

Értékelési szakvélemény a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém 4086/92 helyrajzi számú ingatlan csatolt vázrajzon I. számmal
jelzett összesen 1194 m² nagyságú területrésze kapcsán



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak
2025. augusztus 26.**



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém, Belterület, 4086/92 helyrajzi szám

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 4086/92

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: A forgalomképesség feltétele, hogy az ingatlan az üzleti vagyron részét képezi

Értékelt érdekelttség: Ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 6.078 m²

Vizsgálható telekterület: 1.194 m²

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés célja: Ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog ellenértékének megállapítása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés gazdasági döntéshez

Értékelés fordulónapja: 2025. augusztus 19. (érvényesség: 360 nap)

Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog értéke:

89 450 000 Ft, azaz
nyolcvankilencmillió-négyszázötvenezer forint

Az Értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az ügyletet ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

A megbízás tárgya a 8200 Veszprém 4086/92 helyrajzi számú ingatlan csatolt vázrajzon I. számmal jelölt, összesen 1194 m² nagyságú területére vonatkozó ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jogellenértékének megállapítása.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Csopak, 2025. augusztus 26.

Ellenőrizte:

Epinger - Galajda Edit

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401)

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/58)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



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	7
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	7
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	7
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	8
3.3 Az épületek műszaki jellemzői.....	20
4. ÉRTÉKELÉS.....	20
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	20
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	21
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	21
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	21
4.5 Érték meghatározás	21
5. ÖSSZEFOGLALÁS	25
6. MELLÉKLETEK.....	26

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A "VKSZ" Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. 2025. augusztus 25-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csupak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém 4086/92 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan csatolt vázrajzon I. számmal jelölt, 1194 m² nagyságú területére vonatkozó ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog ellenértékének megállapításával.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve az 1990. évi XCIII. törvény 72. §-a 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

Földhasználati jog

A földhasználati jog gazdasági értékének meghatározásához Magyarországon nem áll rendelkezésre egységes módszertani eljárás. Mind a polgári-, mind a büntetőügyi eljárások keretében a leggyakrabban használt kalkulációs módot az 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) 72 §-a szolgáltatja, a szakértői gyakorlatban ez a legelterjedtebb és egyben a legegyszerűbb megközelítési mód. A módszer előnye, hogy a forgalmi értékből kiindulva egyszerűen számítható.

Építványi jog

Az építványi jog szabályai a Ptk. Ötödik Könyv XXXII/A. fejezetében találhatók. Az 5:159/A.§ kimondja, hogy „(1) Az építványi jogánál fogva a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az ingatlan igénybe vételére, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.

(2) Az építványi jog kiterjed az annak alapján létesített vagy hasznosított épületre és annak alkotórészeire.”

A 1990. évi XCIII. törvény) 72 § (6) kimondja, hogy „Az építványi jog értéke megegyezik e jog forgalmi értékével.”

A fentiek alapján mindkét jog esetében szükséges a forgalmi érték meghatározása is, ami piaci összehasonlító módszerrel történt.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,

- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védetség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,

- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. augusztus 19-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő 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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat
- E-hiteles térképmásolat
- Vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 08. 26.
Ingatlan címe:	Veszprém, Belterület, 4086/92
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4086/92

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	Kivett beépítetlen terület
Telek területe:	6078 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.	A Veszprém belterület 4086/35 és 4086/64 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás során alakult ki (8/566/2025).
III/2.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 112 m ² területre. Eredeti határozat: 36067/2012/2011.07.18 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/3.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 112 m ² területre. Eredeti határozat: 50919/2/2012.10.11 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/4.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. 296 m ² területre Eredeti határozat: 39105/3/2014.05.05 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

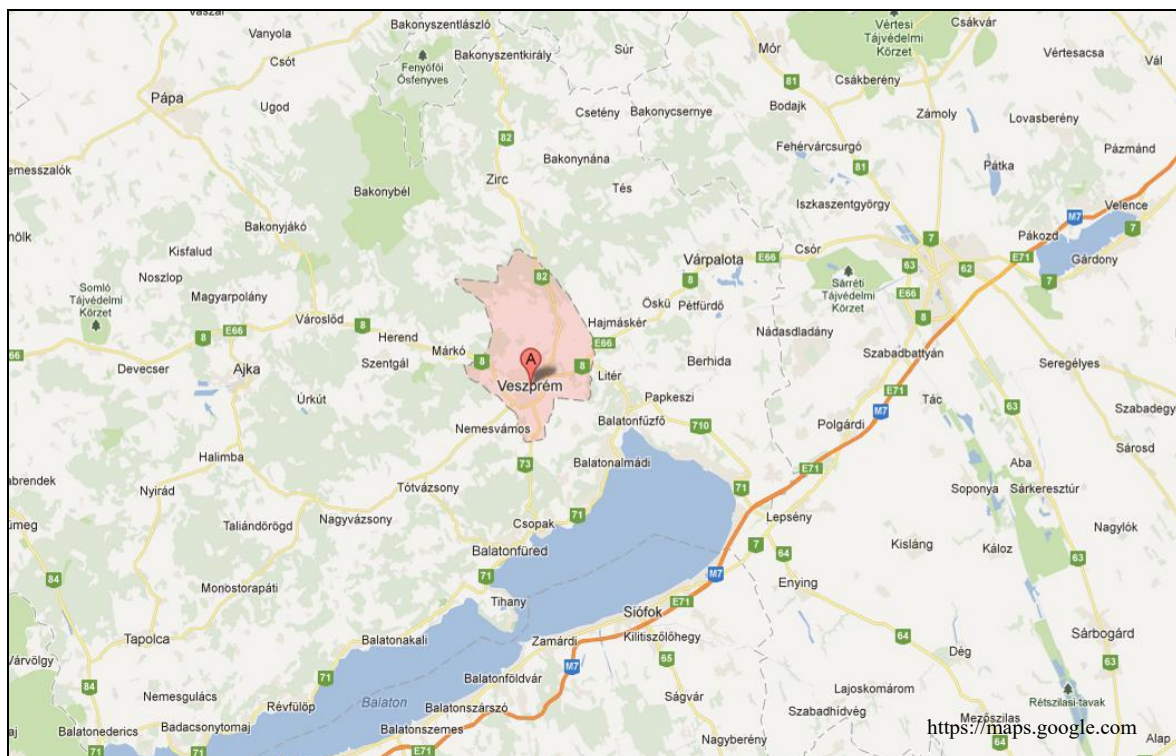
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



