

Forgalmi érték meghatározása

a

Veszprém belterület 1837 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányadáról



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

Veszprém
2025. február 13.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépített terület**

Cím: Veszprém, Temetőhegy utca 8.

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 1837

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önk. 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 484 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.02.13. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 1837 hrsz.-ú
ingatlan forgalmi értéke:

9 000 000,- Ft azaz kilencmillió forint

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

Veszprém, 2025.02.13.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyron értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50520756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyron értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 2023/281)

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, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	5
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
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.....	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	14
6. MELLÉKLETEK	15

Az értékelés 22 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

„VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 1837 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a 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 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 2024.08.01.-én, majd 2025.02.13. Tóth Roland értékbecslő tartotta. A 2024-es szemle óta az ingatlan állapotában változás nem történt. 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 hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.13.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém Temetőhegy utca 8.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1837
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett beépített terület
Alapterülete:	484 m ²
I/2. Terheli a VESZPRÉM Belterület 1837/A HRSZ-t illető Földhasználati jog	
I/3. Önálló építmény földhasználati jog alapján	
Tulajdoni lap II. rész: (kivonat)	
II/3.	
Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdonos:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cím:	8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész.	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

Az értékelés szempontjából releváns körülmények

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata az ingatlan tulajdonosa. Az ingatlan területén egy magánszemély tulajdonában álló családi ház található.

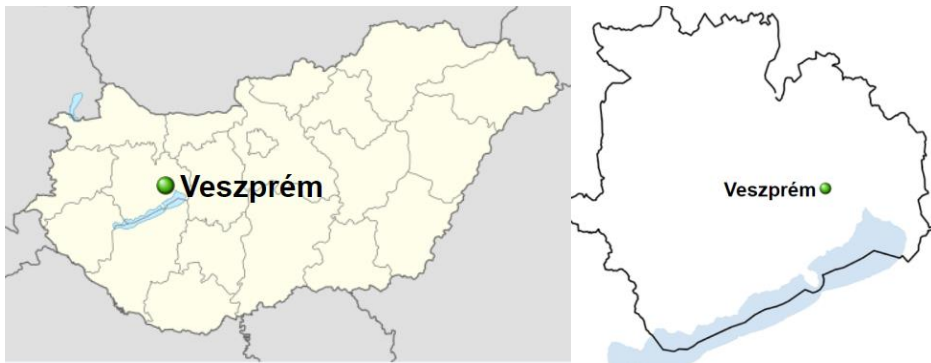
Az ingatlan tulajdoni lapján földhasználati jog került bejegyzésre. **A földhasználati jog jelentése:** Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém vármegye 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:

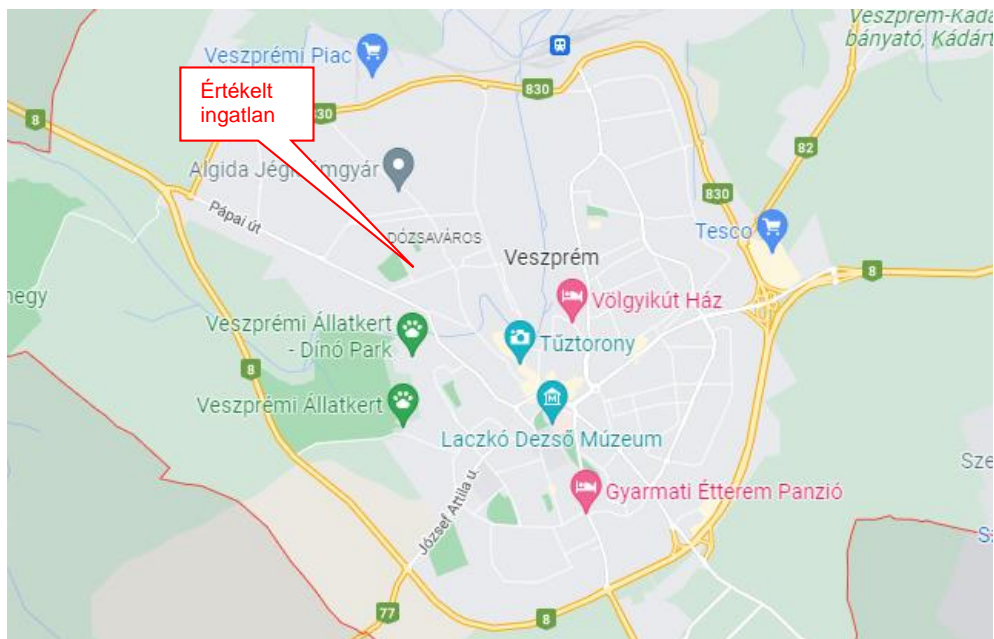


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

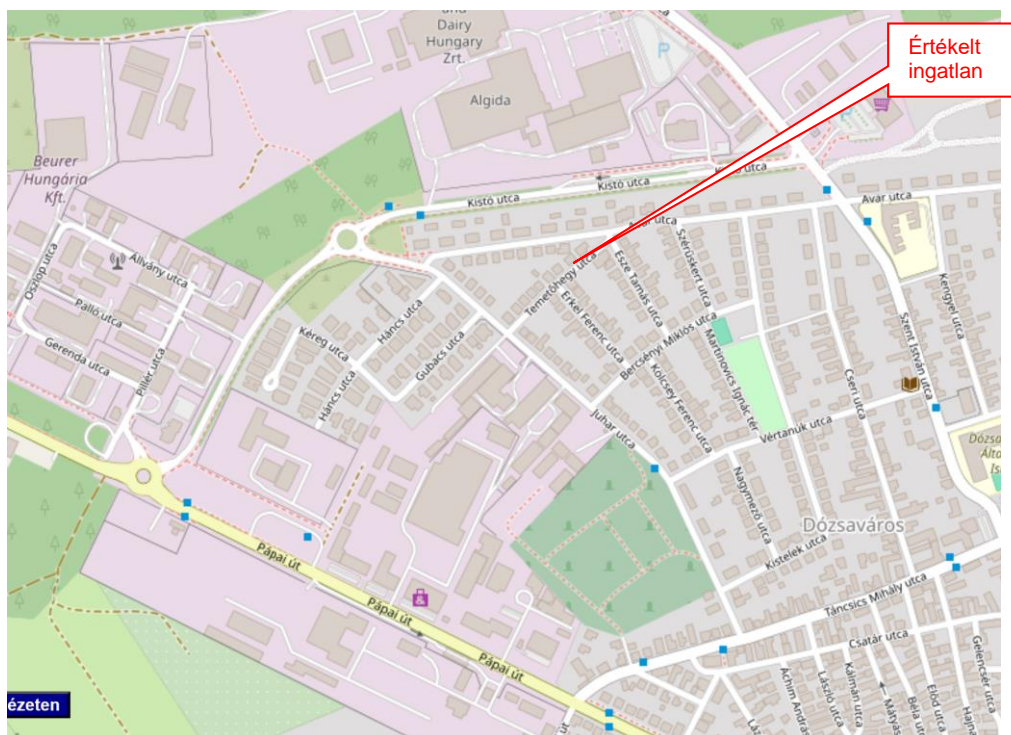
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Pápai útról nyíló Táncsics Mihály utcából, majd a Juhar utcából közvetlenül, aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében

lakóházak találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 100 méteren belül található.

