

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém belterület 2504/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányadáról



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

Veszprém
2025. február 17.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett - 3 üzlet, udvar

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 2504/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város

Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 500 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.02.14. (az értékbecslés érvényessége
6 hónap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató
Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 2504/2 hrsz.-ú
ingatlan forgalmi értéke:

**18 400 000,- Ft azaz tizennyolcmillió-
négy százezer forint**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025.02.17.



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

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyron 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.....	14

Az értékelés 23 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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 2504/2 helyrajzi számú ingatlan felépítmény nélküli értékének 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

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 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 2025.02.14.-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
- ☐ térképmásolat

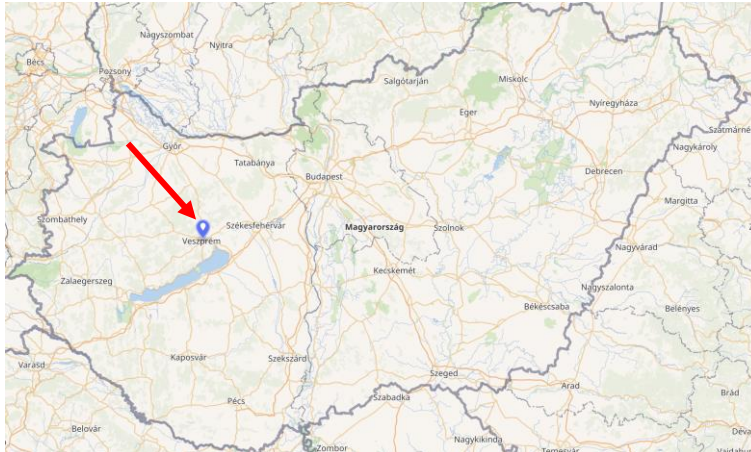
2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.02.17.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2504/2
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett - 3 üzlet, udvar
Alapterülete:	500 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 Megyeház tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során, 8/1874/2022.	

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.



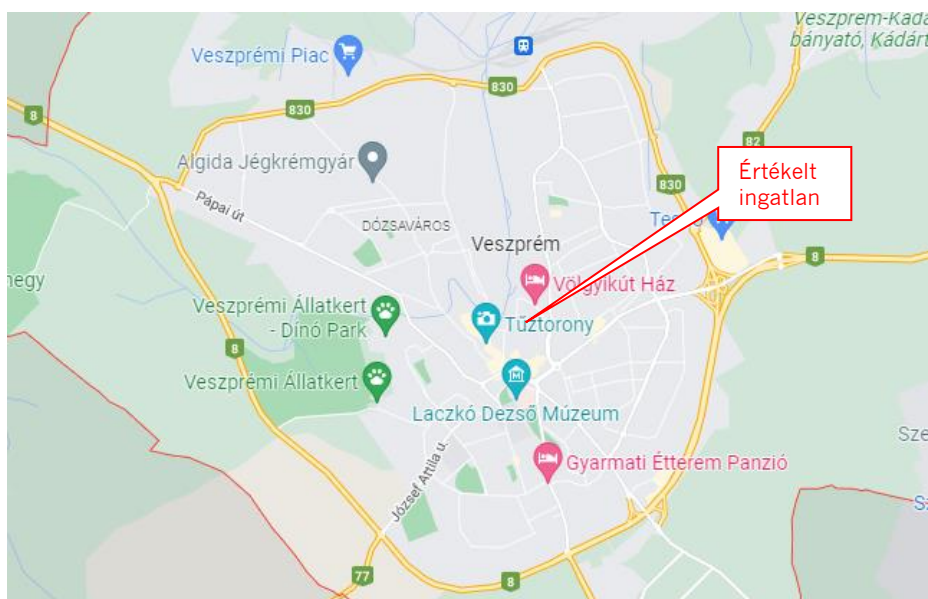
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



