

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

Veszprém 2201 helyrajzi számú ingatlan 24 m² nagyságú területéről



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

Veszprém
2025. február 12.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 2201

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Illés Tiborné	2/4
Selmeczy Csaba László	2/4
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 1254 m ²
Értékelt terület: 24 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.02.12. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 2201 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	650 000,- Ft azaz hatszázötvenezer forint
---	--

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

Veszprém, 2025.02.12.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

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	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4.	ÉRTÉKELÉS	11
4.1	Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2	Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4	Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5	Érték meghatározás	12
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
4.5.3	Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	12
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	13
6.	MELLÉKLETEK.....	13

Az értékelés 26 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 2201 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület 24 m² területrésze forgalmi értékének értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének 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

A forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer segítségével került meghatározásra.

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 újjraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági 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 2025.02.12.-én Tóth Roland értékbecslő 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 e-hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ Változási vázrajz

2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.12.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2201
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1254 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Illés Tiborné
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Endrődi Sándor utca 63 3. em. 15.
II/2	
Tulajdoni hányad:	2/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Selmeczy Csaba László
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Ányos Pál utca 20
II/3	
Tulajdoni hányad:	1/4
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Illés Tiborné
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM Endrődi Sándor utca 63 3. em. 15.
Tulajdoni lap III. rész:	

III/1. Önálló szöveges bejegyzés a lakcím pontosítsa a II/5. sorszámmra.

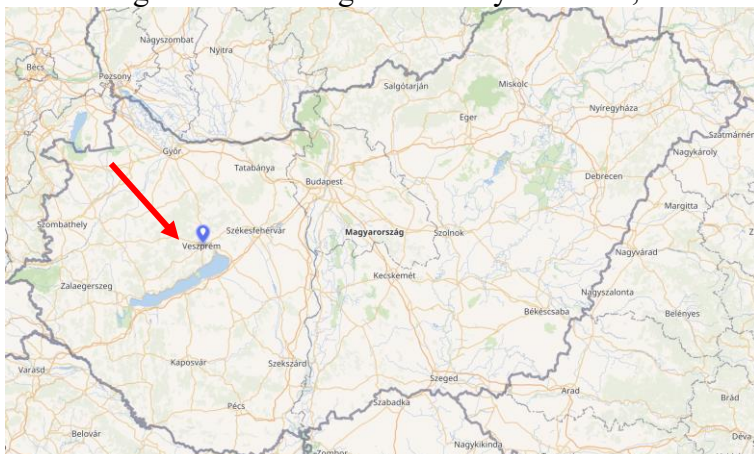
III/3. Vezetékjog a vázrajz szerinti 16 m² területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt

III/6. Vezetékjog 0,4 kV-os földkábel biztonsági övezete által érintett 2 m² területre., FE/08/MMBO/01563-3/2017. (8/220/2017.). jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt

3.2 Az ingatlan 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.



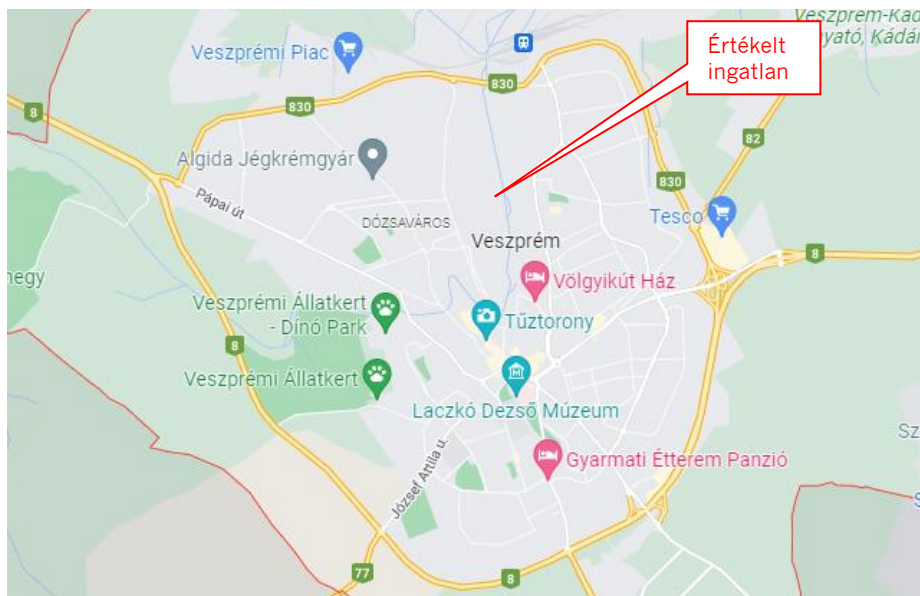
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



