

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

a Veszprém 2440 helyrajzi számú ingatlan 119 m² nagyságú
területrészenek, a Veszprém 2459 helyrajzi számú ingatlan 135 m² nagyságú
területrészenek értékéről.



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

Veszprém
2024. január 15.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett közút; kivett közterület
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 2440; 2459

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

2440 területe	119 m ²
2459 területe	135 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024.01.15. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 2440 hrsz.-ú ingatlan 119 m ² , területnagyságú ingatlanrészének forgalmi értéke:	3 000 000,- Ft azaz hárommillió forint
A Veszprém 2459 hrsz.-ú ingatlan 135 m ² területnagyságú ingatlanrészének forgalmi értéke:	1 200 000,- Ft azaz egymillió-kétszázezer forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, **az ÁFA-t nem tartalmazza**

Veszprém, 2024.01.15.

Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-60526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/648)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1 A Veszprém 2440 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai	5
A Veszprém 2459 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai.....	6
3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása	7
4. ÉRTÉKELÉS	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	13
4.5 Érték meghatározás	13
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán alapú módszerrel	14
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	15
6. MELLÉKLETEK	15

Az értékelés 36 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Változási vázrajz
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a 3985-30/2024 munkaszámú változási vázrajz alapján megosztott Veszprém belterület 2240 helyrajzi számú ingatlan 119 m² nagyságú, valamint a megosztott Veszprém belterület 2459 helyrajzi számú ingatlan 135 m² nagyságú területének értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrészek forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. 01. 12.-én Tóth Roland értékbecsülő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

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

2.1 A Veszprém 2440 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2024.01.14.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2440
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett helyi közút
Területe:	1074 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
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 a területkimutatásban és a változási vázrajban foglaltak szerint. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/2.: Önálló szöveges bejegyzés az I. részen a megnevezés közterületről helyi közútra változott.	

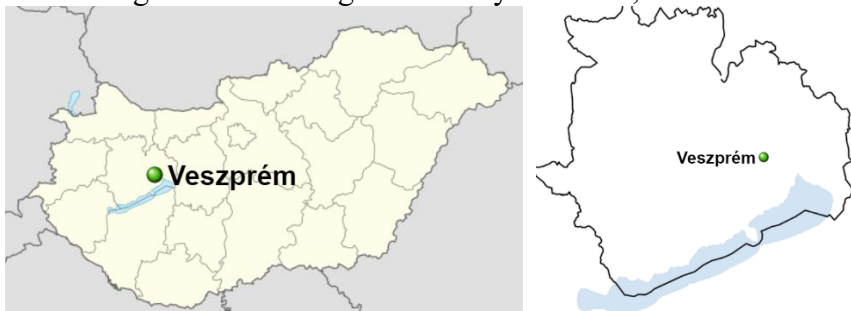
A Veszprém 2459 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2024.01.14.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2459
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett közterület
Területe:	2004 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés a veszprémi 2447 helyrajzi számú ingatlannal történő telekalakítás és adásvétel során az ingatlan területe 2036 m ² -ről 2004 m ² -re változott.	
III/3. Vezetékjog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.	

