



Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.



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

Veszprém
2025. január 13.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 9827

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Veszprém 9827 területnagysága: 595 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági
döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.01.12. (az értékbecslés érvényessége 180
nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 9827 hrsz.-ú ingatlan
forgalmi értéke:

**11 800 000,- Ft +ÁFA azaz tizenegymillió-
nyolcszázezer forint +Áfa**

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

Veszprém, 2025. január 13.

Készítette:



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
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	11
4.5 Érték meghatározás	11
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	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	14

Az értékelés 25 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 ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármín Sétány 2.) a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

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

Alapelveként 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 értékmodosító 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 értékmodosító 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 2025.01.12.-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 nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Veszprém belterület 9827 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.01.09.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	9827
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	595 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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 vázrajz szerinti területre . jogosult: név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.	
III/2. Önálló szöveges bejegyzés téves feltöltés során a II.rész 4 sorszám alatt a tulajdonost kiigazítottam.	
III/3. Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-ból keletkezett.	

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:

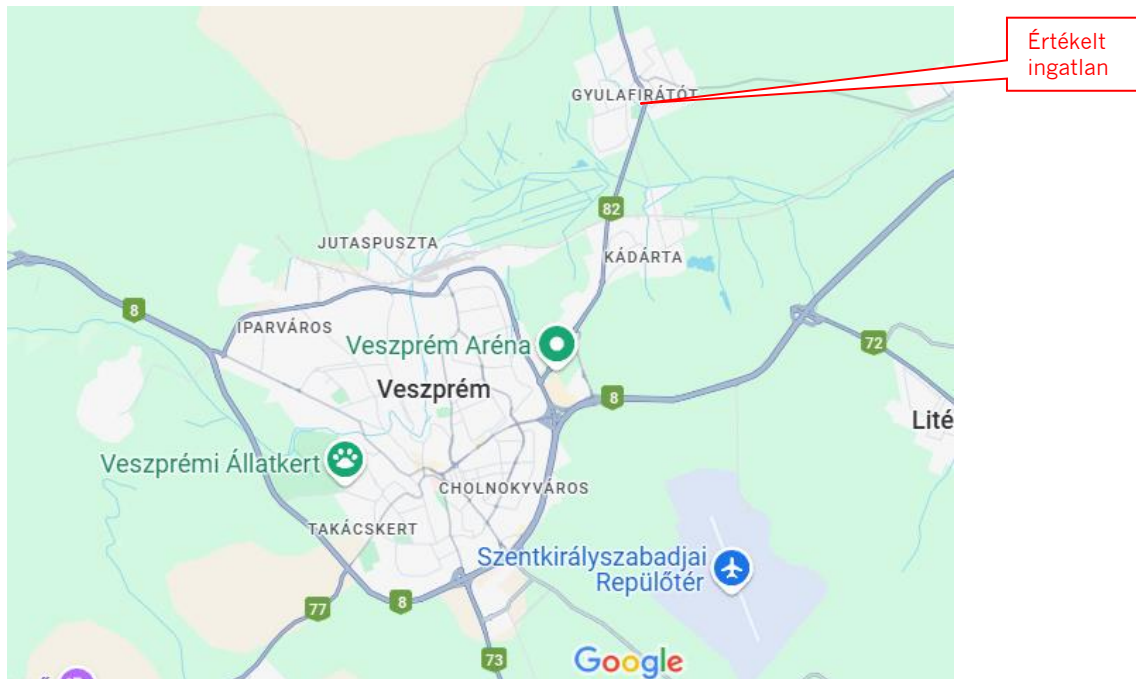


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

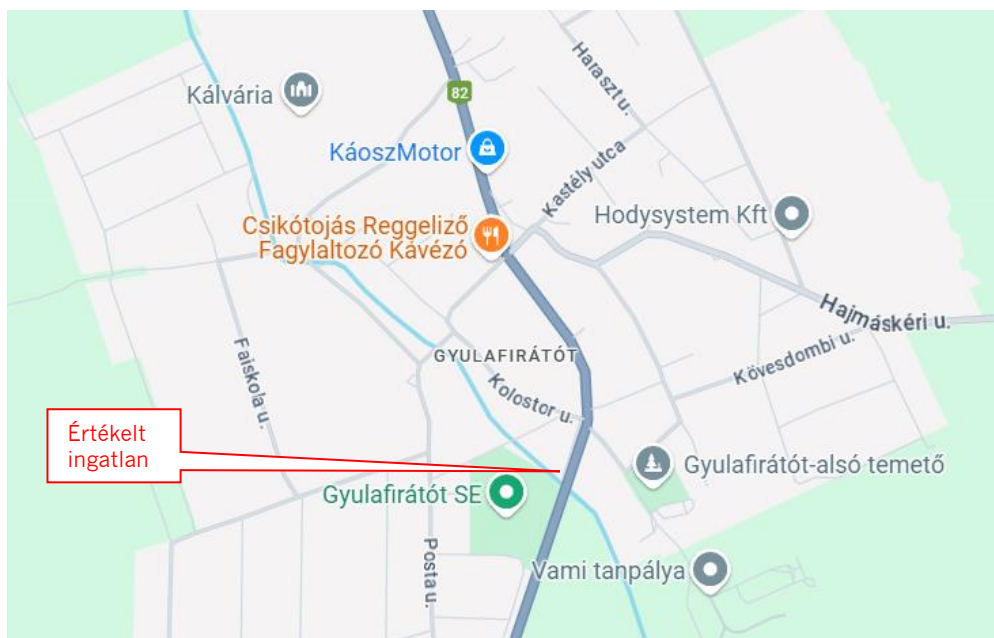
Az értékelt ingatlan a település központjától 6,5 km távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a 82. sz. főútról lekanyarodva, a Kolostor utcáról közvetlenül, gépjárművel a szomszédos Veszprém belterület 9826 helyrajzi számú ingatlanon keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, beépítetlen területek, találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren

belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

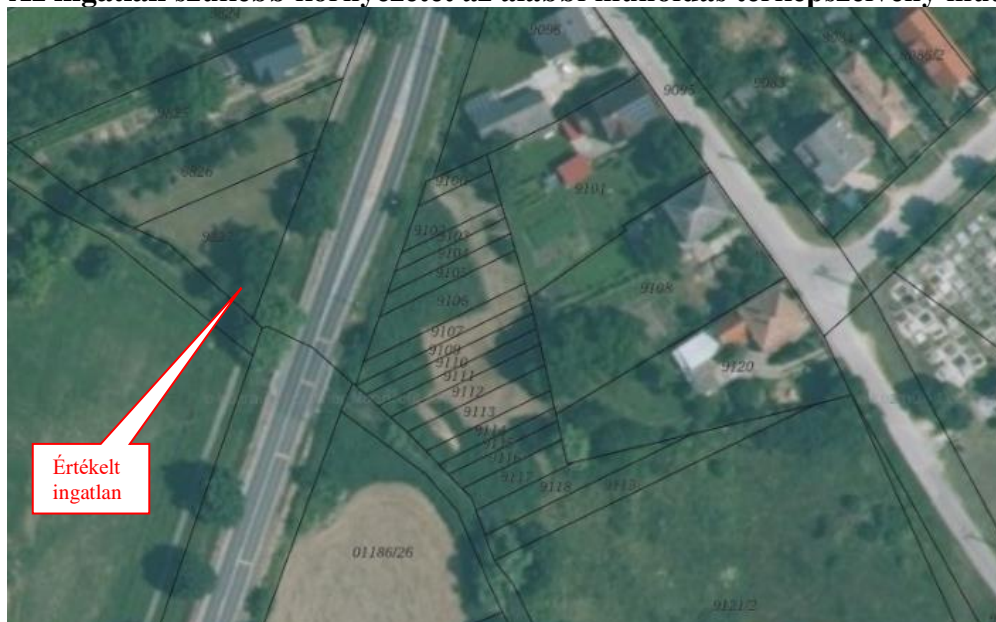
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