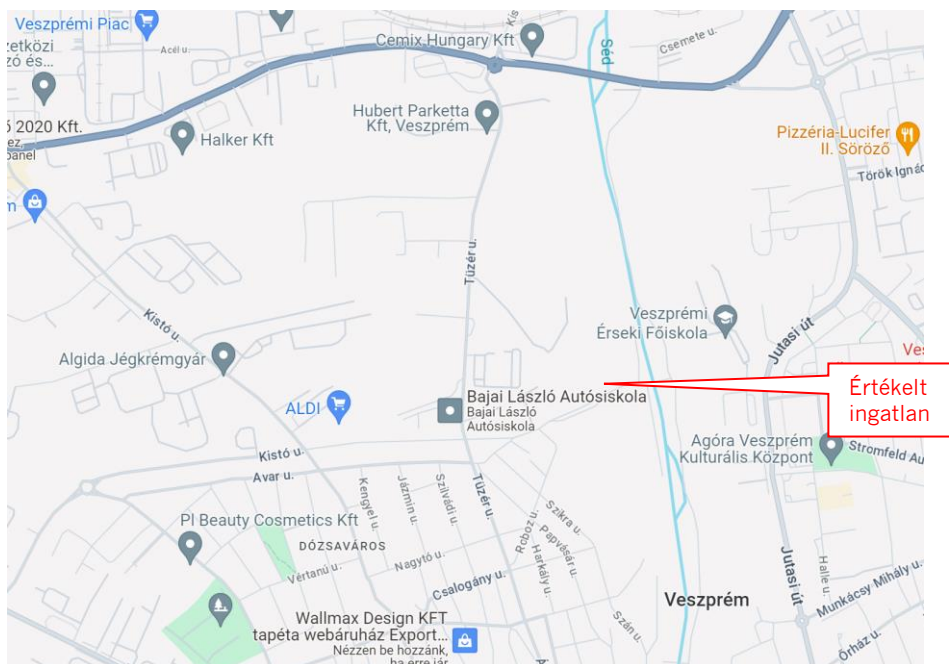
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északkeletre a Dózsaváros városrészben helyezkedik el. Megközelíthető a Tüzér utából kelet felé lekanyarodva Szakiskola mellett közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében hobbikertes ingatlanok, beépítetlen területek, lakóházak, oktatási intézmények találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes, Oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 150 méter távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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 ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Veszprém belterület 2201 Az értékelt ingatlan területe sík, szabálytalan sokszög alakú lágyszárú növényekkel benőtt terület. Megközelíthető a Tüzér utcáról lekanyarodva, földúton keresztül.