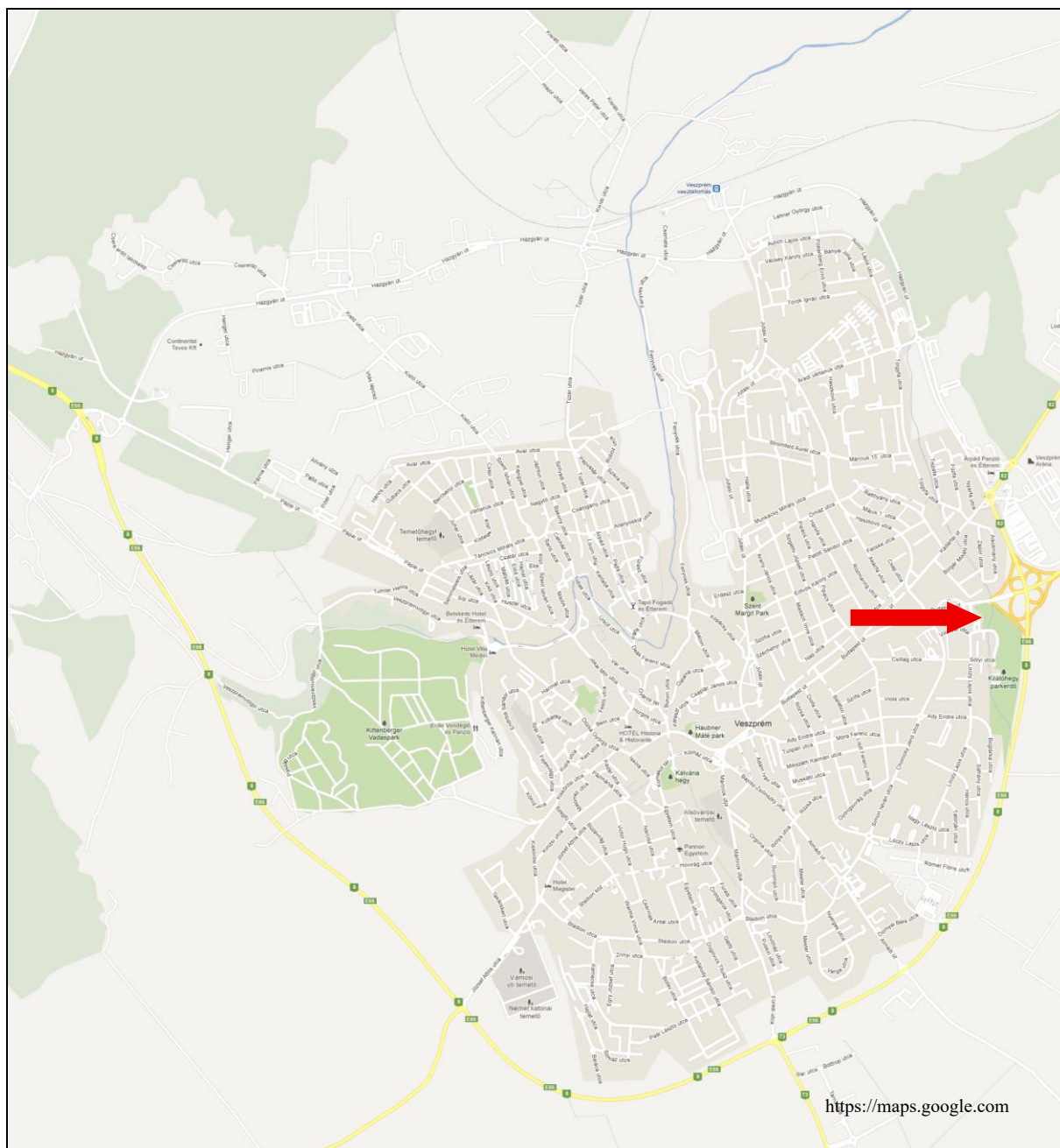
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



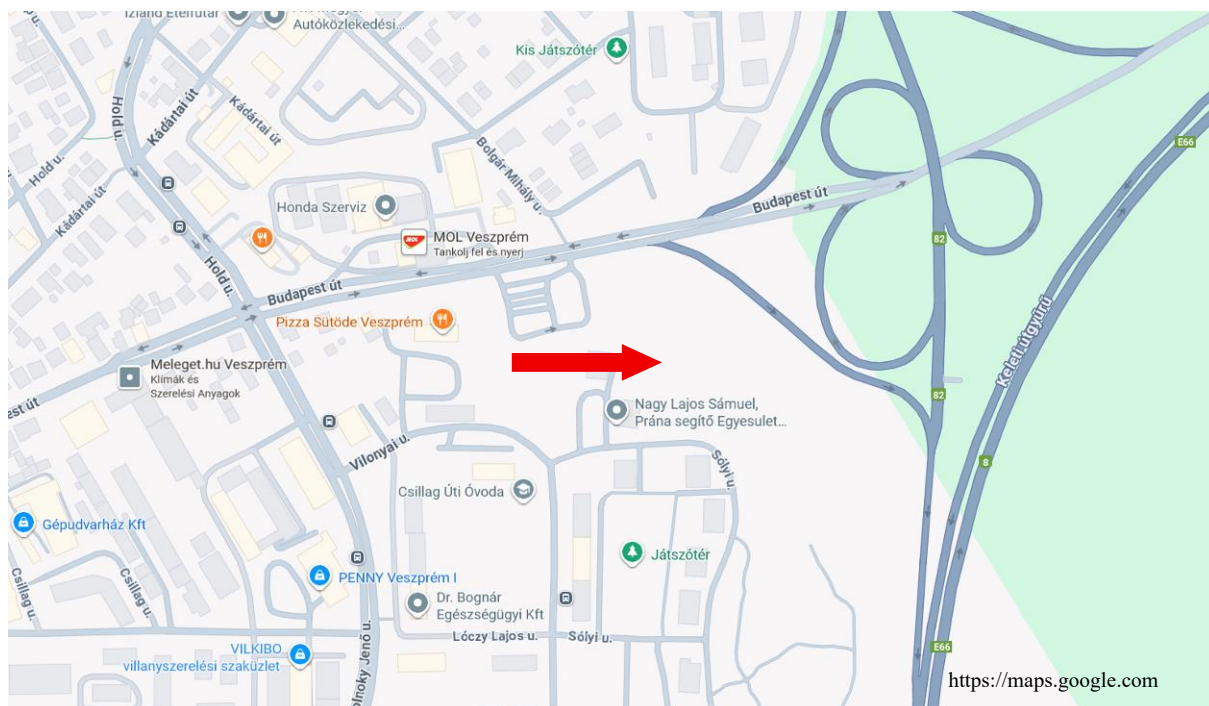
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész Veszprém központjától 1,5 km-re, keletre, a település szélén, a 8-as számú főút bevezető szakaszától és a körgyűrűtől légvonalban 100 m-re, a Sólyi utca zsákutca részén található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek széles köre 500 m-es körben elérhető. Környezetében panel tömbházak és véderdő található.