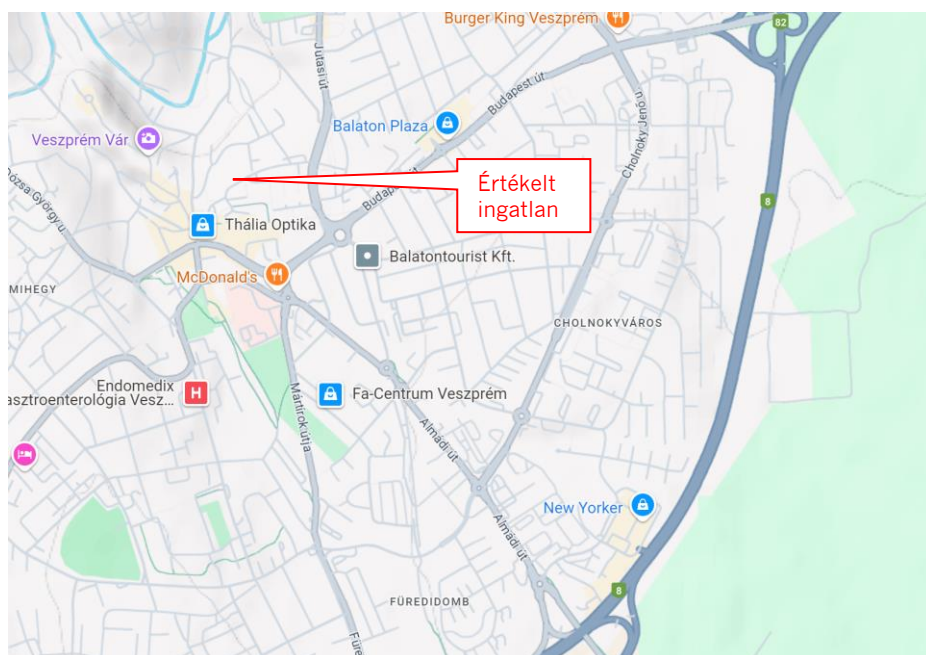
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északra a Cserhát lakótelepen helyezkedik el. Megközelíthető a Bagolyvári utcából közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi szolgáltató ingatlanok, lakóházak, oktatási intézmények találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes, Oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül megtalálható.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja



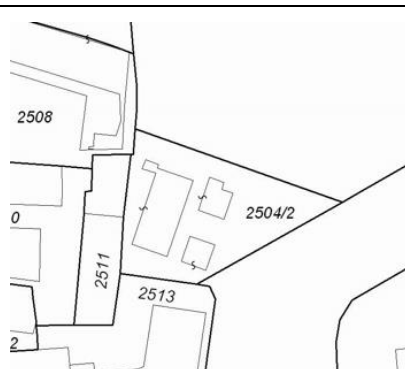
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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



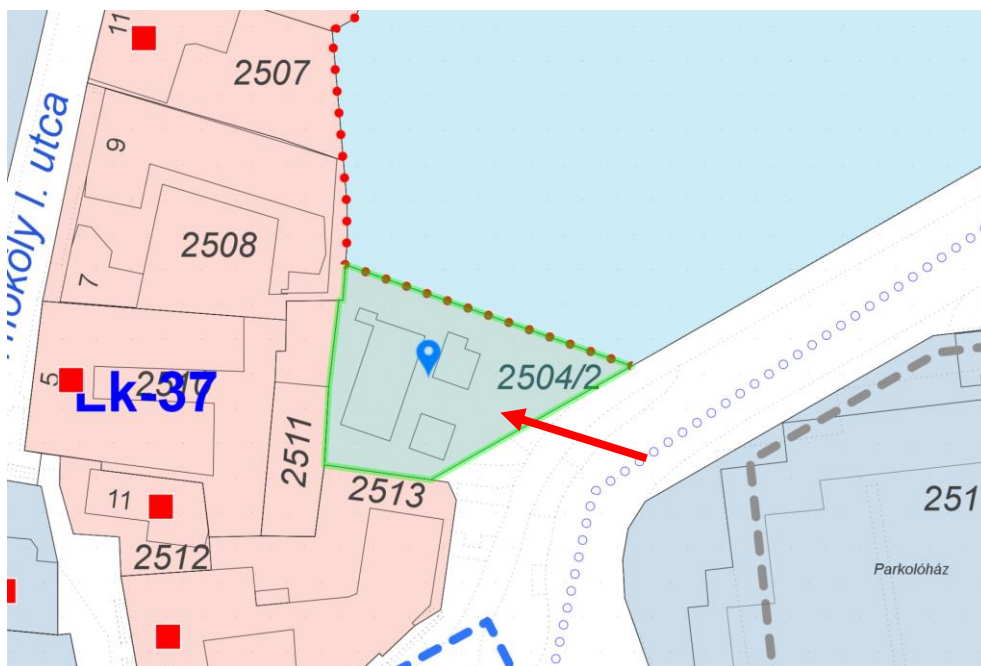
Veszprém belterület 2504/2 Az értékelt ingatlan területe sík, szabálytalan NÉGYSZÖG alakú beépített, térkövezett, részben parkosított, kerítetlen terület. Megközelíthető a Bagolyvári útról aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlanon lévő épületek, és a földterület tulajdonjoga elválik egymástól.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém város szabályozási terve alapján Lk-37 jelű kisvárosias lakóterület övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az értékelt ingatlan Lk-37 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 2504/2 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lk-37
Sajátos területfelhasználási egység:	Kisvárosias lakóterület
Beépítés módja:	Z
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5,4
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	15
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	30
Megjegyzés:	