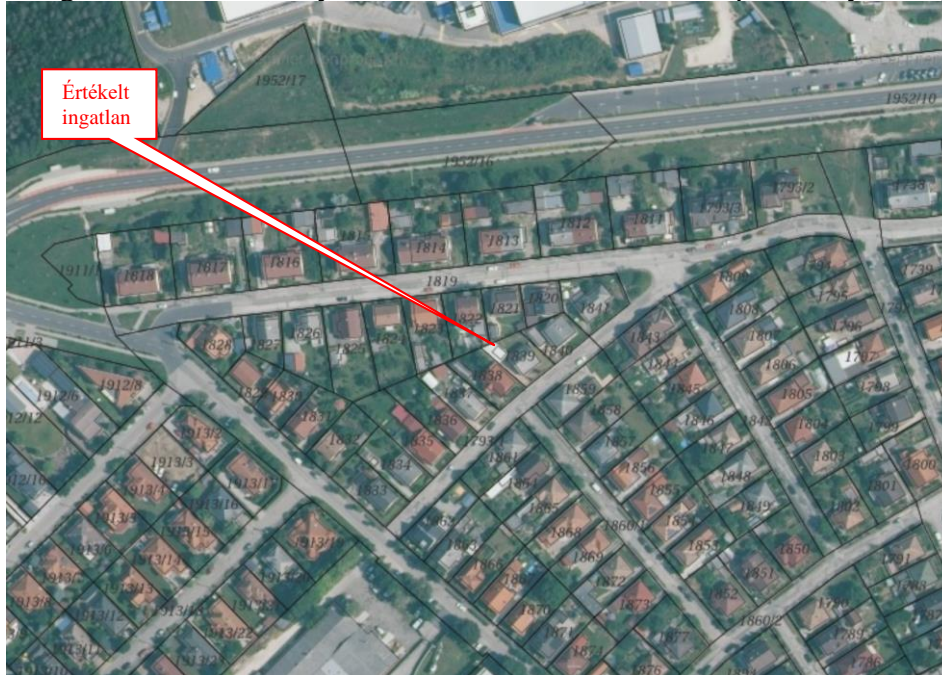
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



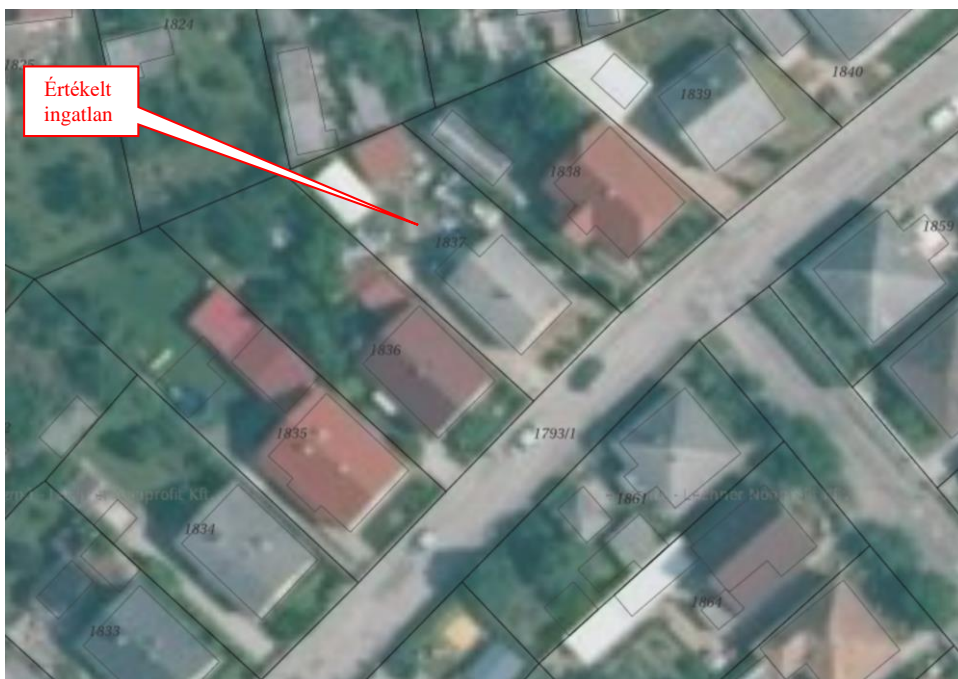
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlan közvetlen környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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



A Veszprém 1837 helyrajzi számú ingatlan a területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, négyszög alakú sík, kerített, füves, betonozott, térkövezett terület. Aszfaltozott útról megközelíthető. Az ingatlanon egy lakóház található.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon gázközmű, víz, villany, és csatorna található. A közműveket az épület tulajdonosa vezette be.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján a Veszprém belterület 1837 helyrajzi számú ingatlan Lke-14 jelű „kertvárosi lakóterület” övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:



25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, d) szállás jellegű, és e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen: a. melléképítmények közül aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy, ab) húsfüstölő, ac) trágyatároló, komposztáló, ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, ae) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint b. kiegészítő rendeltetésű építmények közül ba) pavilon bb) önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) (7) (8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

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

Övezeti jel	Lke-14
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	600
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	50
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	35
Megjegyzés:	

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

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 1837 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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 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 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 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 lévőknek tételezem 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 forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét beépítetlen lakótelkek kínálati áraival vettem össze. Az érték meghatározásánál figyelembe vettem, hogy a közműcsatlakozások kiépítését az épület tulajdonosa végezte el.