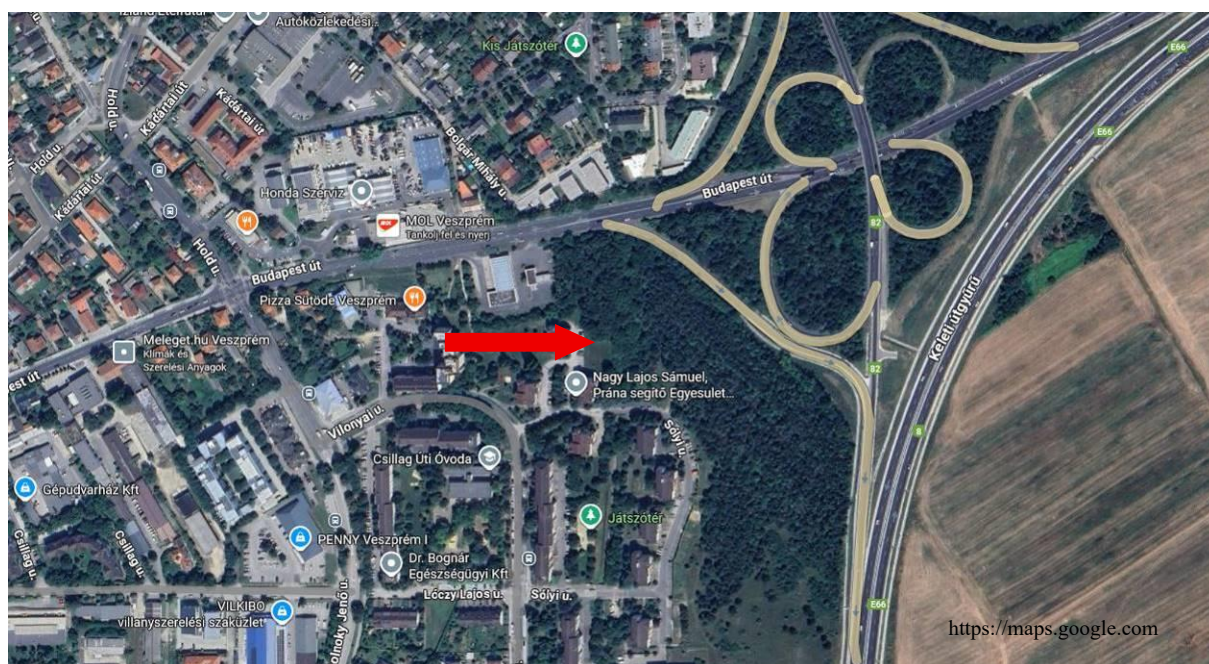
Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az érintett terület rész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az érintett terület rész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 56 029 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2024) 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. A nyilvántartott álláskeresőik száma 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 06. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi

integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiek miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Ingyatlanpiaci helyzetkép

2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma 2025. év elején is historikusan magas szinten alakult, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. A versenyszféra bruttó átlagkeresete a korábbi éveknel mérsékelt ütemben emelkedik, a reálkeresetek azonban 2023 szeptembere óta ismét növekednek, támogatva a lakossági beruházások bővülését. Az állampapírpiacon jelentős volumenben felszabaduló lakossági megtakarítások is támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A 2024. negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is.

2024 negyedik negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el, ezzel Európai Unió összehasonlításban Bulgária után Magyarországon nőttek legnagyobb mértékben a lakásárak. Reálértékben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévben. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetben negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedést mérhettünk. 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami a harmadik negyedévhez képest 1,7 százalékpontos emelkedést jelent. A magas lakásár-dinamika következtében megállt a túllértékelttség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedéséhez vezetett, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán.

2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma éves összevetésben. A vidéki adásvételszám növekedését a pozitív reálbérdinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is támogatta. 2025 első negyedévében országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedévében Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszhatott.



2.1. KEDVEZŐ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK ÉS FELSZABADULÓ LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACI KERESLETET

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma továbbra is historikusan magas. A 2024. december – 2025. február közötti időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 689 ezer fő volt, ami 3 ezer fővel volt magasabb az egy évvel korábbi szintnél. A munkanélküliségi ráta 4,4 százalékon alakult 2024 negyedik negyedévében (1. ábra). A munkanélküliek száma 2024. december – 2025. február átlagában 214 ezer fő volt, ami 16 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A munkaerőpiac feszessége 2022 közepe óta csökken, és 2024 negyedik negyedévében is a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának mérséklődése éves alapon. Az iparban és a munkaerő-kölcsönzést is magában foglaló

2. ábra
Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2025. februárig tart.

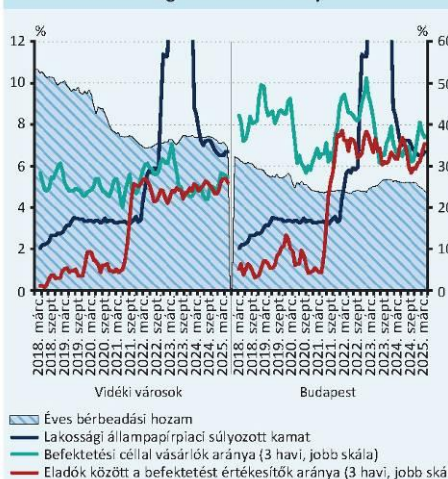
Forrás: KSH, Európai Bizottság.

3. ábra
A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



Forrás: KSH, MNB.

