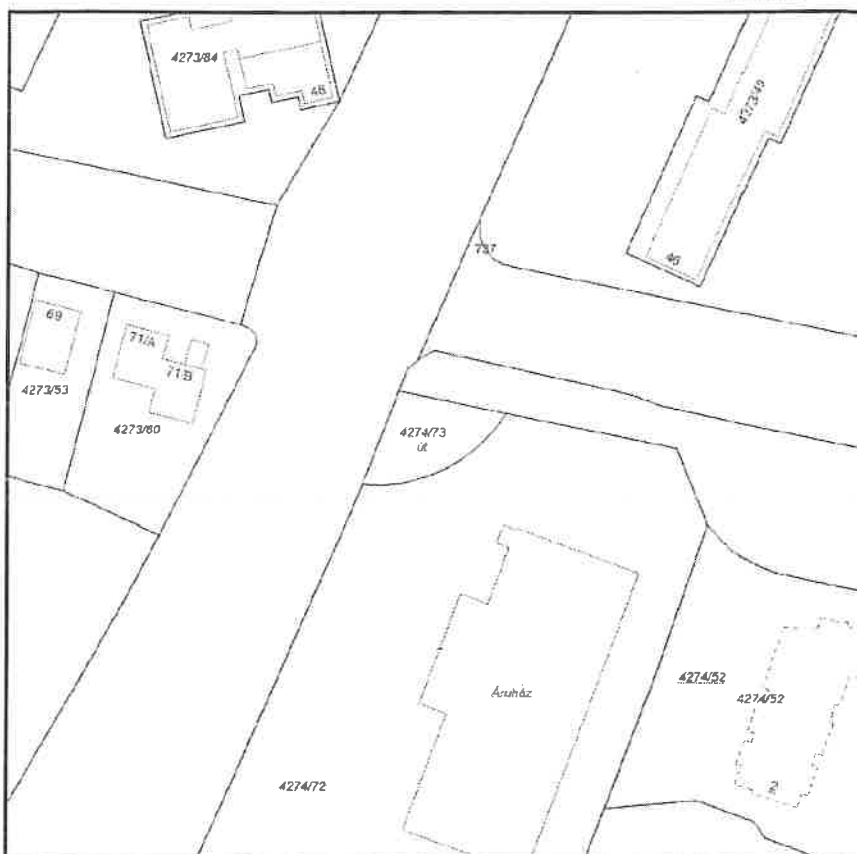
2026.03.11 08:54:52

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4274/73

Megrendelés szám: 7/447/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 43267380002026



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Schifflauer Randa

6. sz. melléklet Szemle jegyzőkönyv

SZEMLE JEGYZŐKÖNYV			
Ügyszám	VE/52/00445-6/2026.	Szemle dátuma	2026.04.07. 13:00
Kirendelő hatóság	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal	Szemle tárgya	Veszprém belterület 4274/73 hrsz. alatt felvett ingatlan

Jelenlévő neve	Beosztás	Aláírás
Tóth Csaba	eljáró igazságügyi szakértő	

Észrevételek:

Kelt: 2026.04.07.

 15.15