3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



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



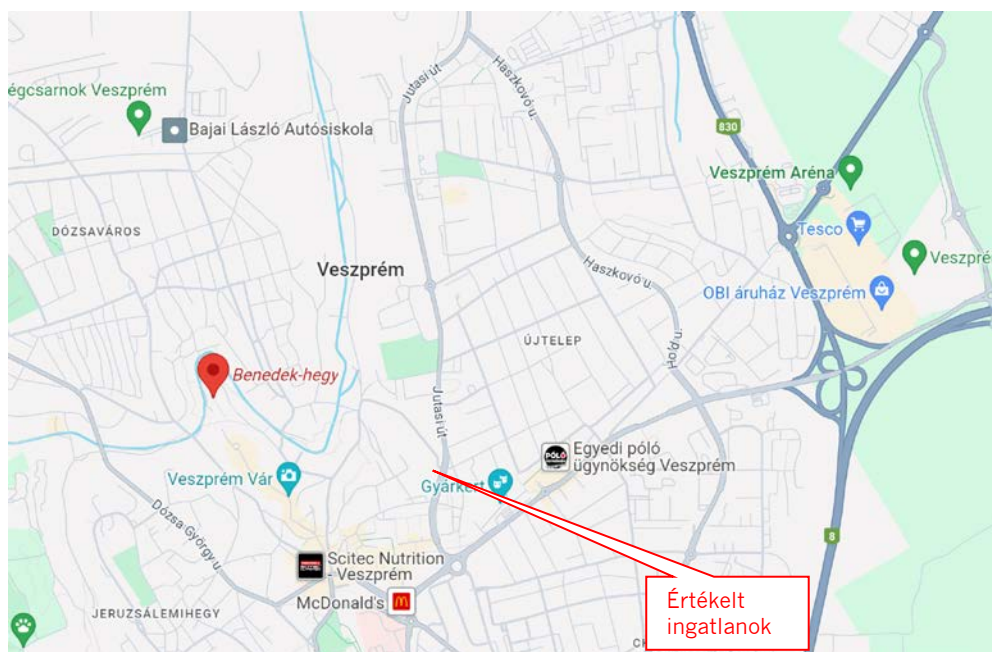
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrészek a település központjában, a Cserhát városrészben helyezkednek el. Az ingatlanrészek megközelíthetőek a Malom utcából aszfaltozott úton keresztül, és a Csutorás utcából egyéb úton keresztül. Az ingatlanok közvetlen környezetében beépítetlen területek, és lakóingatlanok helyezkednek el. Az ingatlanok infrastrukturális ellátottsága jó, Kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 200 méter távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja

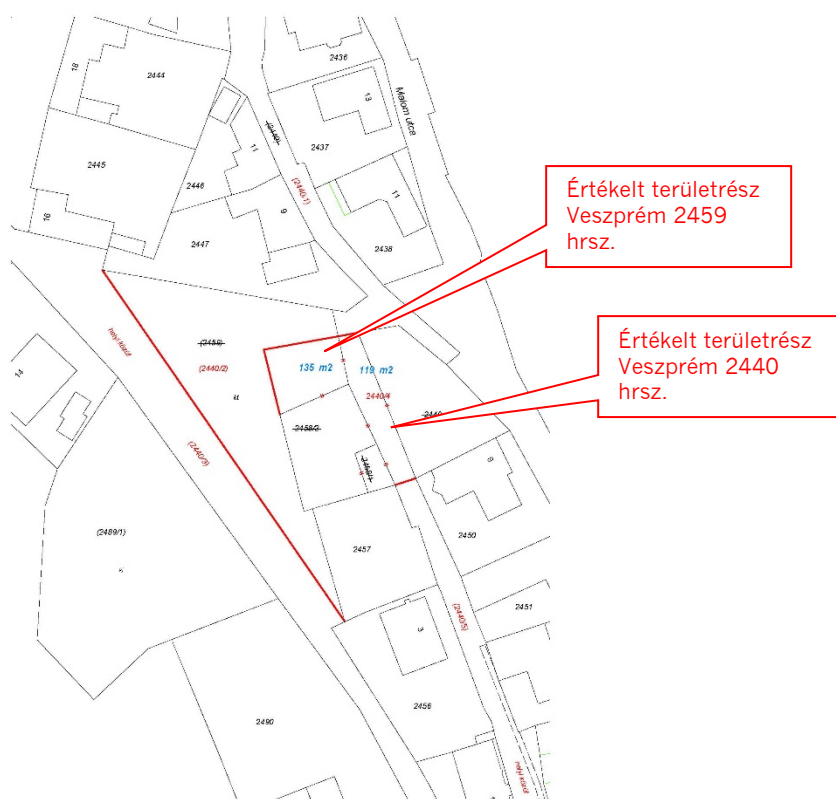


A megosztással érintett ingatlanok



Veszprém 2440 hrsz. ←

Veszprém 2459 hrsz. ←



Gazdasági környezet

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

Az ingatlanrészek alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém 2440 helyrajzi számú ingatlan a területe lejtős, rendezetlen, füvesített. Területe északnyugat-délkelet hossztengetyű szabálytalan sokszög alakú keskeny terület.