4. ábra
Egyéves előretékinő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya



Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. A referenciakamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiséggel súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

Forrás: ingatlan.com, KSH, Duna House, MNB.

adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágazatban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés a negyedik negyedévben. Az ESI márciusi felmérése alapján az építőiparban, az iparban, és a kereskedelemben azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

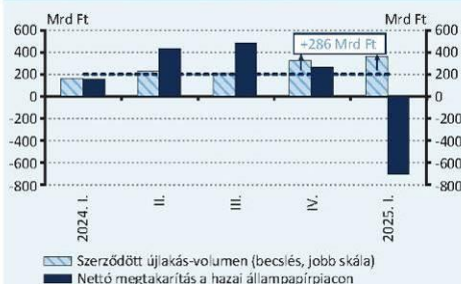
2025-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lehet a nominális bérdinamika, ám a reálbérek folytatódó emelkedése várható. 2024 negyedik negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 10,8 százalékkal, a rendszeres átlagkereset 11,1 százalékkal nőtt éves alapon, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt az előző évektől. Februárban a versenyszférában és a költségvetési szférában is lassult az éves bérdinamika: a versenyszférában 9,0 százalékkal, az államháztartás körében pedig az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (pl. a pedagógusok, vízügyi dolgozók, bírák és igazságügyi alkalmazottak béremelése) nyomán 9,5 százalékkal voltak magasabbak a keresetek éves alapon (2. ábra). A munkaerőpiac feszessége az utóbbi időszakban enyhült, az év eleji 9 százalékos minimálbér-emelés pedig elmaradt a tavalyitól, és összhangban van a bérezési alapfolyamatokkal. Ez azt eredményezi, hogy 2025-ben a versenyszférában az előző évinél mérsékeltebb nominális bérdinamika várható, és folytatódik a reálbérek emelkedése.

2024 negyedik negyedévében 1,3 százalékkal emelkedett a lakossági reáljövedelem éves összehasonlításban. A háztartások GDP-arányos nettó pénzügyi vagyonának növekedési dinamikája a 2023. második negyedévi mélypontja óta újra gyorsul (3. ábra). 2025-ben a kedvező bérezési és jövedelmi folyamatok következtében a háztartási fogyasztás folytatódó bővülésére számítunk. A reálbérek növekedése mellett a bejelentett kormányzati programok, illetve az élénkülő lakossági hitelezés is támogatják a fogyasztás további emelkedését az idei évben.

A bérbeadási hozamok hasonló mértékben csökkentek egy év alatt, mint a lakossági állampapírok súlyozott kamata. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 első negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 27 százaléka és az eladók 26 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 37 százaléka és az eladók 35 százaléka (4. ábra). A befektetők részvétele így ismét kiegyensúlyozottá vált a piac két oldalán, azt követően, hogy 2024 negyedik negyedévében a fővárosban átmenetileg nettó értelemben is érdemi többletkereslet jelent meg a lakáspiacra befektetők részéről. A lakásbérbeadási hozam 2025 márciusában a vidéki városok átlagában az előző év azonos időszaki 7,3 százalékról 6,9 százalékra, Budapesten pedig 5,2 százalékról 4,7 százalékra csökkent.

A lakosság két negyedév alatt közel 300 milliárd forint többletmegtakarítást csoportosíthatott át a lakáspiacra. 2025 első negyedévében – az újra be nem fektetett, jelentős kamatkifizetések révén – mintegy 700 milliárd forinttal csökkentek a lakosság hazai állampapírpiacra tartott megtakarításai (5. ábra). Ezek a források nem jelentek meg teljes mértékben az egyéb pénzügyi megtakarítások állományváltozásában, amit (többletfogyasztásban való lecsapódás mellett) az is magyarázhat, hogy a lakosság a megtakarításainak korábban megszokottnál nagyobb részét csoportosította át reáleszközökbe, elsősorban a hazai lakáspiacra. A lakosság ingatlanpiacra irányított új forrásait az újlakáspiacra elköltött volumennel tudjuk közelíteni (használtlakás-tranzakció esetén a vevő és az eladó reál-

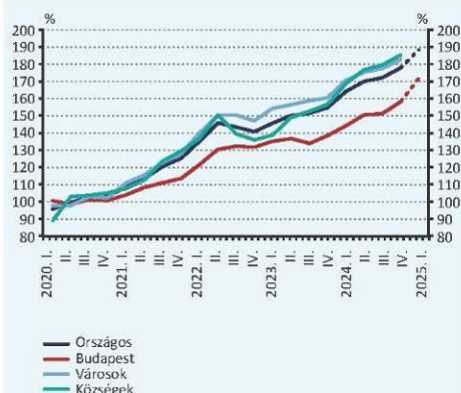
5. ábra
Nettó lakossági megtakarítás a hazai állampapírpiacon és a szerződött újlakás-volumen



Megjegyzés: A szaggatott vonal 2024 első három negyedévének átlagos szerződött újlakás-volumenét jelöli.

Forrás: MNB.

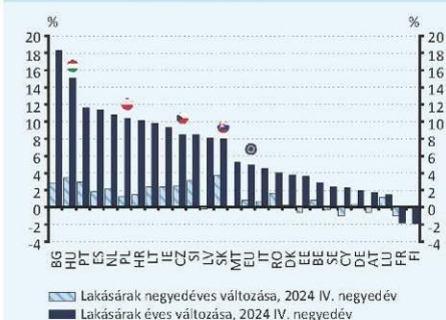
6. ábra
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2020 = 100%)



Megjegyzés: 2025 első negyedéve lakáspiaci közvetítői adatok alapján.

Forrás: MNB.

7. ábra
A lakások alakulása az EU tagállamaiban



Forrás: Eurostat, MNB.

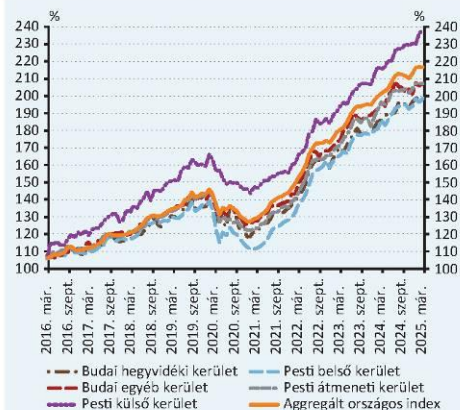
eszközeinek, illetve pénzeszközeinek összege változatlan). Míg 2024 első három negyedévének átlagában becslésünk szerint negyedévente 200 milliárd forint értékű új lakás került értékesítésre, addig 2024 negyedik és 2025 első negyedévében jelentősen nagyobb, rendre 323 és 361 milliárd forint értékben szerződtek a vásárlók új lakásokra. Az értékesítések közt az előszerződéseket is figyelembe vettük, amikhez nem feltétlen kapcsolódik azonnali jelentős pénzár, így a 2024 végi volumennövekedésnek is fedezete lehetett a későbbi állampapírpiazi kamatkifizetés. Sokkal kisebb mértékben, de az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások irányából is érkeztek új források a lakáspiacra, mivel a Kormány 2025-re lehetővé tette a pénztári vagyon lakáscélú felhasználását. A pénztártagok március végéig 38 milliárd forint kiutalását igényelték, amiből ugyanezen időszak alatt 16,6 milliárd forint került folyósításra, ugyanakkor a kiutalt összeg közel fele hiteltörlesztést finanszírozott (Melléklet 13. ábra).