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



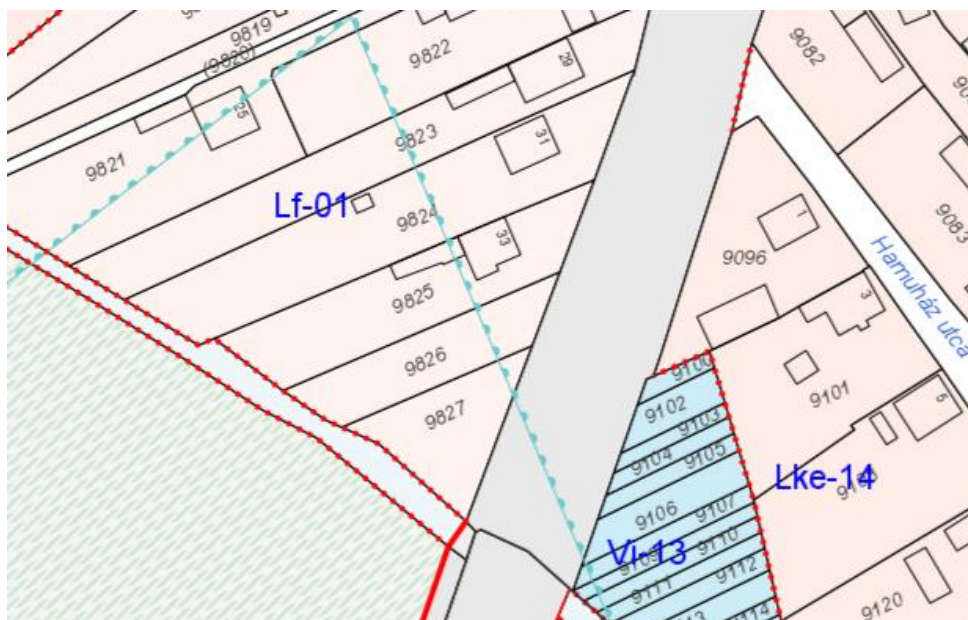
A Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan területe sík, ÉK-DNY hossz tengelyű háromszög alakú, kerített terület. Területén lágyszárú növényzet, és díszfák, valamint gyümölcsfák találhatóak. Az ingatlan délnyugati telekhatárán vízfolyás található. Az ingatlan kerítése a Veszprém 9826 helyrajzi számú ingatlannal közös, a két ingatlan egybekerített. Az ingatlan autóval csak a Veszprém 9826 helyrajzi számú ingatlanon keresztül lehet megközelíteni. Megközelíthető közúzalékos úton keresztül. Környezetében beépítetlen területek, lakóingatlanok, és futballpálya található.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lf-01 jelű „Falusias lakó” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 9827 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lf-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Falusias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	800
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	40
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	14
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	50

27. Falusias lakóterület építési övezetei

27.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –

- a) mező- és erdőgazdasági,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Telkenként legfeljebb:

- a) egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető,
- b) két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

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 módszert alkalmaztam. A piaci összehasonlító módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9827 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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 tételezzem 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. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére 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 ingatlant egyéb beépítetlen területek kínálati áraival vettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

11 800 000 Ft-ban, azaz tizenegymillió-nyolcszázezer 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 számítás alapján

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:	11,80 MFt	súly:	100%	11,80 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **11,80 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan jellegére a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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. január 13.



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)

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése			Veszprém 9827 hrsz.		
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Eplény, Kiserdő utca
	Környezete:	Lk	Lk	Lk	Lk
	Jelleg, funkció:	Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	Lk	Lk	Lk	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Teljes közmű	Villany víz, csatorna közművel
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34168437	ingatlan.com/323727796	ingatlan.com/33507665
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		23 700 000	23 800 000	18 500 000
	telekméret (m²)	595	1 135	1 114	833
	fajlagos ár (Ft/m2)		20 881	21 364	22 209
	tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. január	2025. január	2025. január
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		18 793	19 228	19 988
ÉRTÉKELŐGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDESE, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
			1,00	1,00	1,05
	terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,10	1,10	1,05
	közművek		hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
			1,00	0,90	0,90
	övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			20 672	19 036	19 833
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	595,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	19 847			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	19 850			
	becsült érték (Ft)	11 810 750			
	becsült érték kerekítve (Ft)	11 800 000			

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:30005/1660/2025

2025.01.09

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 9827 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		min.o	ha m2	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	595	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 43377/2002.2000.05.12					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28					
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: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 40568/1994.10.06					
Vezetékjog a vázrajz szerinti területre .					
jogosult:					
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381					
cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
eredeti határozat: 43377/2002.2000.05.12					
Önálló szöveges bejegyzés téves feltöltés során a II.rész 4 sorszám alatt a tulajdonost kiigazítottam.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-ból keletkezett.					
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.					