A Veszprém 2459 helyrajzi számú ingatlan a területe északnyugati irányban erősen lejtős, rendezetlen, fákkal, bokrokkal benőtt rendezetlen terület. Területe szabálytalan négyszög alakú északnyugat-délkelet hossztengetyű.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Zkp jelű zöldterületek (közparkok) övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Köu-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Közüti közlekedési terület
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	2
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	0
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	



Övezeti jel	Zkk
Sajátos területfelhasználási egység:	Zöldterületek
Beépítés módja:	-
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	1000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	3
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	60
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	25
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	
60. Közkertek területe (Zkk) 60. § (1) Az övezetbe az olyan 1 ha-nál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 15 méternél nagyobb. (2) Terepszint alatti beépítés csak a 2. a mellékleten jelölt jelentős felszín alatti gépjárműtároló határára belül alakítható ki.	
58. Általános rendelkezések 58. § (1) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 22. pontja tartalmazza. (2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást. (3) Terepszínen csak a zöldterület mérete alapján a 3. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el. (4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m ² .	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanokon nem folyik.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 2440 hrsz.-ú, és a Veszprém belterület 2459 hrsz.-ú ingatlan területrészeinek a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, a megosztás során kialakuló ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

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

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2024. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

A kialakuló ingatlan területének meghatározásához a 3985-30/2024 munkaszámú a Mérföld Kft által készített, mellékletként csatolt vázrajzban szereplő adatokat vettem figyelembe.

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 állapítom 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 ingatlan értékét, hasonló területek kínálati adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 2440 hrsz.-ú ingatlan 119 m² területrészének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

3 000 000,- Ft azaz hárommillió forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém belterület 2459 hrsz.-ú ingatlan 135 m² területrészének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

1 200 000,- Ft azaz egymillió-kétszázezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel

Az ingatlan jellege miatt maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém belterület 2440 hrsz.-ú ingatlan 119 m² területrésznének forgalmi értéke:

Módszerek	Forgalmi érték (kerekítve)	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	3 000 000 Ft	100%
Hozamszámításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Maradványérték meghatározásán alapuló érték:	0 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		3 000 000 Ft

Veszprém belterület 2459 hrsz.-ú ingatlan 135 m² területrésznének forgalmi értéke:

Módszerek	Forgalmi érték (kerekítve)	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	1 200 000 Ft	100%
Hozamszámításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Maradványérték meghatározásán alapuló érték:	0 Ft	100%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		1 200 000 Ft

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

Piaci ár várható alakulása:

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

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Veszprém, 2024.01.15.

Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50536756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/648)

6. MELLÉKLETEK

Telekérték meghatározása							
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)							
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Település neve	Veszprém	Veszprém-Kádárta		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér	Belterület 2440 hrsz.	Belterület		Belterület		Belterület	
Eladás/kínálat ideje	-	2024. január		2024. január		2024. január	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Köu-4 környezete Vt-56	Lakótelek 30% beépíthetőséggel, közművek az utcában		Lakótelek 40% beépíthetőséggel, közművek az utcában		Lakótelek 40% beépíthetőséggel, közművek az utcában	
	forrás:	Ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	119		704		836		853
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		27 900 000 Ft		39 900 000 Ft		39 900 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		39 631 Ft/m ²		47 727 Ft/m ²		46 776 Ft/m ²	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		35 668 Ft/m ²		42 955 Ft/m ²		42 098 Ft/m ²	
Estétikai benyomás		0%		0%		0%	
Elhelyezkedés		10%		0%		0%	
Telekméret		5%		5%		5%	
Állapot		0%		0%		0%	
Hasznosíthatóság (alakzat)		-15%		-15%		-15%	
Övezeti besorolás		-30%		-30%		-30%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			-30%		-40%		-40%
Számított fajlagos érték	25 333 Ft/m ²	24 967 Ft/m ²		25 773 Ft/m ²		25 259 Ft/m ²	
Megjegyzés:							

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		25 333 Ft/m ²					
Telek forgalmi értéke:	119 m ²	X	25 333 Ft/m ²		3 014 627 Ft		
Telek forgalmi értéke kerekítve:	119 m ²	X	25 333 Ft/m ²		3 000 000 Ft		