2.2. A GYORSULÓ LAKÁSÁR-DINAMIKA MIATT ISMÉT NÖTT A TÚLÉRTÉKELTSÉG

Minden településtípuson magas, a fővárosban pedig rendkívüli mértékben gyorsult a lakásár-dinamika. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékosra ért el 2024 negyedik negyedévében, ezzel reálértékben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 14,3 százalékkal, a vidéki városokban 13,8 százalékkal, a községekben 18,4 százalékkal emelkedtek 2024 negyedik negyedévében (6. ábra). 2025 első negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján országosan 15,0 százalékos, Budapesten pedig – rendkívül magas, 8,7 százalékos negyedéves alapú lakásáremelkedést követően – már 19,2 százalékosra ért el az éves lakásár-dinamika.

Az EU-tagállamok széles körében gyorsult a lakásárak növekedési üteme. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 0,8 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 4,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 negyedik negyedévében. A tagállamok túlnyomó többségében az 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika (7. ábra). Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,1 százalékos) és Bulgáriában (+18,3 százalékos) nőttek a lakásárak, enyhén csökkenés pedig csak Franciaországban és Finnországban volt tapasztalható (mindkét esetben -1,9 százalékos). 2024 végétől általánosságban a drágulás ütemének gyorsulása jellemezte az EU lakáspiacait, számos tagállamban negyedéves alapon is dinamikus lakásár-emelkedés volt tapasztalható. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a visegrádi országok átlagában közel 3 százalékkal emelkedett, az eurozónában viszont még stagnált éves összevetésben (Melléklet 6. ábra).

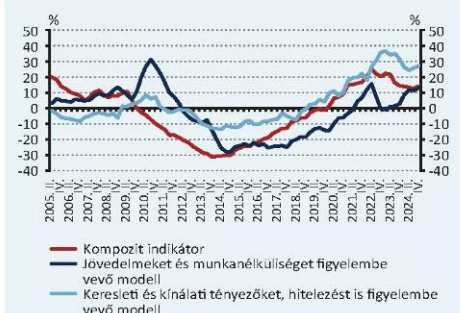
8. ábra
Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: ingatlan.com, KSH.

9. ábra
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsléstől³



Forrás: MNB.

Folytatódott a szabad bérleti kínálat bővülése és a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődése 2025 első negyedévében. Az ingatlan.com adatai alapján országosan 16,2 ezer lakás volt kiadásra meghirdetve 2025. március végén, ami negyedéves alapon a szabad albérletállomány enyhe bővülését jelenti, éves összevetésben pedig 32 százalékkal több kiadó lakás volt a piacon. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten márciusban 6,7 százalékkal voltak magasabban a bérleti díjak, mint egy évvel korábban, ami lassulást mutat az egy negyedéves korábbi 9,6 százalékos éves dinamikaéhoz képest. Országos átlagban a lakbérék éves növekedési üteme 9,3 százalékról 7,6 százalékra mérséklődött ugyanezen időszak alatt, a negyedik negyedévhez képest pedig enyhe, 0,1 százalékos árkorrekció volt megfigyelhető (8. ábra). Régiós bontásban a főváros után az észak-alföldi régióban volt a legmagasabb az átlagos havi bérleti díj 2024 második felében, immár meghaladva a 200 ezer forintot, míg a legalacsonyabb, 136 ezer forintos átlagos bérleti díjat Észak-Magyarországon kellett fizetni (Melléklet 9. ábra).

2024 végén ismét nőtt a lakáspiaci túlértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékosra ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becslült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értéktől érdemben nem tér el, a harmadik negyedévhez képest azonban 1,7 százalékpontos emelkedést jelent (9. ábra). A magas lakásár-dinamika következtében tehát megállt a túlértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. További modellbecsléseink is a túlértékeltség emelkedését jelzik a negyedik negyedévre. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlértékeltség lakásárcsökkenés általi korrekciója esetén továbbá a banki fedezetértékek is csökkennek – ezt a pénzügyi stabilitási kockázatot a fennálló jelzáloghitel-állomány tekintetében ugyanakkor mérsékli, hogy annak tipikus aktuális hitelfedezeti mutatója alacsony⁴.

³ A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük, valamint két modell alapú becslés alapján is számszerűsítjük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): *Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A modellbecslések a következők: 1. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. A modell magyarázóváltozói a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a munkanélküliségi ráta. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki–Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126.

A budapesti lakásárak eltérését a becslült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

⁴ Pénzügyi Stabilitási Jelentés (2023. május), 5. keretes írás: A hitelintézetek ingatlanpiaci kitettségeiből eredő kockázatok egy lehetséges piaci korrekció esetén.

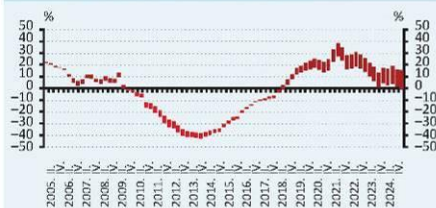
10. ábra
A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

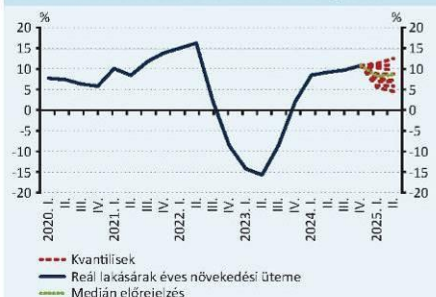
Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

11. ábra
A budapesti lakások fundamentumok által indokolt szinttől való eltéréseinek becslési sávja



Forrás: MNB.

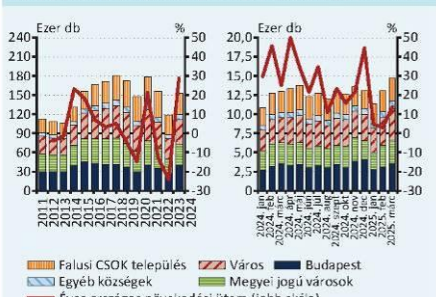
12. ábra
Reál lakások éves növekedésének előrejelzése



Megjegyzés: Előrejelzés a 2024. IV. negyedéves reál aggregált MNB lakásárindex alapján. Az ábrán az előrejelzésnél a lakásárindex éves reál növekedése látható a 10. kvantilistól a 90. kvantilisig. Az éves reál növekedési ütemek számítása a tényadatokból (2024. negyedik negyedévig elérhető MNB lakásárindex), valamint a HaR modellrel készült (2025. első és második negyedévre vonatkozó) becslésekből eredő negyedéves reál növekedési ütemek felhasználásával készült.