24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. § (1) Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, Lk-37, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (2) Lk-02 jelű építési övezetben, a Pápai út – Semmelweis utca – Tummler Henrik utcák által határolt területén: a) legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épület létesíthető, b) a hátsókert 0 m.
- (3) Lk-09 jelű építési övezetben, az 5733 helyrajzi számú ingatlan területén meglévő épület tetőterében, az épületben jelenleg meglévő lakásszámot meghaladóan, legfeljebb további két lakás alakítható ki.
- (4) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető.
- (5) Lk-31 jelű építési övezetben, a Pajtakert területén, telkenként legfeljebb 12 db lakás létesíthető.
- (6) Lk-46 jelű építési övezet területén a) saroktelkek beépíthetősége 60%, b) az Almádi út menti területen előkert mélysége 2,0 méter.
- (7) Lk-47 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.
- (8) Lk-52 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás létesíthető.
- (9) Lk-53 jelű építési övezetben a. az előkert minimum 3,0 méter b. telkenként 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (10) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.
- (11) Lk-56 övezetben a gépjárművek elhelyezését épületen belül kell megoldani.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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 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 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 lévőknek 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 ingatlanon található felépítmény, és a földterület tulajdonjoga elválik egymástól.

A számítás alapján a Veszprém 2504/2 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

18 400 000,- Ft azaz tizennyolcmillió-négyszázezer 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:	18,4 MFt	súly:	100%	18,40 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték maghat. alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **18,4 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 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 ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. február 17.



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 2023/281)

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém Takácskert	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém, Fűrész utca
	Környezete:	kertvárosi lakó	kertvárosi	kertvárosi	kertvárosi
	Jelleg, funkció:	beépített telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek
	Övezeti besorolás:	Lk	Lk	Lk	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	belvárosi környezetben beépített telek	építési telek, víz, villany, csatorna közművel	építési telek, közmű nélkül	építési telek, közmű nélkül
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/33173457	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kinálati/adásvételi ár (Ft)		49 900 000	48 000 000	49 000 000
	telekméret (m ²)	500	810	912	919
	fajlagos ár (Ft/m ²)		61 605	52 632	53 319
	tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
	kinálat/adásvétel időpontja		2025. február	2025. február	2025. február
	kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		55 444	47 368	47 987
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDESE, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIA					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
	terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,05	1,05	1,05
	közművek		használó	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,00	1,10	1,10
	övezeti besorolás		használó	használó	használó
			1,00	1,00	1,00
	beépíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,70	0,70	0,70
	földhasználat		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			38 103	35 808	36 276
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m ²)	500,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m ²)	36 729			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	36 730			
	becsült érték (Ft)	18 365 000			
	becsült érték kerekítve (Ft)	18 400 000			

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:296077/6/2025

2025.02.17

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 2504/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		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 - 3 üzlet, udvar		0	500	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 424525/2/2023.12.07					
eredeti határozat: 32158/1992.02.28					
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: 424525/2/2023.12.07					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során, 8/1874/2022.					
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.