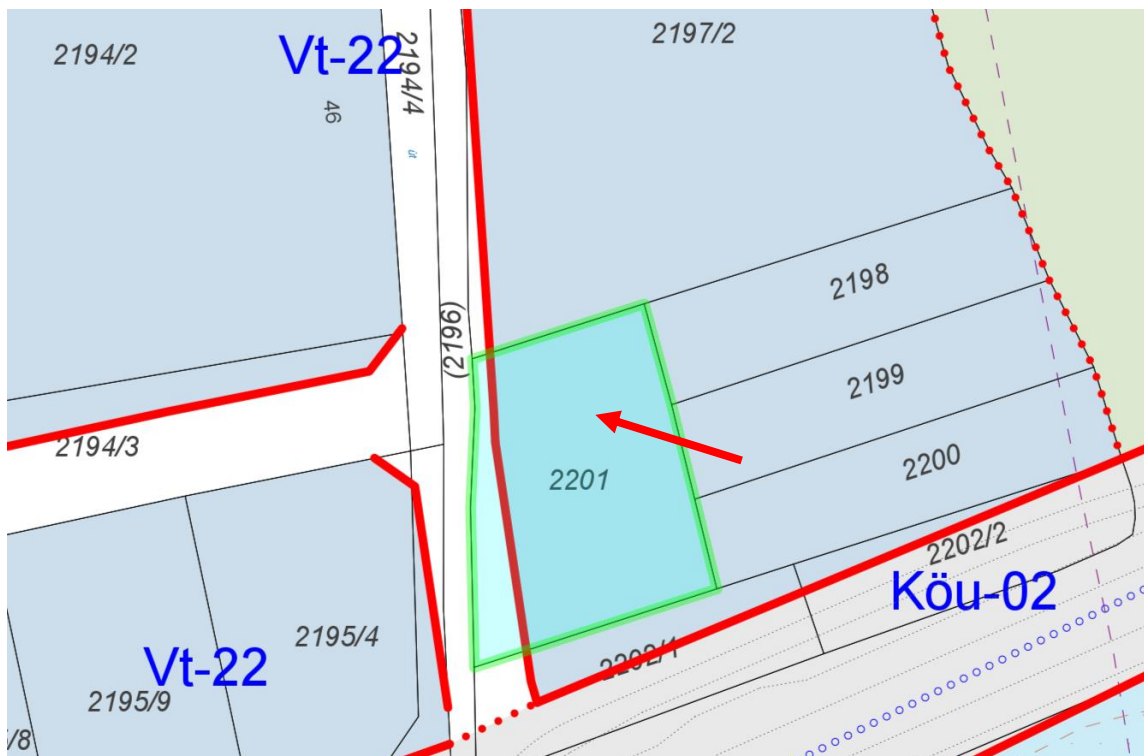
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon vízközmű található.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém város szabályozási terve alapján Vt-22 jelű településközponti, és Köu-04 jelű közúti terület övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az értékelt 24 m² nagyságú területrészt, Köu-04, azaz közút építési övezetbe tartozik.

Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 2201 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

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	Vt-22
Sajátos területfelhasználási egység:	Településközpont terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	2000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	10,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

3.3

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 2201 hrsz.-ú ingatlan 24 m² területnagyságú részének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan 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 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 tudomásom 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 javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az 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 tételeztem fel. A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – 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 2025. február 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.

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 bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanrész értékét hasonló beépítetlen területek kínálati adataival vettem össze. Az értékelésnél figyelembe vettem, hogy az ingatlanrész övezeti besorolása Köu-04.

A számítás alapján a Veszprém 2201 hrsz.-ú ingatlan 24 m² nagyságú területrészének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

650 000,- Ft azaz hatszázötvenezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Költség alapú módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Maradványérték meghatározásán alapuló módszer

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	650,0 eFt	súly:	100%	650,00 eFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 eFt	súly:	0%	0,00 eFt
Maradványért. Meghat. Ért.	0,0 eFt	súly:	0%	0,0 eFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **650,0 eFt**

Tekintettel az ingatlan 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 6 hónapig 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, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. február 12.



Tóth Roland E.V.
 ingatlanvagyon értékelő
 8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
 Adószám: 68123723-1-39
 Bankszámlaszám:
 10401220-50526756-83541003

.....
 Tóth Roland
 okl. ingatlanmenedzser
 Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
 névjegyzék: Veszprém Iv/635.
 Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
 Minősítésű értékelő (EUFIM 2023/281)