Telekérték meghatározása							
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)							
Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Település neve	Veszprém	Veszprém-Gyulaírást		Veszprém-Gyulaírást		Veszprém-Gyulaírást	
Utca/út/tér	Belterület 2459	Belterület		Belterület		Belterület	
Eladás/kínálat ideje	-	2024. január		2024. január		2024. január	
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.)	Zkk övezet, környezete Lke-04, Köu-04	Közmű nélküli építési telek, közmuvek az utcában		Közmű nélküli építési telek, közmuvek az utcában		Közmű nélküli építési telek, közmuvek az utcában	
	forrás:	Ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m²/	135		4 222		5 139		3 321
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		36 000 000 Ft		35 000 000 Ft		28 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		8 527 Ft/m2		6 811 Ft/m2		8 431 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		7 674 Ft/m2		6 130 Ft/m2		7 588 Ft/m2	
Estétikai benyomás		0%		0%		0%	
Elhelyezkedés		20%		20%		20%	
Telekméret		10%		10%		10%	
Állapot		0%		0%		0%	
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság		-10%		-10%		-10%	
Lejtéviszonyok							
Összehasonlító							
korrekció összesen			20%		20%		20%
Számított fajlagos érték	8 557 Ft/m2	9 209 Ft/m2		7 356 Ft/m2		9 106 Ft/m2	
Megjegyzés:							

Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		8 557 Ft/m ²					
Telek forgalmi értéke:	135 m ²	X	8 557 Ft/m ²			1 155 195 Ft	
Telek forgalmi értéke kerekítve:	135 m ²	X	8 557 Ft/m ²			1 200 000 Ft	

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: 85992/6/2024

2024.01.14

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 2440 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Csutorás utca. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

1. Kivett helyi közút

0

1074

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

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: 35473/2014.03.13

Vezetékjog

A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.

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: 47365/5/2015.09.15

Önálló szöveges bejegyzés az I. részen a megnevezés közterületről helyi közútra változott.

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.



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 86147/6/2024

2024.01.14

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 2459 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett közterület		0	2004	0.00	

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

		II R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51962/3/2012.10.17		Önálló szóveges bejegyzés a veszprémi 2447 helyrajzi számú ingatlannal történő telekalakítás és adásvétel során az ingatlan területe 2036 m2-ről 2004 m2-re változott.			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35467/2014.03.13		Vezetékjog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.			

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

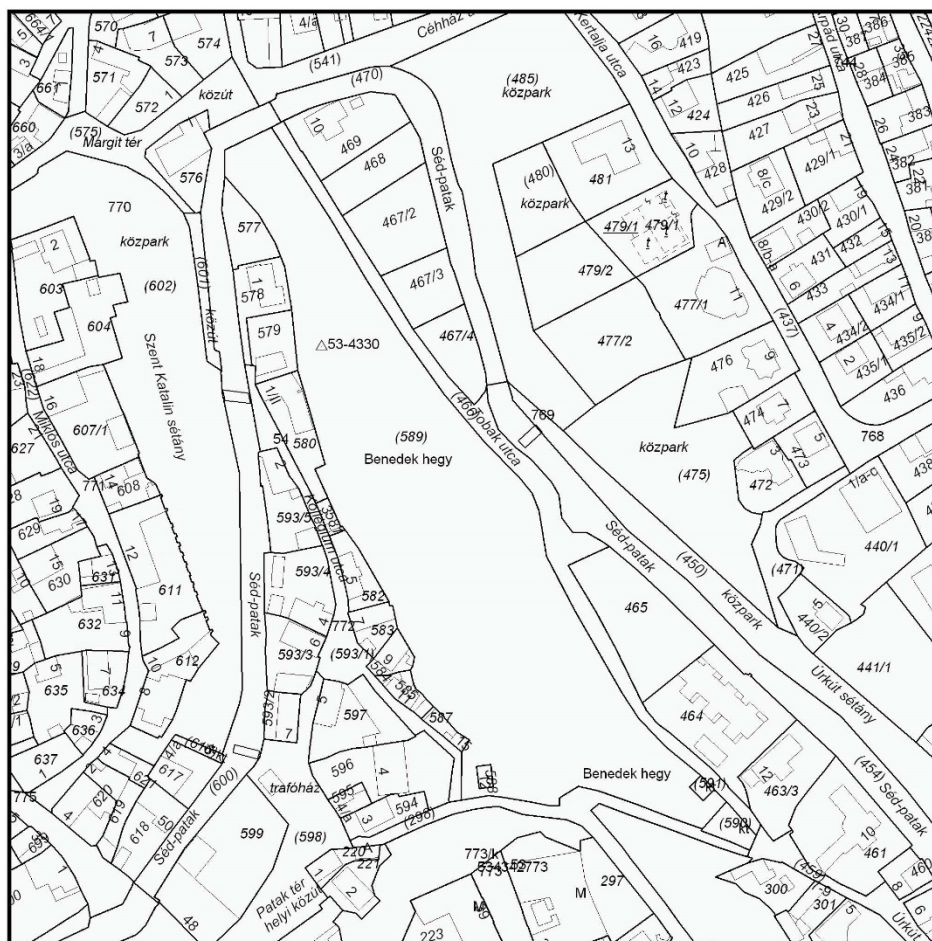
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.01.13 11:16:50