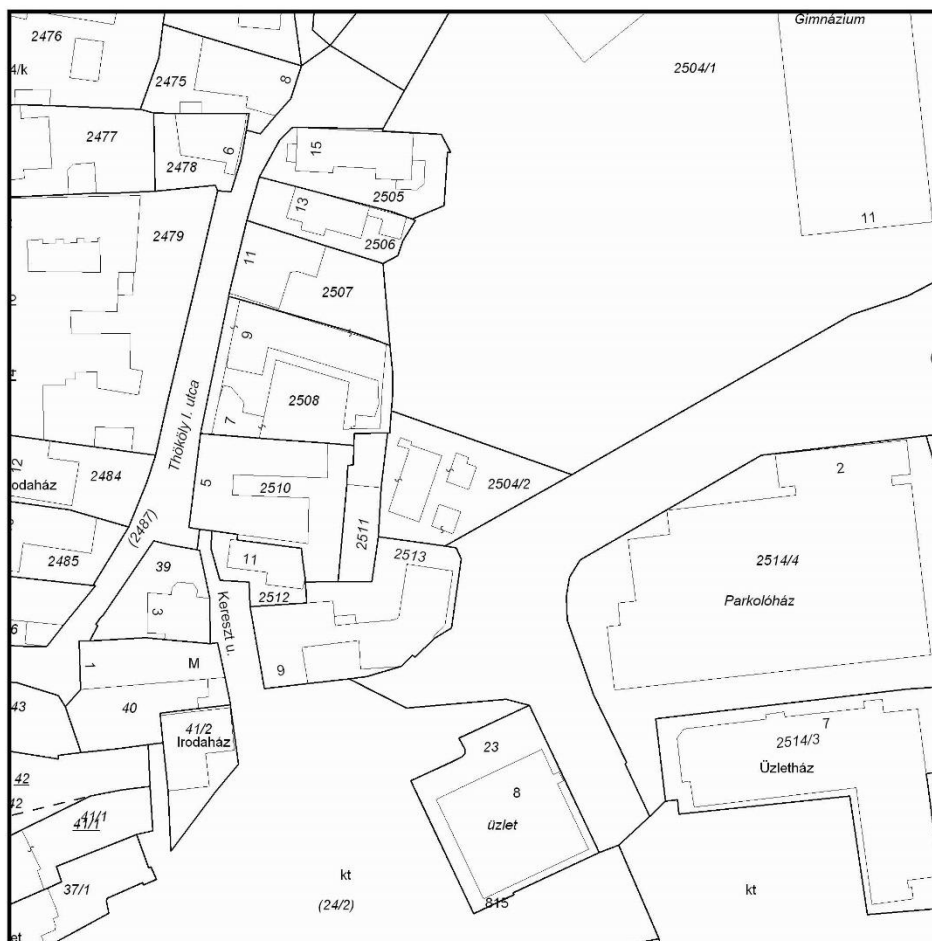
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.02.17 20:40:42

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2504/2

Megrendelés szám: 296513/6/2025

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



megközelítés, és környezet



környezet



az értékelt ingatlan



ez értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

Összehasonlító adatok

2025. 02. 17. 20:44

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

ingatlan.com

Eckert Eleonóra
Dream-Ing Ingatlaniroda



+36 30 140 3328



Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár 49,90 millió Ft		Telekterület 810 m²	
Beépíthetőség	25%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Eladó Veszprém Takácskert 85 parcellából álló természetközeli új lakóparkjában egy 810nm-es belterületi építési telek, mely igény esetén akár a szomszéd telekkel együtt is megvásárolható.

Övezeti besorolása kertvárosias lakóterület (Lke-06), beépítettség mértéke 25 %.
Épület szabadon álló módon helyezhető el, magasságának mértéke max. 6,5 méter.
Elsősorban lakó rendeltetésű épületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetési célú építmények is elhelyezhetők

Közművek: víz- és csatornahálózat bevezetése a telken, valamint az elektromos földkábel kiépítése folyamatban van.

Telkenként legfeljebb 2 lakó egység illetve 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.
Az utak jelenleg murvázottak.

<https://ingatlan.com/33173457/nyomtatas>

1/2

2025. 02. 17. 20:44

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

AMENNYIBEN VESZPRÉMBEN KERES TERMÉSZETKÖZELI, KERTVÁROSIAS ÖVEZETBEN OPTIMÁLIS MÉRETŰ TERÜLETET, AHOL FELÉPÍTHETI ÁLMAI OTTHONÁT VAGY ADOTT ESETBEN A LAKÓPARKBAN SZOLGÁLTATÓ, KERESKEDELMI EGYSÉGET TERVEZ ÉPÍTENI, SZÍVESEN MEGMUTATOM A TERÜLETET AHOL EZT MEGVALÓSÍTHATJA.

Hívjon bizalommal!

Dream-Ing, Álomból Otthont!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33173457>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrész utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
49 millió Ft	919 m²

Beépíthetőség	25%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrész utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 919 m²-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrész utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

2025. 02. 17. 20:45

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

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 912 m2 telek 48 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4074

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913961>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrész utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
48 millió Ft		912 m ²	
Beépíthetőség	25%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrész utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 912 m²-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrész utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

2025. 02. 17. 20:45

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

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 919 m2 telek 49 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4073

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913923>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.