Forrás: MNB.

13. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. júliustól 2024. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becslési piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

A túlértékeltségi alindikátorok többsége már a kockázatok emelkedését jelzi. A kompozit mutató alindikátorait megvizsgálva a lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakások a bérelti díjaknál, a jövődelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán (10. ábra). Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszabb távon nem fenntartható. A túlértékeltségi kockázatok nagyobb mértékű fokozódását egyelőre az mérsékelte, hogy a lakásberuházások GDP-arányos szintje 2024-ben jelentősen visszaesett, és az ennek eredményeként csökkenő új kínálat részben magyarázta a dinamikus lakásár-emelkedést.

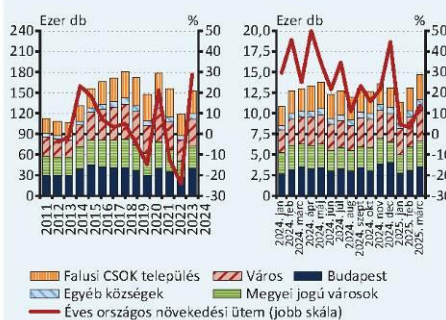
Budapesten is a szűkülő kínálat csökkentette a lakásár-korrektúra kockázatát. Budapesten 2024 negyedik negyedévében átlagosan 11,3 évnnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához (Melléklet 5. ábra). Becslésünk szerint a budapesti lakások 0–15 százalékkal haladtak meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024 negyedik negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték az 5–17 százalékos sávban lehetett (11. ábra). A keresleti alindikátorok a túlfűtöttség emelkedését jelzik, de az új építések számának jelentős csökkenése magasabb egyensúlyi lakásárakat eredményez a fővárosban.

A 2025 első és második negyedévére vonatkozó medián előrejelzés dinamikus, de valamelyest lassuló, 8-9 százalékos körüli éves lakásár-növekedést mutat. A HaR modell alapján (1. keretes írás) míg az első- és második negyedéves előrejelzés mediánja 8-9 százalékos körüli éves értékkel és 2,5 százalékos körüli negyedéves értékkel közel van egymáshoz (12. ábra), addig az ár-növekedés felső és alsó szélei jelentősen eltérnek. Az első negyedéves becslés még jelentős növekedési potenciált mutat, a 5 százaléknál nagyobb negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, második negyedévre viszont a növekedési potenciál jelentősen csökken. Az év első felében emellett nem várható az árak csökkenése, vagyis a 0 százalékos alatti negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, az éves előrejelzésben az eloszlás alapján 10 százalékos körüli valószínűséggel már plauzibilissá válik az árak akár 1 százalékos körüli csökkenése is.

2.3. AZ ÉLÉNK KERESLET HATÁSÁRA A FORGALOM MELLETT A LICITEK GYAKORISÁGA IS EMELKEDETT

2025 elején a kisebb településeken folytatódott a lakáspiaci forgalom bővülése. 2025 márciusában a lakáspiaci adásvételek éves gördülő száma 155 ezret tett ki országosan, ezen belül 2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülés volt tapasztalható, így ebben a negyedévben már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma (13. ábra). Településtípusonként Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma az első negyedévben az előző év azonos időszakához képest. Az adásvételszám növekedéséhez a pozitív reálbérdinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is hozzájárulhatott, míg a nagyobb – és drágább – települések esetében megfizethetőségi korlátok akadályozhatták a forgalom további bővülését.

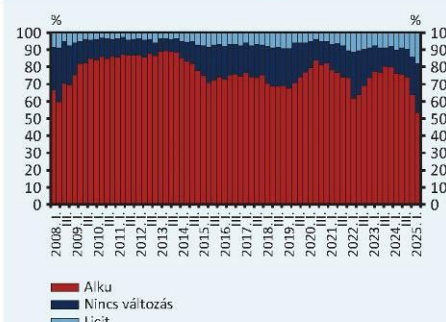
13. ábra
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. júliustól 2024. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2024. októbertől ingatlanközvetítők tranzakciói és becslési piaci részesedése alapján.

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

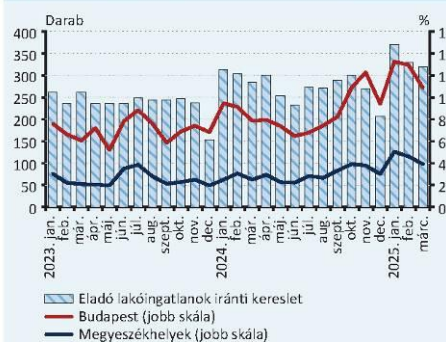
14. ábra
Budapesti lakástranzakciók megoszlása az utolsó hirdetési ártól vett eltérés irányában



Megjegyzés: Alku: a tranzakciós ár alacsonyabb az utolsó hirdetési árnál. Licit: a tranzakciós ár magasabb az utolsó hirdetési árnál.

Forrás: MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

15. ábra
Új lakások részaránya a keresleten belül



Megjegyzés: Kereslet: telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás: ingatlan.com.

2.3. AZ ÉLÉNK KERESLET HATÁSÁRA A FORGALOM MELLETT A LICITEK GYAKORISÁGA IS EMELKEDETT

2025 elején a kisebb településeken folytatódott a lakáspiaci forgalom bővülése. 2025 márciusában a lakáspiaci adásvételek éves gördülő száma 155 ezret tett ki országosan, ezen belül 2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülés volt tapasztalható, így ebben a negyedévben már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma (13. ábra). Településtípusonként Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma az első negyedévben az előző év azonos időszakához képest. Az adásvételszám növekedéséhez a pozitív reálbér-dinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is hozzájárulhatott, míg a nagyobb – és drágább – települések esetében megfizethetőségi korlátok akadályozhatták a forgalom további bővülését.