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 589

Megrendelés szám: 82187/6/2024

Méretarány: 1 : 2000



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

Változási vázrajz

MÉRŐFÖLD Kft.
8200 Veszprém, Lőrinc u. 22/B.
A mérőrajzról készült
Munkaterv: 3985-38/2024

Veszprém
község

Adatszolgáltatás:

2/20/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2440, 2449, 2458/1, 2458/2, 2459 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Mértarány: 1:1000

Címkoordináták			
2440/4	1	563658	195337

A vázrajz méretek levdőkre nem alkalmas.

8/25/2024 E: 176/2024

Változás előtt					Változás után					Szoigalmi és egyéb jogok	Jegyzet
Helyrajzi szám	Alérszet jel, mőv. áv	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alérszet jel, mőv. áv	Terület ha.m ²	AK				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2440	kiért helyi közút	0.1074	-	2440/1	kiért helyi közút	0.0596	-				
2449	kiért helyi közút	0.0346	-	2440/2	kiért helyi közút	0.0785	-				
2458/1	kiért helyi közút	0.0035	-	2440/3	kiért helyi közút	0.1084	-		34.473.2014.03.13. sz. jegyz. 14.m. E.ON É-üzemeltető Áramellátási Zrt.		
2458/2	kiért helyi közút	0.0243	-	2440/4	kiért helyi közút	0.0878	-				
2459	kiért helyi közút	0.2004	-	2440/5	kiért helyi közút	0.0359	-		25.673.2014.03.13. sz. jegyz. 39.m. E.ON É-üzemeltető Áramellátási Zrt.		
Összesen:		0.3702	-			0.3702	-				

A változás adatainak megőrzése:

Készült: Veszprém, 2024.02.06.

Nyeste Gábor

hivat. mérnöki igazolvány

hgy. rend. sz.: 1334/1993

Értékelési igazolvány: 10867

NYESTE GÁBOR

hgy. rend. sz.: 1334/1993

Értékelési igazolvány: 10867

A helyrajzi számok az értékelési helyen. Ez a vázrajz a közzétett adatok alapján készült.

Veszprém, 2024. február 21.

hgy. rend. sz.: 1334/1993

Értékelési igazolvány: 10867



Értékelési igazolvány: 10867

hgy. rend. sz.: 1334/1993

Értékelési igazolvány: 10867



FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés Csutorás u.



megközelítés Csutorás u.



megközelítés Csutorás u.



az értékelt ingatlanrész Veszprém 2440 hrsz

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlanrész Veszprém 2440 hrsz



az értékelt ingatlanrész Veszprém 2440 hrsz



megközelítés, és környezet



megközelítés (lezárt lépcsősor)