A számítás alapján a Veszprém 1837 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

9 000 000,- Ft azaz kilencmillió 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 meghatározásával

Az ingatlan jellege miatt maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Maradványérték en alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,0 MFt	súly:	100%	9,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,0 MFt**

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 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, az ÁFA-t nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. február 13.



Tóth Roland E.V.
 ingatlanvagyon értékelő
 8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
 Adószám: 68123723-1-39
 Bankszámlaszám:
 10401220-50526156-83541003

.....
 Tóth Roland
 okl. ingatlanmenedzser
 Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
 névjegyzék: Veszprém Iv/635.
 Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
 Minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/648)

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém_gyulafrátót, Pásztor utca	Veszprém-Kádárta	Veszprém-Kádárta
	Környezete:	Lke			
	Jelleg, funkció:	Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	lakó	Lk	Lk	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):		Beépítetlen lakótelek	Beépítetlen lakótelek	Beépítetlen lakótelek
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/33935167	ingatlan.com/33286478	ingatlan.com/33988996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			21 500 000	19 900 000	28 000 000
telekméret (m²)		484	620	609	704
fajlagos ár (Ft/m2)			34 677	32 677	39 773
tulajdonátr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			29 476	27 775	33 807
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
földrajzi elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
terület			nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,05	1,05	1,05
övezeti besorolás			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
földhasználati jog			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,70	0,70	0,70
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			18 198	17 148	20 872
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m2)		484,0			
fajlagos átlagár (Ft/m2)		18 740			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		18 740			
becsült érték (Ft)		9 070 160			
becsült érték kerekítve (Ft)		9 000 000			

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 270689/6/2025

2025.02.13

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 1837 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Temetőhegy utca 8. "felülvizsgálat alatt"					
I. RÉSZ					
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 beépített terület	0	484	0.00		
2. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1837/A HRSZ-t illető Földhasználati jog					
3. bejegyző határozat: 9756/1971.07.23					
Önálló építmény földhasználati jog alapján					
II. RÉSZ					
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. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
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 Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.08.08 08:34:37

