



Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról.



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

Veszprém
2025. május 3.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett traszformátorház

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 3043

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága: 2919 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági
döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.04.21. (az értékbecslés érvényessége 180
nap)

Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 3043 hrsz.-ú ingatlan 1/1
tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

**62 000 000,- Ft +ÁFA azaz hatvankétfmllió
forint +Áfa**

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

Veszprém, 2025. május 3.

Készítette:



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

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
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.....	10
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	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás alapján	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS	12
6. MELLÉKLETEK.....	13

Az értékelés 26 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 3043 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 újjáépítési 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 2025.04.21. -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

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3043
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett transzformátorház
Alapterülete:	2919 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
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/2. A vázrajz szerinti 89 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13. 0810001534	

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.



Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km ²
Időzóna	CET, UTC+1

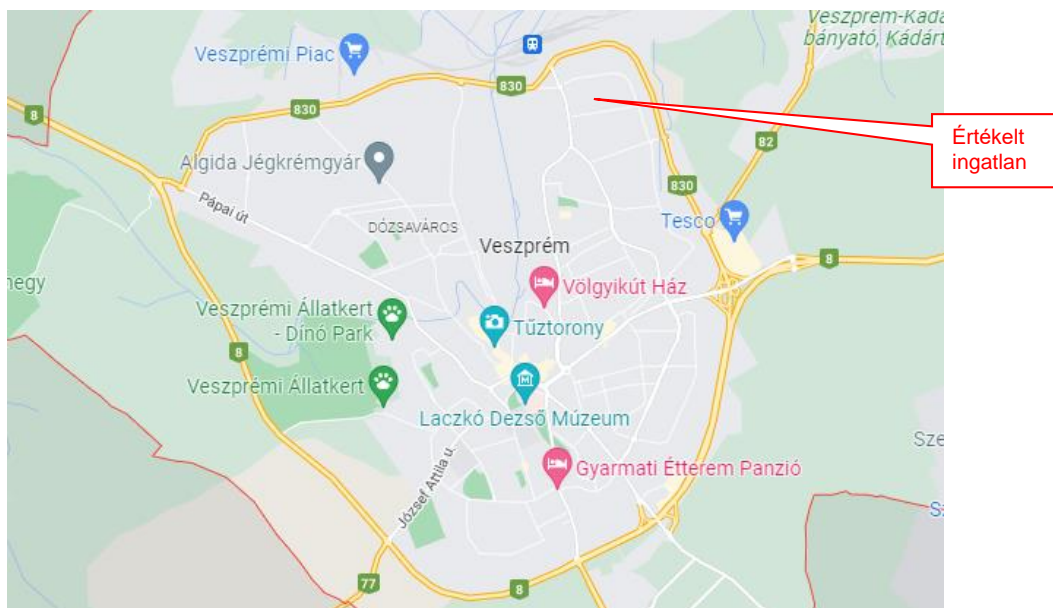
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



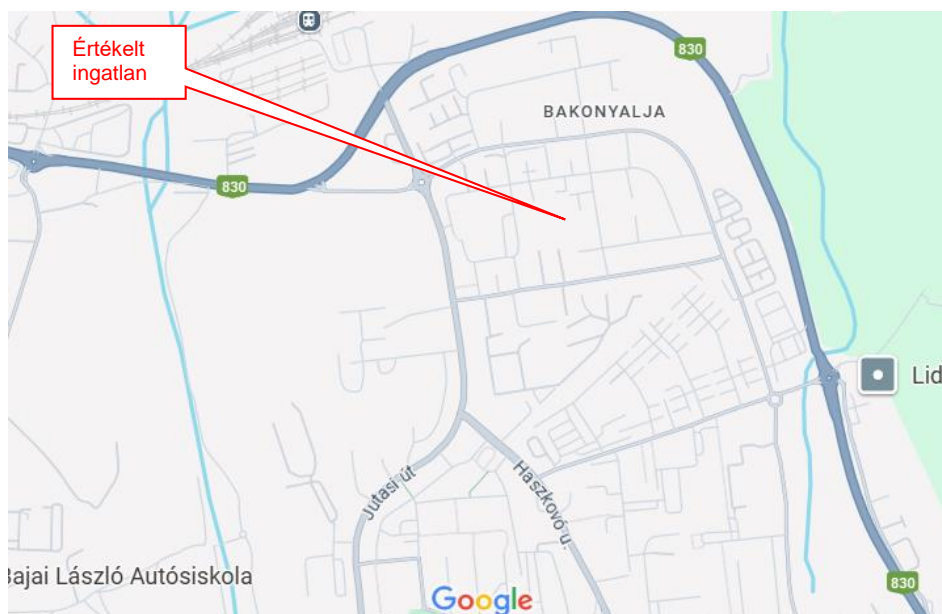
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától 3,3 kilométer távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Aradi Vértanúk útjáról, majd a Jutasi garázssoron található aszfaltozott névtelen mellékúton keresztül, közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében garázsok, szolgáltató épületek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 100 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:

Értékelt
ingatlan



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



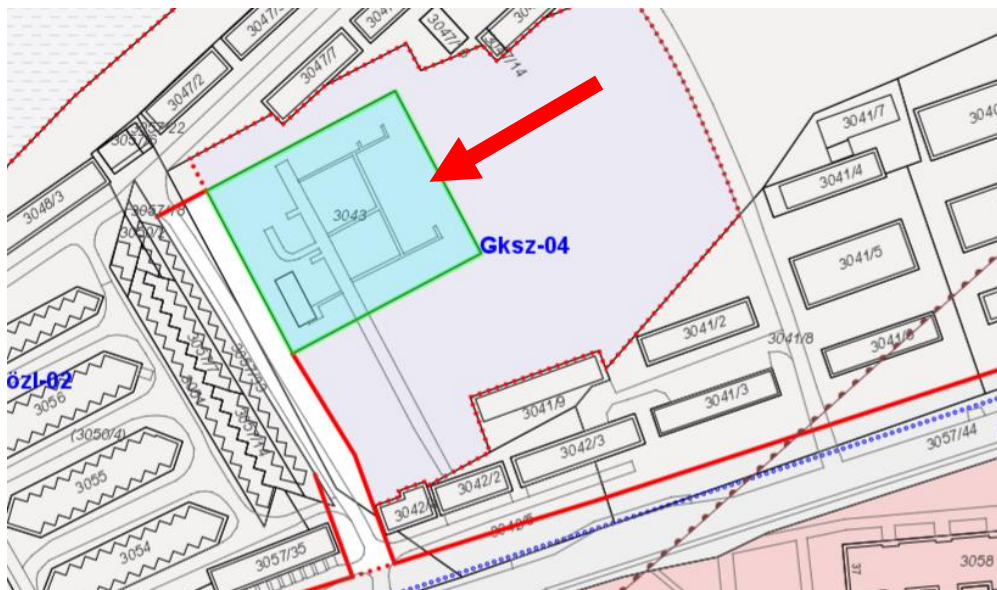
A Veszprém belterület 3043 helyrajzi számú ingatlan a területe sík, ÉK-DNY hossztengetű szabálytalan négyszög alakú, kerített, sík gondozatlan terület. Az ingatlanon beton és acél felépítmények, valamint egy használaton kívüli trafóház tartozik. Közvetlen környezetében garázsok, és hulladékudvar található.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon villamos közmű halad át.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-04 jelű „Kereskedelmi szolgáltató terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 3043 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Gksz-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	1000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	30
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	25
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	35
Megjegyzés:	

32.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető: a) nem zavaró hatású gazdasági, b) igazgatási, egyéb iroda, c) sport, d) parkolóház, üzemanyagtöltő, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, f)

egyéb közösségi szórakoztató, g) amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

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 3043 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. május 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 ingatlanrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanrészt egyéb beépítetlen területek kínálati áraival vettem össze. Az adatok kiválasztásánál figyelembe vettem, hogy az értékelt ingatlan korlátozottan építhető be, és speciális építmények helyezhetők el rajta.

Az ingatlanrész értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 3043 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

62 000 000 Ft-ban, azaz hatvankétfmllió 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.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	62 000 000 Ft	100%
Maradványért meghatározásán alapuló módszer.	0 Ft	0%
Hozamszámításán alapuló érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		62 000 000 Ft

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 értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. május 3.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220450526756-83541003

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

7. MELLÉKLETEK

Telekérték meghatározása

(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		Kínálati	Kínálati	Kínálati
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	3043 hrsz.	Külterület	Európa utca	Belterület 2553 hrsz
Eladás/kínálat ideje	-	2025.május	2025. május	2025. május
Infraszerkezturális adottságok (közútúvek, utak, kerítésstég, stb.)	villamos közútú, Gkszt-04 (30%)	nincs közútú, Gkszt-14 (40%)	nics közútú, Gkszt-14 (40%)	összstközútúvel, Vi-01 (30%)
	forrás:	ingatlan.com/34129297	ingatlan.com/33554714	ingatlan.com/33876971
az ingatlanhoz tartozó telektméret /m ² /	2 919	4 097	4 020	3 928
Eladási vagy kínálati ár (nettó)		85 000 000 Ft	87 500 000 Ft	89 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		20 747 Ft/m ²	21 766 Ft/m ²	22 658 Ft/m ²
<i>Árváltóztás korrekció</i>		0%	0%	0%
<i>Kínálati ár korrekció</i>		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		17 635 Ft/m²	18 501 Ft/m²	19 259 Ft/m²
<i>Estztétikai benyomás</i>		0%	0%	0%
<i>Elhelyezkedés</i>		10%	10%	10%
<i>Telektméret</i>		10%	10%	10%
<i>Belterület</i>		15%	15%	0%
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok</i>		0%	0%	0%
<i>Közútúvek</i>		5%	5%	-10%
<i>Bontandó felépítmények</i>		-15%	-15%	-15%
Összehasonlító				
korrekció összesen		25%	25%	-5%
Számított fajlagos érték	21 155 Ft/m²	22 044 Ft/m ²	23 127 Ft/m ²	18 296 Ft/m ²
30%-nál magasabb korrekció, az ingatlan alakja, hasznosíthatósága miatt indokolt.				
Megjegyzés:				

Értéktmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozom meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		21 155	Ft/m ²	
Telek forgalmi értéke:	2 919 m ²	x	21 155 Ft/m ²	61 752 739 Ft
Telek forgalmi értéke kerekítve:	2 919 m ²	x	21 155 Ft/m ²	62 000 000 Ft

Tulajdoni lap



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali
Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdoni lap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250503/33462
2025.05.03.