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.05 12:03:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9109

Megrendelés szám: 17594/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet, Kolostor u. 82. sz.
főút



megközelítés, és környezet



megközelítés, Veszprém 9826 hrsz.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan, délnyugati határa (patak)

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan és környezete



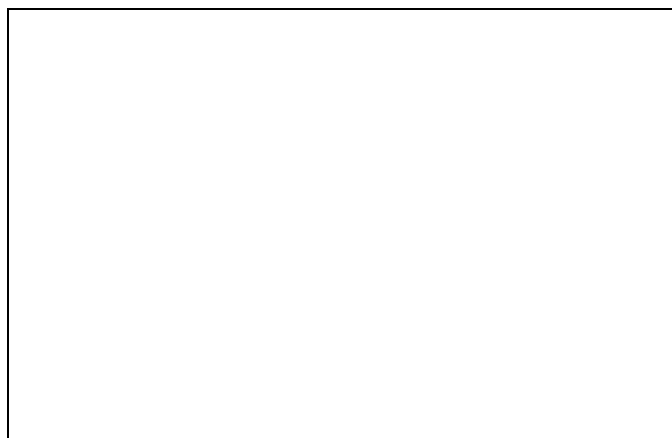
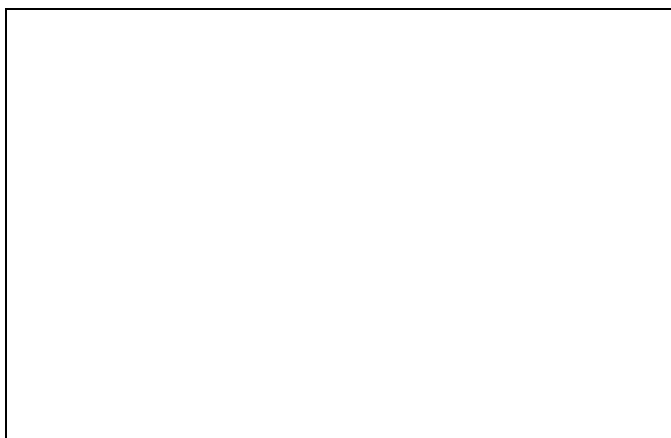
az értékelt ingatlan



az ingatlan környezete



Veszprém 9826, és 9827 határát jelző karó



Összehasonlító adatok

2025. 01. 13. 18:35

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 m ²	
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. 01. 13. 18:35

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.

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

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



+41 78 945 13 27



Eplény, Kiserdő utca 28.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
18,50 millió Ft		833 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

(Privátban tudok küldeni további képeket, ahol kisebb a fű, valamint a tervekről is, csak a rendszer nem engedi feltölteni)

Eplényi összközműves építési telek tervekkel együtt eladó

Az eladásra kínált 833 nm-es építési telek, mely örökpanorámás, az önkormányzat által korábban kiarcellázott 50 db telek egyike.

Eplény csendes részén a 82-es főúttól messze

helyezkedik el, a Veszprém-Győr vasútvonal egy vágatban halad a fákon túli részen a telek aljától messzebb.

Az összes telek lejtés szerinti alsó részén egy kb 10 méter széles szolgalmi út van, ez a telekkel megegyező növényzetű, így egy kikaput hagyva a kerítésen, akár közvetlenül ki lehet ott is lépni a természetbe, akár kutyát sétáltatni esetleg az újonnan épült játszótérhez vagy erősítő parkhoz el sétálni (2 perc). Jelenleg murvás út mellett van a telek, de az önkormányzat kötelezettséget vállalt bizonyos fokú beépítettség mellett az aszfaltozásra is, a házak folyamatosan épülnek.

Aki szeret közel lenni a természethez, de mégse távol a várostól annak ideális választás lehet. A képek egy évvel ezelőtt készültek, azóta sokat változott az utcakép, így érdemes személyesen megtekinteni.

A polgármester nagyon régóta vezeti a falut, ennek megfelelően szépen és tudatosan fejlődik.

Közművek bevezetve a telekre, közvilágítás ledes villanyoszlopokkal kivitelezett, földkábelen megy a villany, szennyvíz csatorna főgerince jó mélyen, hogy ne kelljen átemelő szerkezet az utcától lejtő telkekre se! Átgondolt, gondos kiosztás. A telek tehermentes!