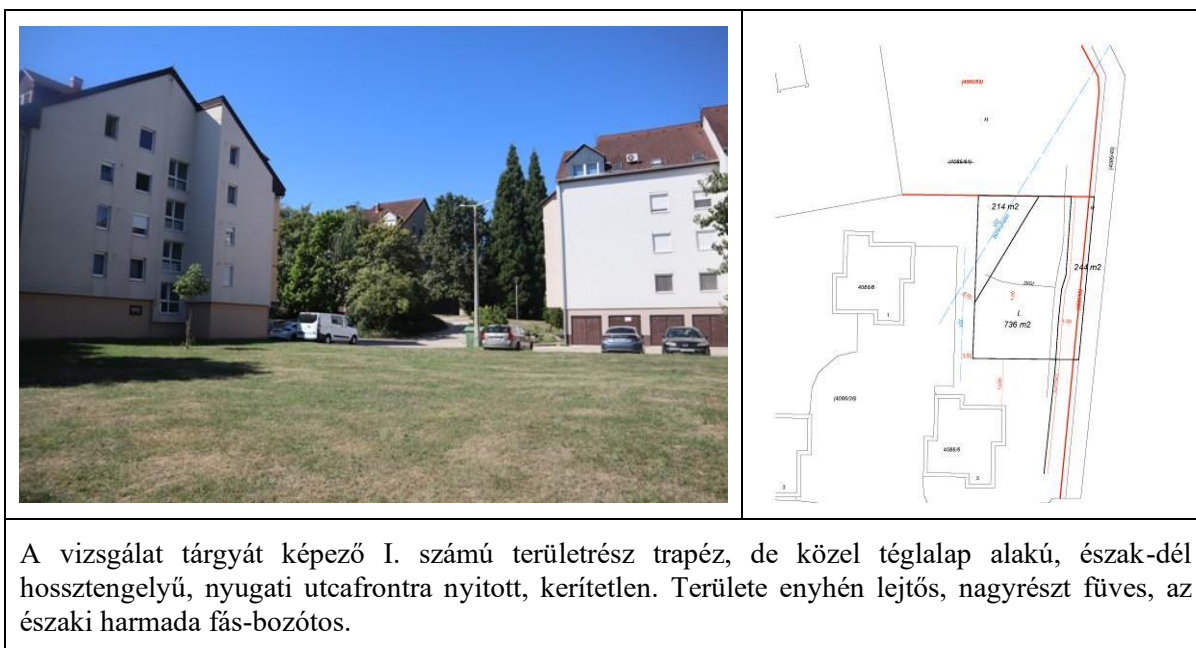
Az alku gyakorisága csökkent, a licit előfordulása pedig korábban nem látott szintre emelkedett, kiemelten a fővárosban. Budapesten 2025 első negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 54 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 28 százalékban megegyezett vele, 18 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg) (14. ábra). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még 76–14–10 százalékos megoszlást mutattak, vagyis rövid idő alatt érdemben csökkent a vevők alkueréje. A licit mellett megvalósuló adásvételek 2025 elején tapasztalt 18 százalékos aránya korábban nem látott, kiugróan magas szintet jelent a fővárosban (a hosszú távú – 2008-tól számított – átlag mindössze 7 százalék). Országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit az első negyedévben, ami szintén rekordmagas előfordulást jelent (a hosszú távú átlag országosan 4,8 százalék). Az alku medián értéke Budapesten rekord alacsony szintre, 0,9 százalékra csökkent 2025 első negyedévére, vidéken szintén csökkent, de lényegesen nagyobb, jellemzően 4 százalékos alkura nyílt lehetőség (Melléklet 12. ábra).

Rekordmagasra emelkedett az új lakások részaránya a keresleten belül. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedévében az előző év azonos időszaki szinthez képest Budapesten 9 százalékkal, vidéken 16 százalékkal nőtt az eladó lakóingatlanok iránti kereslet. A családi házak kereslete 17 százalékkal, a lakásoké 10 százalékkal emelkedett éves szinten. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025. első negyedévére jelentősen megnőtt az újépítésű lakások iránti kereslet, Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszhatott. Ennek hatására az első negyedévben rekordmagas szintre emelkedett az új lakások részaránya az eladó lakóingatlanokra érkező érdeklődéseken belül: a fővárosban 12 százalékot, a megyeszékhelyeken 5 százalékot tett ki az újlakások aránya, míg egy évvel korábban rendre 9 és 3 százalékot ért el (15. ábra).

Forrás: MNB (2025): Lakáspiaci jelentés 2025 május Elérhető:

<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2025-majus>

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



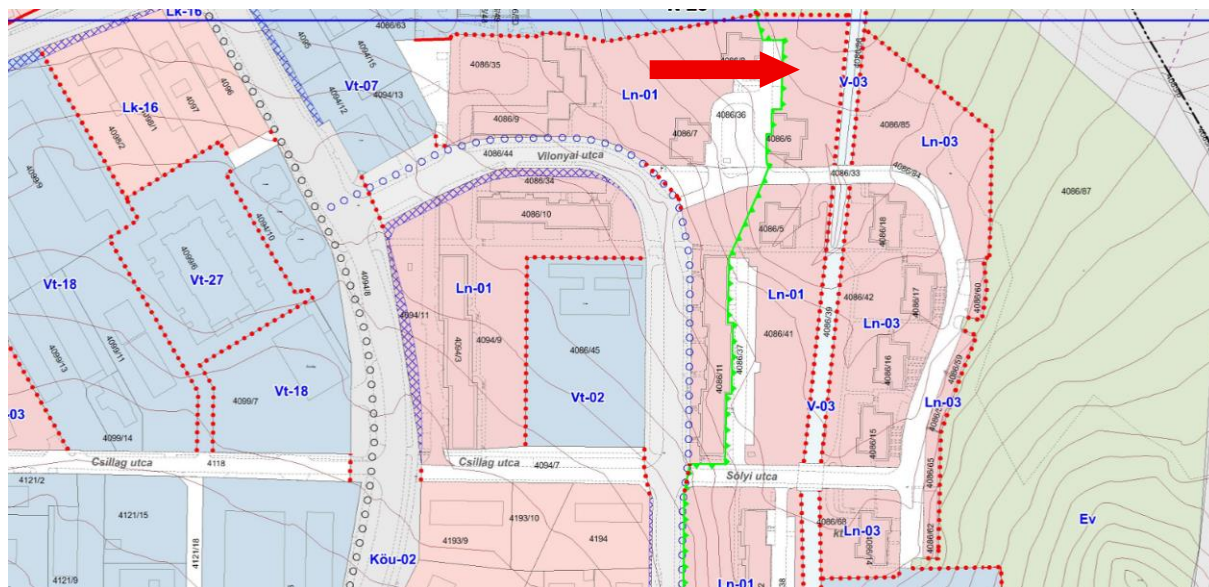
A vizsgálat tárgyát képező I. számú területrészt trapéz, de közel téglalap alakú, észak-dél hossz tengelyű, nyugati utcafrontra nyitott, kerítetlen. Területe enyhén lejtős, nagyrészt füves, az északi harmada fás-bozótos.