6. MELLÉKLETEK

Értékelt ingatlan: Veszprém, belterület Hrsz.:2201

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém belterület, Jutaspuszta
Környezete:	Vt	Lke-14	Lk	Lke
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Köu-04, Vt-22	Lke-14	Lk-14	Lke-14
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	kertvárosi környezetben beépítetlen telek, vízközművel	kertvárosi környezetben beépítetlen telek, közművek nélkül	kertvárosi környezetben beépítetlen telek, teljes közművel	kertvárosi környezetben beépítetlen telek, közművek nélkül
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34168437	ingatlan.com/32727796	ingatlan.com/32730478
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		23 700 000	23 800 000	22 000 000
telekméret (m ²)	24	1 135	1 114	800
fajlagos ár (Ft/m ²)		20 881	21 364	27 500
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. február	2025. február	2025. február
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		19 837	20 296	26 125
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
terület		1,15	1,15	1,05
		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,25	1,25	1,20
közművek		hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1,00	0,95	1,00
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság (köu besorolás)		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		25 664	24 945	29 626
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	24,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	26 745			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	26 750			
becsült érték (Ft)	642 000			
becsült érték kerekítve (Ft)	650 000			

MÉRFOLD Kft.

8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3

A munkavégző neve

Munkaszám: 3964-30/2023

Veszprém

belterület

Adatszolg. ikt.sz:

2/3003/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2196, 2200, 2201, 2202/1, 2202/2, 2203/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták				
2196/4	1	563331	196614	5412
2196/5	1	563397	196640	5412

8-2342-2023

E=24.1/2023

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Szolgalmi és egyéb jogok	Jegye
Helyrajzi szám	Alrészlet	Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet	Min.	Terület ha.m ²	AK				
jel	műv. ág				jel	műv. ág							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2196		kivett közterület	-	0.0757	-	2196/1		kivett közterület	-	0.0229	-		
2200		kivett beépítetlen terület	-	0.0773	-	2196/2		kivett helyi közút	-	0.0850	-	30867/2013.01.17 vez.jog 29 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
2201		kivett beépítetlen terület	-	0.1254	-	2196/3		kivett közterület	-	0.0112	-	43533/2017.06.12. vez.jog 25 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
2202/1		kivett beépítetlen terület	-	0.0700	-	2196/4		kivett beépítetlen terület	-	0.1230		7495/1972.07.20. vízvez. szolgalmi jog Veszprém M-i Beruházási Vállalat	
2202/2		kivett beépítetlen terület	-	0.0588	-	2196/5		kivett beépítetlen terület	-	0.0925		30867/2013.01.17 vez.jog 16 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
2203/2		kivett helyi közút	-	0.7194	-	2196/6		kivett helyi közút	-	0.7877		46545/1993.12.06. vízvez. szolgalmi jog Veszprém M-i Beruházási Vállalat	
						2196/7		kivett közterület	-	0.0043		30865/2013.01.17. vez.jog 146 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
												7495/1972.07.20. vízvez. szolgalmi jog Veszprém M-i Beruházási Vállalat	
												8051/1974.10.23. vízvez. szolgalmi jog Veszprém MJ Város Önkormányzata	
												30867/2013.01.17 vez.jog 192 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
												31395/2013.01.28. vez.jog 203 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
Osszesen:				1.1266	-					1.1266	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2023. 11. 14.

Nyeste Gábor

készítő, minőséggarantáló

Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Földmérő igazolási száma: 4296

NYESTE GÁBOR

Ing. rend. sz.: 1334/93

Földmérő sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2023 DEC 06

Veszprém, 2023. hó nap

P.H.