Veszprém 2459 hrsz. területe



Veszprém 2459 hrsz. területe

FÉNYKÉPEK



Veszprém 2459 hrsz. területe, és szomszédos ingatlanok



megközelítés, fenyves utca felől gyalogosan, és a Veszprém 2459 területe



megközelítés, fenyves utca felől gyalogosan, és a Veszprém 2459 területe



Veszprém 2459 hrsz



Veszprém 2459 hrsz. értékelt része



Veszprém 2459 hrsz. értékelt része

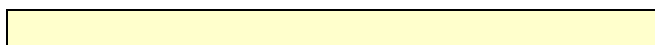
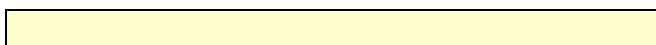
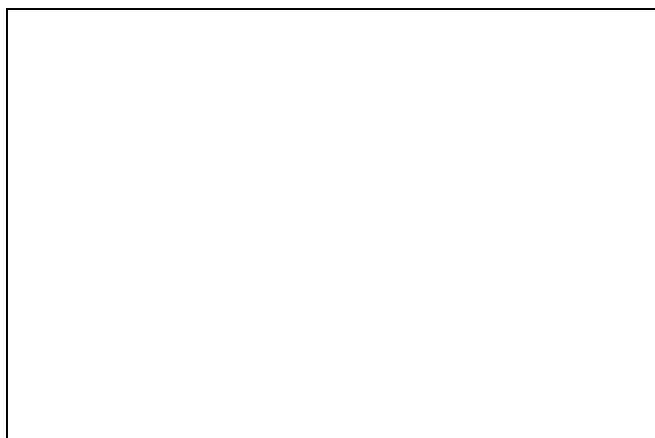
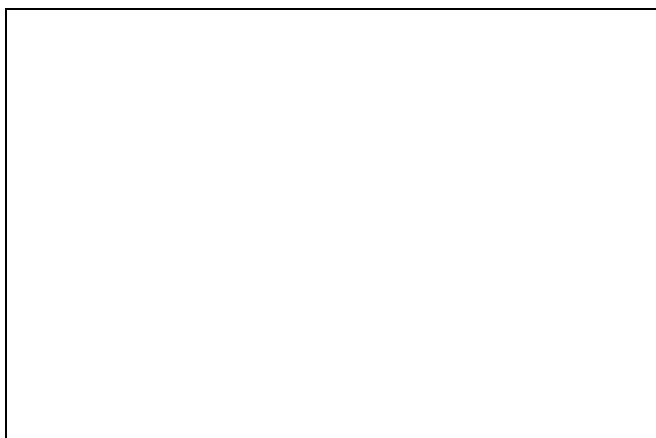
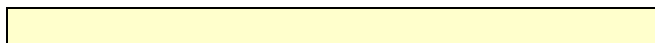
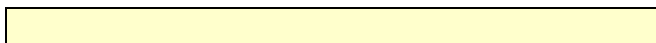
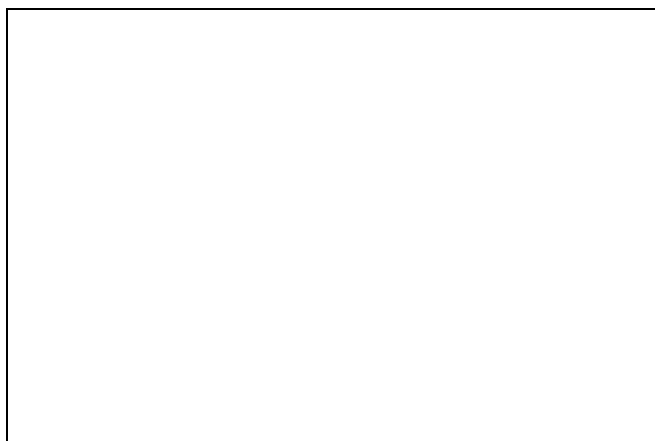
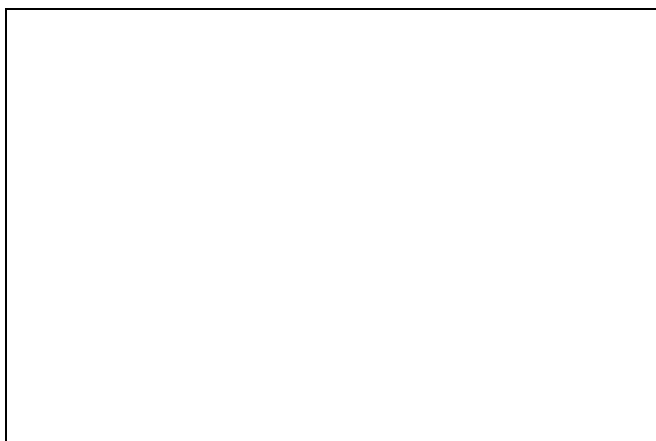
FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet Fenyves u.



megközelítés, és környezet Fenyves u.