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1837

Megrendelés szám: 1717916/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



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

FÉNYKÉPEK



megközelítés



megközelítés



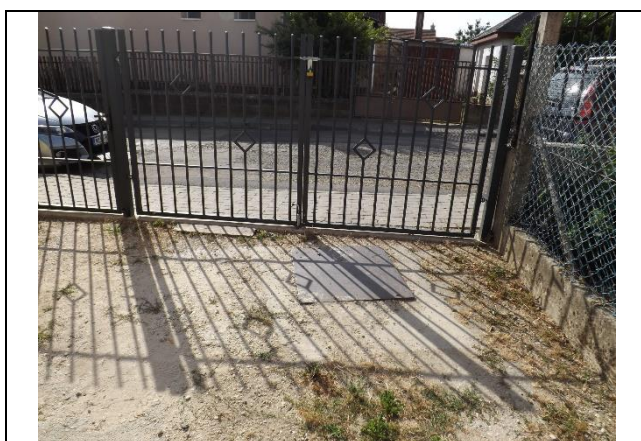
az értékelt ingatlan, és környezete



az ingatlan területe



az értékelt ingatlan



csatorna bekötés

FÉNYKÉPEK



előkert, és vízóra akna



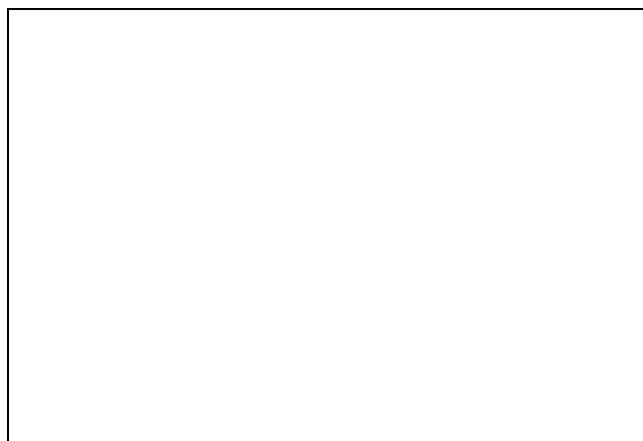
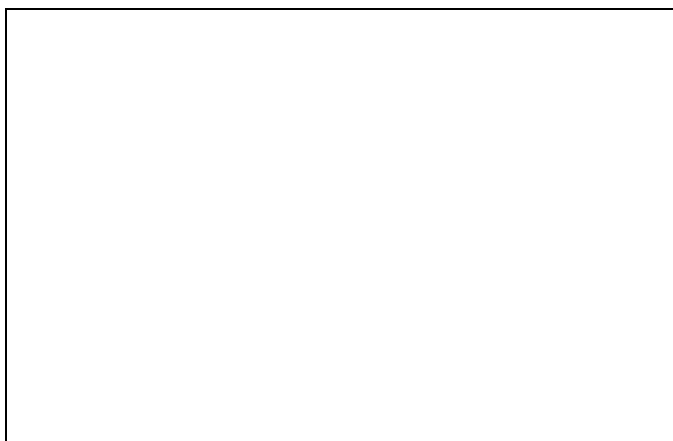
udvar



épület a területen



az ingatlan területe



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 386 8000

Veszprém, Pásztor utca 6/1

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
21,50 millió Ft	620 m ²

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

Eladó ez a kiváló adottságokkal rendelkező ideális méretű belterületi építési telek, mely 620 nm-es és 30%-os beépíthetőséggel rendelkezik ami 180nm² re ad lehetőséget. Zöld rendezett övezetben ,pormentes aszfaltozott út ami kiskoralmú csendes utca, ami már nem változik beépítettség miatt,hosszú utca frontál rendelkezik bekerített telek kerítéssel fronton fallal Előnye a fekvése nem ártér rész, nem a zajos 82 es fő uton fekszik ,de nagyon könnyen ráhajtható, nem a falu szélén rendezetlen területen rendezett jogviszony azonnal átvehető befektetésnek is kiváló

A közművek tekintetében, a víz és a villany a csatorna a gáz közvetlenül a telek előtt fut beépítéshez optimálisan köthető,

Kiváló megközelíthetősége aszfaltos út .alkalmassá teszi mind családiház 180nm² ig , mind pedig üzlethelyiség építésére. Bolt, posta és a buszmegálló is pár percnyi sétával elérhető. Veszprém belvárosa 10 percnyi autótúra van.

ár: 21000 000 Ft

Ne szalassza el ezt a remek lehetőséget!

Rátót legjobb részén

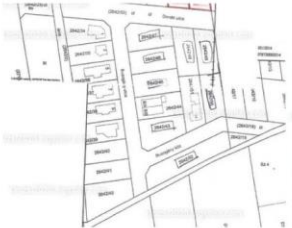
fotót emailban tudok küldeni

ingatlan.com

Arany Levente
Kinizsi Invest Zrt.



+36 30 411 5479



Veszprém, Donáti utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
19,90 millió Ft	609 m ²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Veszprém-Kádártán, a Donáti utcában, 2 db építési telek (hrsz. 2642/31, hrsz. 2642/32) eladó (609 m² / telek).

Közművek rendelkezésre állnak.

Ár: nettó 19.900.000,- Ft + ÁFA / telek

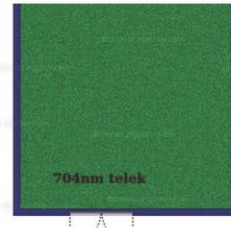
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33286478>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Vidák Attila
Duna House West



+36 70 636 8068



Veszprém, Kádárta

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
28,00 millió Ft		704 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	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/33988996>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.