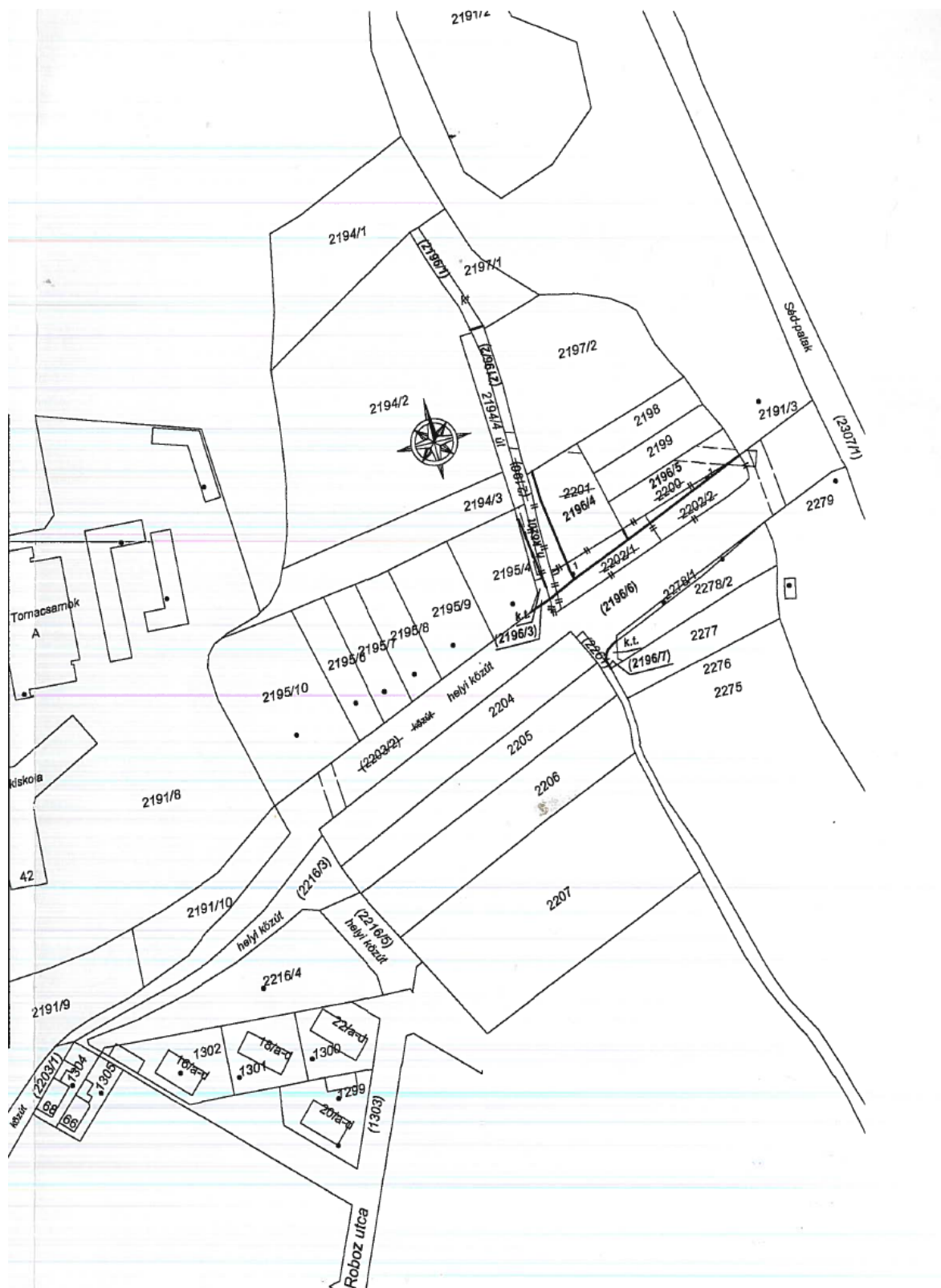
Záradékoló
Takács Attila
ingatlan-rendező
földmérői min. sz.
1477/1996

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com



Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:269697/6/2025

2025.02.12

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 2201 helyrajzi szám

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

. Kivett beépítetlen terület	0	1254	0.00		
II R É S Z					
5. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 5881/1981.08.15					
jogcím: vétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Illés Tiborné					
sz.név: Soós Anna					
szül. : 1941					
a.név : Somogyi Katalin					
cím : 8200 VESZPRÉM Endrődi Sándor utca 63 3. em. 15. a.					
6. tulajdoni hányad: 2/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39258/2000.05.25					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Selmeczy Csaba László					
sz.név: Selmeczy Csaba László					
szül. : 1961					
a.név : Mantuánó Mária					
cím : 8200 VESZPRÉM Ányos Pál utca 20					
7. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 404573/2024.02.21					
jogcím: osztályos egyezséggel, öröklés					
utalás: II /4.					
jogállás: tulajdonos					
név : Illés Tiborné					
sz.név: Soós Anna					
szül. : 1941					
a.név : Somogyi Katalin					
cím : 8200 VESZPRÉM Endrődi Sándor utca 63 3. em. 15. a.					