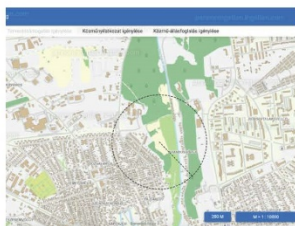
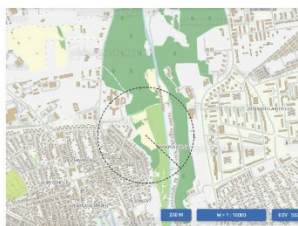
ingatlan.com

Gotthard Ádám
Pannon Ingatlan és
Hiteliroda



Prémium Partner

+36 70 316 6379



Veszprém, Dózsaváros

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
39,99 millió Ft		853 m ²	
Beépíthetőség	40%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

ELADÓ BELTERÜLETI TELKEK VESZPRÉMBEN, KÖZVETLEN A LEENDŐ VÖLGYHÍD MELLETT!

FIGYELEM!

- A telek mellett található egy másik eladásra kínált telek is, mely szintén megvásárolható
- Tehermentes mind a két telek
- 1/1 tulajdonban vannak
- Az eladásra kínált telkek megnevezése: Kivett beépítetlen terület
- A kettő együtt összesen: 1.689 m² (836 m² + 853 m²)
- A telkek besorolása: Vt-22

A 'Településközpont terület' röviden jellemzői:

2024. 01. 18. 18:45

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

- A telek BEÉPÍTHETŐSÉGE 40%
- Beépítés módja „Sz” mint SZABADON ÁLLÓ
- Megengedett épület magasság 10,5 m
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

Bővebben a HÉSZ szerint:

XV. Fejezet - TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. §

(1) Az építési vezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
(2) Amennyiben egyedi építési vezetési előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület - lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29. §

(10)* A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt-22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

AMIBEN SEGÍTENI TUDUNK:

- Megbízható ügyvédi háttér,
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értékbecslés készítése,
- INGYENES, BANKFÜGGETLEN hitelügyintézés,
- Állami támogatások: CSOK, Babaváró támogatás, Falusi CSOK,
- Személyi kölcsönök,
- Megtakarítások, lakástakarék.
- Az eljárások és a változtatások jogát fenntartjuk!

15 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!

További információkért forduljon hozzám bizalommal, akár hétvégén is! :)

<https://ingatlan.com/33930539/nyomtatas>

2/3

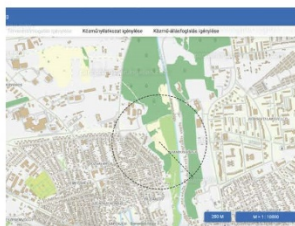
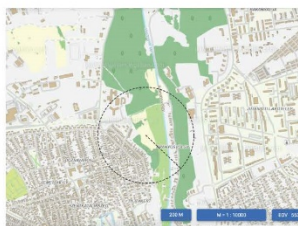
ingatlan.com

Gotthard Ádám
Pannon Ingatlan és
Hiteliroda



Prémium Partner

+36 70 316 6379



Veszprém, Dózsaváros

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
39,99 millió Ft		836 m ²	
Beépíthetőség	40%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

ELADÓ BELTERÜLETI TELKEK VESZPRÉMBEN, KÖZVETLEN A LEENDŐ VÖLGYHÍD MELLETT!

FIGYELEM!

