

Forgalmi érték meghatározása a VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém belterület 9194/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányadának értékéről.



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

Veszprém
2025.03.16.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém, Vakcsai utca 2.

Irányítószám: 8412

Hrs: .: 9194/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város

Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 1286 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés, hozamszámítás

Értékelés fordulónapja: 2025.03.16. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató
Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 9194/1 hrsz.-ú ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

27 000 000,- Ft azaz huszonhétmillió forint

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

Veszprém, 2025.03.16.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50536156-83541003

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, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	12
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
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	14
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 ÉRTÉKELÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 9194/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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

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 202.03.16.-án 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 rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.03.16.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém, Vakcsai u. 2.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	9194/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1286 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.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.	
III/2 Vezetékjog A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT	

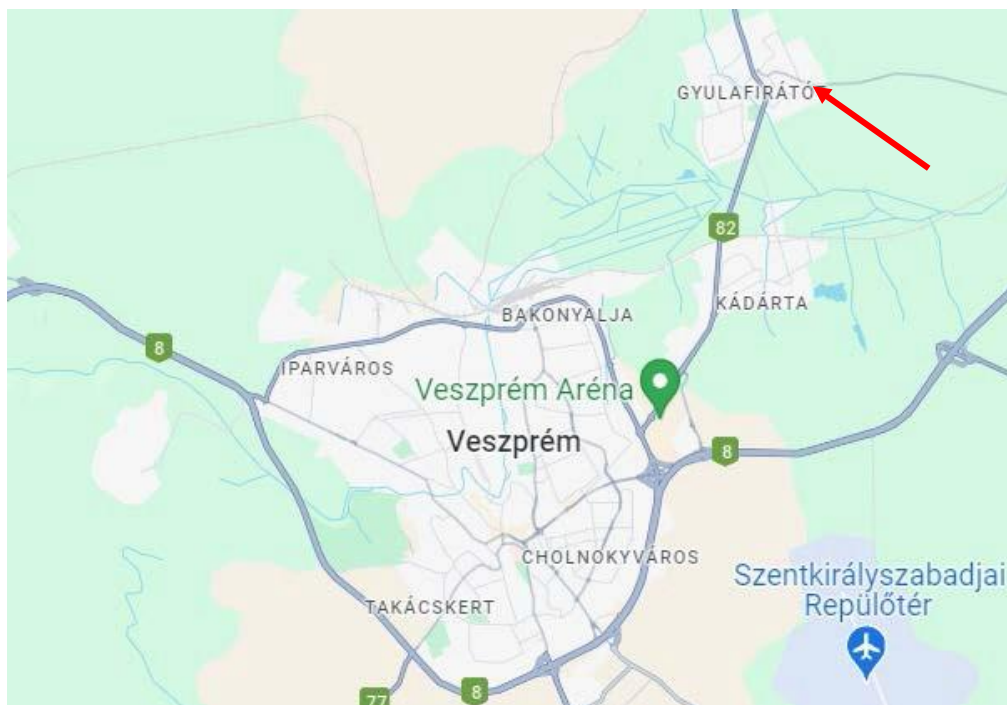
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

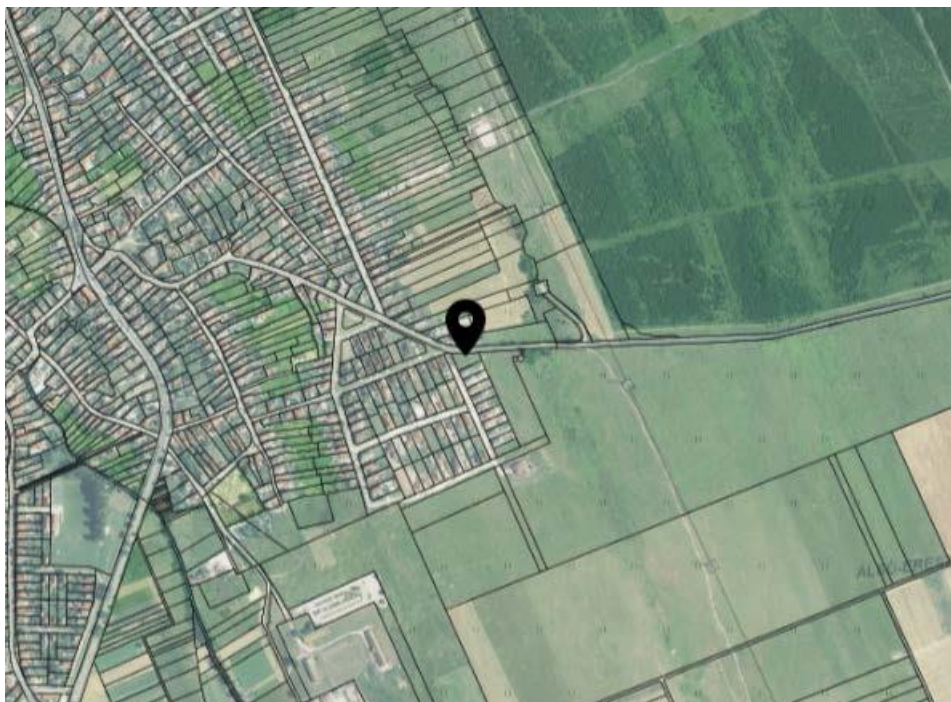
Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít 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:



Az ingatlan szűkebb 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 9194/1 helyrajzi számú ingatlan területe északkelet-délnyugat hossz tengelyű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepjellegű, lágyszárú vad növényzet borítja. Megközelíthető a Vakcsai utcából, aszfaltozott, majd földúton keresztül. Közvetlen közelében a Rátót-Hajmáskér közötti mellékút halad el. Közterületi kapcsolata a Veszprém belterület 9193 hrsz.-ú ingatlan. A Vakcsai utca az ingatlan előtt nem került leaszfaltozásra, a Vakcsai utcáról nem közelíthető meg a hajmáskéri utca.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon gáz, villamos, és távközlési vezeték halad el.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 9194/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 jelű kertvárosias lakó övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 9194/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelemztetések a következők:

Övezeti jel	Lke-12
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	900
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):	18
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	40
Megjegyzés:	

Beépítési mód, oldalhatáron álló kialakítható legkisebb terület: 900 m², beépíthetőség:30%, épületmagasság: 4,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

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) kereskedelemi, 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 antennatartó 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) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(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.

Korlátozások:

A területen tervezetten kerékpárút halad át. A kerékpárút területe nem került kiszabályozásra.

A terület egy része országos ökológiai hálózat Pufferterülete.

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 érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9194/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, 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 tudomásunk szerint helytállókát 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 értékebecslés – 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. március 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. Az értékelés során figyelembe vettem, hogy az ingatlan területére a rendezési terven jelölt kerékpárút nem került kiszabályozásra. Az ingatlan területére épület a telek északi felére helyezhető el.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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, és realizált adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 9194/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

27 000 000,- Ft azaz huszonhétmillió forintban határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém belterület 9194/1 hrsz. forgalmi értéke:

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:	27,0 MFt	súly:	100%	27,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 27,0 MFt

Tekintettel az ingatlanok jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a forgalmi érték meghatározásánál 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, 2025.03.16.



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				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém, Kádárta
Környezete:	Lk-12			
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek, lakó	építési telek, lakó	építési telek, lakó
Övezeti besorolás:	Lk-12	lakó	lakó	lakó
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli építési telek	Villany, víz csatorna	Közmű nélküli építési telek
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/33935167	ingatlan.com/34640530	ingatlan.com/32730478
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		21 500 000	29 900 000	22 000 000
telekméret (m ²)	1 286	620	910	800
fajlagos ár (Ft/m ²)		34 677	32 857	27 500
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. március	2025. március	2025. március
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		31 210	29 571	24 750
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,90	0,90	0,90
közművek		hasonló	kedvezőbb	hasonló
		1,00	0,90	1,00
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		23 875	20 360	18 934
		5,75		
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	1 286,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	21 056			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	21 060			
becsült érték (Ft)	27 083 160			
becsült érték kerekítve (Ft)	27 000 000			

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. – FöldhivatalVeszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 540272/6/2025

2025.03.16

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9194/1 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Vakcsai utca 2.		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 beépítetlen terület		0	1286	0.00	
		II. R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23					
eredeti határozat: 37478/2005.04.21					
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: 41982/2/2017.05.23					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoporthoz újraosztása) során. 8-813-2015.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23					
eredeti határozat: 45513/2/2013.09.25					
VezetékJog					
A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre.					
jogosult:					
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966					
cím: 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.					

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 Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.04.07 17:46:22

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9194/1

Megrendelés szám: 732429/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



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

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



Vakcsai utca



Vakcsai utca



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 kiskforgalmú csendes utca, ami már nem változik beépítetség 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 autótútra van.

ár: 21000 000 Ft

Ne szalassza el ezt a remek lehetőséget!

Rátót legjobb részén

fotót emailban tudok küldeni

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/1

2025. 03. 16. 15:09

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/33935167>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33935167/nyomtatas>

2/2

21

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Bakondi Brigitta
Duna House Veszprém Bakondi
Brigitta

+36 30 403 9218



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár 29,90 millió Ft		Telekterület 910 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Építési telek Veszprém kertvárosi részén, Gyulafirátóton!

A telek a Kálvária-domb alatti új építésű részen, az erdő mellett fekszik.
Víz, villany és csatorna közművekkel ellátott, gáz az utcában elérhető.

- 910 m²
- Lke-12 építési övezet
- 30% max. beépíthetőség
- 4,5 m megengedett építménymagasság
- Két különálló lakóegység is építhető!

Bővebb információért és személyes megtekintésért keressen bizalommal!

Referencia szám: TK033409

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/1

2025. 03. 16. 15:08

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/34640530>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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.

Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/1

2025. 03. 16. 15:09

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.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com