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51313/2003.10.29
- Önálló szöveges bejegyzés a lakcím pontosítsa a II/5. sorszámmra.

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám:269697/6/2025

2025.02.12

VESZPRÉM

Szektor : 61

Belterület 2201 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30867/2/2013.01.17

Vezetékjog

a vázrajz szerinti 16 m2 területre.

jogosult:

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

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 43533/2017.06.12

Vezetékjog

0,4 kV-os földkábel biztonsági övezete által érintett 2 m2 területre.,

FE/08/MMBO/01563-3/2017. (8/220/2017.).

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.

TULAJDONILAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



megközelítés



ez értékelt ingatlan



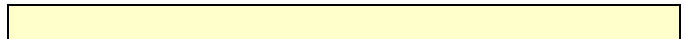
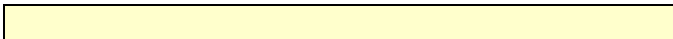
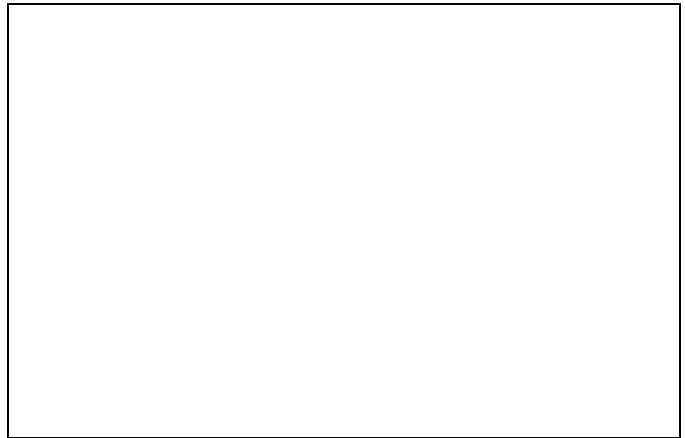
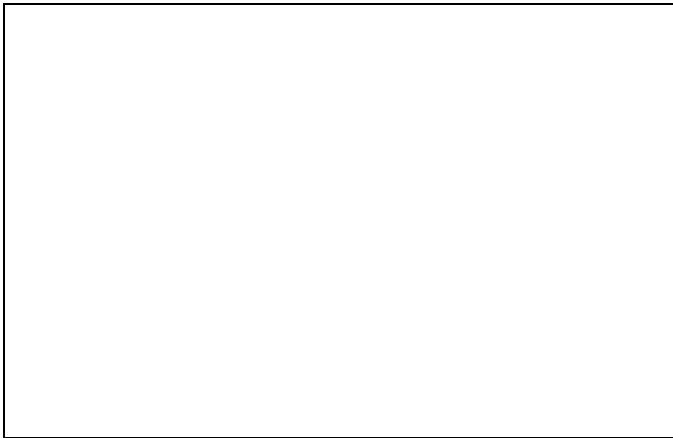
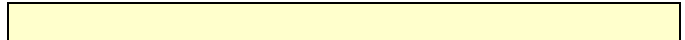
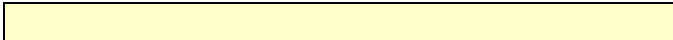
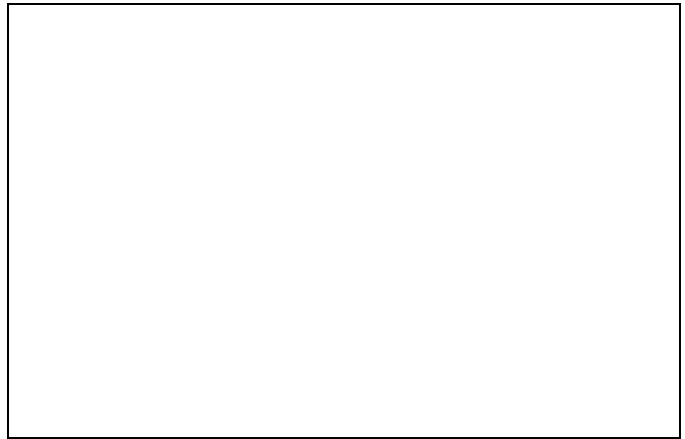
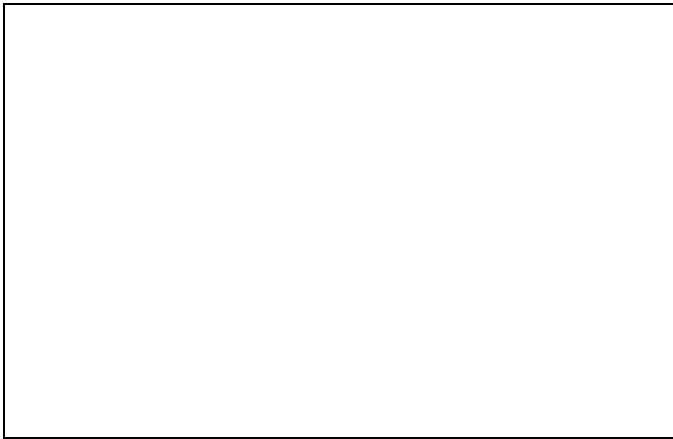
értékelt ingatlan