- A telek mellett található egy másik eladásra kínált telek is, mely szintén megvásárolható
- Tehermentes mind a két telek
- 1/1 tulajdonban vannak
- Az eladásra kínált telkek megnevezése: Kivett beépítetlen terület
- A kettő együtt összesen: 1.689 m² (836 m² + 853 m²)
- A telkek besorolása: Vt-22

A 'Településközpont terület' röviden jellemzői:

2024. 01. 18. 18:46

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

- A telek BEÉPÍTHETŐSÉGE 40%
- Beépítés módja „Sz” mint SZABADON ÁLLÓ
- Megengedett épület magasság 10,5 m
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%

Bővebben a HÉSZ szerint:

XV. Fejezet - TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

28. §

(1) Az építési vezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
(2) Amennyiben egyedi építési vezetési előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület - lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

29. §

(10)* A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt-22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

AMIBEN SEGÍTENI TUDUNK:

- Megbízható ügyvédi háttér,
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értékbecslés készítése,
- INGYENES, BANKFÜGGETLEN hitelügyintézés,
- Állami támogatások: CSOK, Babaváró támogatás, Falusi CSOK,
- Személyi kölcsönök,
- Megtakarítások, lakástakarék.
- Az eljárások és a változtatások jogát fenntartjuk!

15 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!

További információkért forduljon hozzám bizalommal, akár hétvégén is! :)

<https://ingatlan.com/33930547/nyomtatas>

2/3

ingatlan.com

Anita Libisch
Libisch Anita Ingatlan



+36 70 385 6252



Veszprém, Kádárta

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
27,90 millió Ft		704 m ²	
Beépíthetőség	30%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Eladó telek Veszprém Kádártán!

Kiváló lehetőség várja azokat, akik álmaik otthonát szeretnék megépíteni ezen a 704 nm-es sík területű telken.

A telek körbe van kerítve, a közművek pedig már a telekhatáron rendelkezésre állnak.

Ezen kívül a település nyugodt és csendes környezetet kínál, tökéletes választás azoknak, akik szeretnék elkerülni kicsit a város zaját és mégis közel lenni a városi kényelemhez.

Ne hagyja ki ezt a fantasztikus lehetőséget, válassza ezt a kiváló telket Kádártán és valósítsa meg álmait!

Vegye fel velünk a kapcsolatot a részletekért és a megtekintésért!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33927632>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33927632/nyomtatas>

1/2

ingatlan.com

Óhegyi Győző
Duna House Veszprém - Óhegyi
Győző



+36 30 957 0562



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár 28 millió Ft		Telekterület 3321 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Eladó fejlesztési terület Gyulafirátóton!

Az örök panorámás, enyhén lejtős, nagyméretű, 3321 m² belterületi építési telek, aszfaltos úton elérhető.

A szomszédos telek is eladó, így akár további 5139 m² területtel egyben is megvásárolható, TK 015118 a másik terület adatai ezen a referencia számon találhatóak.

A közművek a telek előtt mennek el.

Lakóingatlan vállalkozási épülettel egybekötve építhető rá.

A belterületi telek Gks-01 övezetben tartozik, amely a helyi építészeti szabályzat alapján, az alábbi célokra hasznosítható:

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.

A területen elhelyezhető:

<https://ingatlan.com/32728624/nyomtatas>

1/2

2024. 01. 21. 17:14

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

- 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.

Építési szabályok:

- min. telekméret: 1000m²
- min. telek szélesség 25m, min. mélység 35m
- max. 20% beépíthetőség, szabadon álló beépítési mód
- max. 4,5m építménymagasság
- min. 30% zöldfelület

Amennyiben a hirdetésem felkeltette az érdeklődését, kérem keressen elérhetőségeimen!



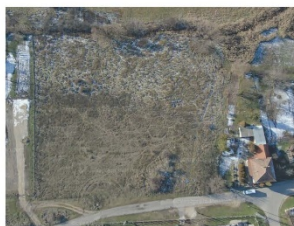
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32728624>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

László Orsolya
Otthon Centrum
Veszprém



+36 70 469 3940



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

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

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m2 területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

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

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

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

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

2024. 01. 21. 17:15

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

Irodánk teljes körű HITELEZÉST, BABAVÁRÓ és CSOK ügyintézés, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel segíti ügyfeleit.

Veszprém / Gyula / Győr / Pécs / Székesfehérvár / Debrecen / Budapest

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32623202>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
36 millió Ft		4222 m ²	
Beépíthetőség	30%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Veszprém kedvelt kertvárosi övezetében, Gyulafirátóton eladó egy 4222 m²- építési telek.

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

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

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

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

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

Az ingatlan tehermentes!

2024. 01. 21. 17:15

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



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