Veszprém
Belterület, 3043 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Veszprém, Belterület, 3043

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43014/2005.07.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK:

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / transzformátorház	0	2919	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32158/1992.02.28

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28
Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42024/4/2011.07.06

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 89 m2 területre.
Név: E.ÖN ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
0810001534

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

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

2025. 05. 03. 16:45

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/34129297>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34129297/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Ávor Zsuzsa
LAKÁSKULCS - DIRECT
INGATLAN ÉS
HITELIRODA B.füred



+36 30 948 1140



Veszprém, Európa utca

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár 87,50 millió Ft		Telekterület 4020 m²	
Kilátás	panorámás	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

VESZPRÉM DÉLI IPARTERÜLETÉN BALATONFÜRED IRÁNYÁBAN ELADÓ

EGY 4020 m²-es GKSZ-14 BESOROLÁSÚ TERÜLET.

40% beépíthetőséggel, 12 m építménymagassággal, 25% zöldfelülettel (minimum telekméret 3500 m²)
1608 m² beépíthető egy szinten, s ez 12m-es magasságban.

Plussz egy lakóingatlan is elhelyezhető.

Remek ár, nagyon jó befektetési lehetőség!

BŐVEBB INFORMÁCIÓ, KIZÁRÓLAGOS ÉRTÉKESÍTÉS, BŐVEBB INFORMÁCIÓ:

LAKÁSKULCS INGATLAN, 8230 BALATONFÜRED, ARANYHÍD SÉTÁNY 8.

2025. 05. 03. 16:44

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/33554714>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33554714/nyomtatas>

2/2

2025. 05. 03. 16:44

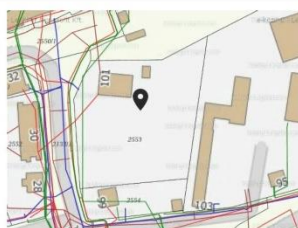
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.
Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



	E
beépítettség	Az épületmagasság megel
tegenedett	tegenedett
legnagyobb	legnagyobb mértéke
értéke	(m)
%)	
0	12,5
0	13,5
0	7,5
0	7,5
0	10,5

Veszprém, Jutasi út 101.

Eladó ipari terület

Ár
89 millió Ft

Telekterület
3928 m²

Kilátás **nincs megadva**

Gáz **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Veszprém északi részén az újonnan felújított veszprémi vasútállomás közvetlen szomszédságában helyezkedik el 3928 nm alapterületű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. A területen egy régi lakóépület található, amelynek bontása szükséges. A terület régészeti érintett. Az ingatlan övezeti besorolása Vi-01.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33876971>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33876971/nyomtatas>

1/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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

2025. 05. 03. 16:44

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

<https://ingatlan.com/33876971/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

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

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

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár 36 millió Ft		Telekterület 4222 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém kedvelt kertvárosi övezetében, Gyulafirátóton eladó egy 4222 m²- építési telek.

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

LKe-14-es övezeti beosztás, 30% beépíthetőséggel.

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

Egyedülálló lehetőség lehet önálló családi háznak, társasháznak, vagy vállalkozási célra!

Befektetésnek kiváló lehetőség lehet, mivel felosztva több építési telek alakítható ki!

Az ingatlan tehermentes!

2025. 01. 02. 19:34

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/33452707>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33452707/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Óhegyi Győző
Duna House Veszprém - Óhegyi
Győző



+36 30 957 0562



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár 28 millió Ft		Telekterület 3321 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 fejlesztési terület Gyulafirátóton!

Az örök panorámás, enyhén lejtős, nagyméretű, 3321 m² belterületi építési telek, aszfaltos úton elérhető.

A szomszédos telek is eladó, így akár további 5139 m² területtel egyben is megvásárolható, TK 015118 a másik terület adatai ezen a referencia számon találhatóak.

A közművek a telek előtt mennek el.

Lakóingatlan vállalkozási épülettel egybekötve építhető rá.

A belterületi telek Gksz-01 övezetben tartozik, amely a helyi építési szabályzat alapján, az alábbi célokra használható:

Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

A területen elhelyezhető:

2025. 01. 02. 19:35

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

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

Építési szabályok:

- min. telekméret: 1000m²
- min. telek szélesség 25m, min. mélység 35m
- max. 20% beépíthetőség, szabadon álló beépítési mód
- max. 4,5m építménymagasság
- min. 30% zöldfelület

Amennyiben a hirdetésem felkeltette az érdeklődését, kérem keressen elérhetőségeimen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32728624>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32728624/nyomtatas>

2/2