Eplényben rejlő turisztikai lehetőségek egész évben (téli a Síaréna, nyáron pedig a Bringaréna) Hatalmas európai színvonalú csúszdapark épül a falu közelségében szintén. Akár vendégház üzemeltetésre is alkalmas terület befektetők részére. Egy magánszálláshely létrehozásához akár a már meglévő tervek is tökéletesen megfelelnek (4-6 fős apartman egybe értékesítésre).

Az országos turisztikai fejlesztési projektben Eplény, Zirc és Veszprém a Balatonnal kiemelt turisztikai terület, most a kerékpárút építése folyik a régióban.

A faluban orvosi rendelő, óvoda található. Iskolák

legközelebb Zircen 7 km-re illetve Veszprémben 14 km-re találhatók, a Balaton kevesebb, mint 30 km.

A faluban egy nagyon jó Gourmet étterem található, Zircen jó hírű Cukrászda.

Megbízható szakemberek a környéken, magam is velük dolgoztatok.

Adottságok:

A telek címe: 8413 Eplény, Kiserdő utca 28.

Helyrajzi szám: 500/9

A telek mérete: 833 m²

Beépíthetőség: 30 %, LF2 övezeti besorolású

A telek lent is az alján és fent is 20 m széles.

Az északi, 500/10-es és a saját 500/9-es telek közös oldala 41,8 m.

A déli, 500/8-as és a saját 500/9-es telek közös oldala 41,5 m

Utcafronttól lefelé lejtő telek (geodéziai mérés rendelkezésre áll, a telek eleje vízszintes, a murvás úttal egy szintben van)

Növényzet: füves lekaszált terület

Nincs semmilyen tereptárgy a telken a közművekhez tartozó vízakna és villanyóra szekrényen kívül

Vízakna: előre öntött beton, tartós!

Villanyóra szekrény: 3 fázisú, 3x 25 A = 75 A, 2 db óra részére ad helyet, éjszakai áram, vagy

Hőszivattyú részére H tarifa mérő, szolgáltató az EON

Csatorna telken belül (nagyon mélyen megy a gerincezeték, szennyvíz átemelő szerkezet nem szükséges)

Gáz nincs az utcában.

Tájolása a faluszerkezethez igazodik, a hosszú keskeny ház hosszanti tetőfelülete közel déli fekvéssel sok napelem elhelyezésére optimális, dőlésszöge 30 fokos, mely nemcsak a napelem

2025. 01. 13. 18:42

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

rendszerhez ideális, hanem a faluképbe is illő!

Az igényesen és körültekintően megtervezett könnyűszerkezetes (SIP paneles) 3 szoba plusz nappali étkező konyhás ház közel 120 m²-es ház utcafrontja 5 méterrel lesz beljebb akertől, a telek lejtéséből és a ház hosszúság alapterületéből adódóan a fűtött garázs teteje adja a hatalmas pergolával fedett teraszt, mely északról szélárnyékolt zsalukő falazattal, ahonnan jellemzően a szél fúj. Szellőztető rendszer is tervezés alatt van a jelenlegi kivitelezővel a szobák kompakt mérete és a SIP panel miatti légtömörség miatt, melynek hőszigetelő képessége kiemelkedő.

Komoly érdeklődő számára a teljes elkészült tervdokumentációk átadása megoldható, a fűtés hőszivattyús fűtéssel van tervezve, a gépészet a garázsban kap helyet. Az összes terv rendelkezésre áll, melyet az E-építés - ÉTDR – online rendszerébe szükséges feltölteni! Elvégzett vizsgálatok, melyeket számlával tudok igazolni és az új tulajdonosnak átadásra kerülnek:

Komplett talajmechanikai vizsgálatok eredménye mely a statikus kérésére készült.

A telek geodéziai terepfelmérése a tervezéshez.

A ház megfelel a Zöld Otthon Program és CSOK feltételeinek és a kivitelező 3-4 hónap alatt kulcsrakésre építi állandó csapatával, vagy könnyűszerkezetes házakra specializálódott építész-tervezőjével az új tulajdonos igényeihez alakítja.

A villanyt és vizet gondos, munkájukra igényes környékbeli vállalkozók kötötték be, akiket szívesen ajánlok további munkálatok elvégzésére!

Minden további kérdésre telefonon vagy e-mailben szívesen válaszolok.

Ingatlanosok ne keressenek!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33507665>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33507665/nyomtatas>

3/3

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. 01. 13. 18:34

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