környezet



környezet



Összehasonlító adatok

2025. 02. 12. 19:15

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

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
23,80 millió Ft	1114 m²

Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

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

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

Lk-14-es övezet, 30% beépíthetőséggel.

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

Az ingatlan végében a földhivatali nyilvántartásban is szereplő melléképület található.

További értéknövelő lehet, hogy egy régi, boltíves, 14 m²-es pince, valamint ásott kút is van rajta!

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

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

1/2

2025. 02. 12. 19:15

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/32727796>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Feketéné Lisztes Irén
LidoHome Ingatlan Irodák



+36 70 625 3322



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
23,70 millió Ft		1135 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

LIDO HOME Balatonalmádi Ingatlaniroda eladásra kínálja ezt a veszprémi belterületi építési telket. Az építési telek Veszprém Gyulafirátót központi, kertvárosi részén található.

Az ingatlan fő jellemzői:

- Telek területe: 1135 m²
- Besorolás: LKe14
- Beépíthetőség: 30%
- Beépítés módja: oldalhatáron álló beépítés
- Közművek: villany, víz, gáz az utcán telek előtt

A telek egy nagyobb telekből kerül kialakításra, és egy 4 méter széles teleknyúlványon keresztül érhető el, ami csendes és nyugodt környezetet biztosít.

Ideális olyan családoknak, akik a csendet és a nyugalmat kedvelik.

2025. 02. 12. 19:15

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

A közelben található ABC, bölcsőde és óvoda is.

Amennyiben érdeklődik az ingatlan iránt, kérjük, keressen bizalommal.

Lido Home - Ingatlanok egy életen át!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/34168437>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34168437/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Eckert Eleonóra
Dream-Ing Ingatlaniroda



+36 30 140 3328



Veszprém, Jutaspuszta

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
22 millió Ft		800 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Eladó kertvárosias lakóövezetben 800 nm-es belterületi építési telek Veszprém Jutaspusztán.

A terület Lke-14 övezetbe tartozik, zöldövezet közelében helyezkedik el.

Beépítési mód: Oldalhatáros

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 30%

Épület magasság legnagyobb megengedett mértéke: 4.5 méter

Kialakítható legkisebb terület: 700nm

Elhelyezhető: egy lakóépület lgefeljebb két lakással, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, gépjárműtároló.

Közművek az utcában megtalálhatók.

Igény esetén teljeskörű kivitelezés is megoldható.

2025. 02. 12. 19:16

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

Hívjon, szívesen megmutatom!

Dream-Ing! Álomból Othont!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/32730478>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32730478/nyomtatas>

2/2