Közműellátottság

A vizsgált ingatlanrész mért közművel nem rendelkezik, az ingatlanrész északnyugati sarkát vízvezeték, keleti oldalát elektromos vezeték és védőövezete érinti, a terület közepén hírközlési kábel fut.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Ln-01 jelű nagyvárosias lakóövezet építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

XI. Fejezet
NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Ln)

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

21. §

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- a) ³²kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképitmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- d) ól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4)³³ Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

22. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

22. §

(1) Ln-03 jelű építési övezetben, a Sóllyi úttal szomszédos közpark felőli oldalon az előkert 3,00 m.

(2) Az Almádi út melletti új beépítésű területen az Ln-02 építési övezet területén az előkert 2,0 m.

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei¹¹⁰

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2	jеле						szélessége (m)	mélysége (m)
3	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5 ¹¹¹	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	10	25	35

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel nem észlelhető.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az érintett ingatlanrészen épület nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A használati jog értékének megállapítása során először az érintett területre vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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 vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérés, területmérés 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 tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az Értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az ügyletet ÁFA terheli, a megállapított értékek nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve 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.

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, illetve ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított díj csakis a Megbízó által 1. pontban 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.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A megbízás tárgya a 8200 Veszprém 4086/92 helyrajzi számú ingatlan csatolt vázrajzon I. számmal jelölt, összesen 1194 m² nagyságú területére vonatkozó, ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog ellenértékének megállapítása. A megállapított érték feltétele a rendelkezésre álló vázrajzzal azonos tartalmú változási vázrajz és földhasználati jogot megalapozó, illetve az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre kerülő megállapodás.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

Az értékelés során értékelt ingatlant két részre osztottuk: a vezetékek védőtávolságába eső 214 m² + 244 m² területen épület nem helyezhető el, ezt a klasszikus földhasználati joggal érintett területnek kezeltük; a közművezeték védőtávolsága által nem érintett középső, 736 m² területet építési helynek tekintettük. Az érintett területrészek elhelyezkedését szemléltető változási vázrajz:



A földhasználati jog értékének meghatározása

A bejegyzendő földhasználati jog értékének meghatározása során forgalmi érték meghatározása során első lépésként meghatároztuk az érintett ingatlanrész forgalmi értékét. Az óvatos becslés elve alapján 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.

A területrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során a területrészt hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal, azok kínálati áraival vetettük össze. A metodikát bővebben a 2.2 pont ismerteti.

A számítás metodikáját adó 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) 72. § (1) szerint: „a vagyoni értékű jogok egy évi értékül az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.” A (3) kimondja, hogy „A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – esetében a jog értéke – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.”

A középső, ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog jelen esetben gyakorlatilag megegyezik a PTK. XXXII/A. fejezetben rögzített építményi joggal, annyi különbséggel, hogy az építményi jog jogszabályban rögzített módon határozott időtartamra, maximum 50 évig érvényes, míg jelen esetben határozatlan időtartamról beszélünk. Az előbbiek miatt az értékmegállapítás során a területrésze számított földhasználati jogot „kvázi építményi jogként” kezeltük, a jog értékének megállapítása során az építményi jogra rögzített módszert alkalmaztuk.

Az épület elhelyezésére nem szolgáló területre vonatkozó földhasználati jog számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	4086/92 hrsz.	Takácskert utca	Takácskert utca	Fürész utca	Fürész utca
Övezeti besorolás	Ln-01	Lke-06 / 25%	Lke-06 / 25%	Lk-53	Lk-53
Eladás/kínálat ideje		2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.)	Veszprém központjától 1,5 km-re, keletre, a település szélén, a 8-as számú főút bevezető szakaszától és a környezettől légvonalban 100 m-re, a Sölyi utca zsákutca részén található, aszfaltúton elérhető, mért közmű nélküli terület	az állatkert szomszédságában található, fejlődő infrastruktúrális kapcsolatokkal, murvás úton elérhető, víz, villany és csatorna közművel	az állatkert szomszédságában található, fejlődő infrastruktúrális kapcsolatokkal, murvás úton elérhető, víz, villany és csatorna közművel	Pajtakert városrészén található, aszfaltos úton elérhető, várpanorámás telek, közművek az utcán	Pajtakert városrészén található, aszfaltos úton elérhető, várpanorámás telek, közművek az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 13, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a legkisebb kialakítható telek mérete 1500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el; két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el; két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 500 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 500 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/34916660	ingatlan.com/32948202	ingatlan.com/31913961	ingatlan.com/31913961
Telekméret /m ² /	458	806	845	778	912
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		52 500 000 Ft	62 900 000 Ft	45 000 000 Ft	48 000 000 Ft
Eladási vagy kínálati ár (nettó)		41 338 583 Ft	49 527 559 Ft	35 433 071 Ft	37 795 276 Ft
Fajlagos alapterületi ár (beépíthető nettó szintterületre vetítve)		51 289 Ft/m ²	58 612 Ft/m ²	45 544 Ft/m ²	41 442 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		46 160 Ft/m ²	52 751 Ft/m ²	40 989 Ft/m ²	37 298 Ft/m ²
Elhelyezkedés, infrastruktúra		5%	5%	15%	15%
Telekméret		5%	5%	5%	5%
Közművek		-5%	-5%	0%	0%
Vezetékek, távközlési kábel		-5%	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség		5%	5%	0%	0%
Panoráma		0%	0%	-5%	-5%
Övezeti besorolásból adódó előírások		20%	20%	20%	20%
Korrekció összesen		25%	25%	30%	30%
Számított fajlagos érték	56 353 Ft/m ²	57 700 Ft/m ²	65 939 Ft/m ²	53 286 Ft/m ²	48 487 Ft/m ²
<p>A földhasználati joggal érintett telek területe: 458 m²</p> <p>A földhasználati joggal érintett telekterület értéke, kerekítve: 458 m² * 56 353 Ft/m² = 25 800 000 Ft</p> <p>A földhasználati jog 1 éves értéke: 25 800 000 Ft * 1/20 = 1 290 000 Ft</p> <p>A földhasználati jog számított értéke bizonytalan időre: 25 800 000 Ft * 5/20 = 6 450 000 Ft</p>					

A közművezeték védőtávolsága által nem érintett közepső, 736 m²-es területen alapítandó földhasználati jog értékére vonatkozó számítások:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	4086/92 hrsz.	Takácskert utca	Takácskert utca	Fürész utca	Fürész utca
Övezeti besorolás	Ln-01	Lke-06 / 25%	Lke-06 / 25%	Lk-53	Lk-53
Eladás/kínálat ideje		2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.)	Veszprém központjától 1,5 km-re, keletre, a település szélén, a 8-as számú főút bevezető szakaszától és a környezettől légvonalban 100 m-re, a Sölyi utca szakútca részén található, aszfaltúton elérhető, mért közmű nélküli terület	az állatkert szomszédságában található, fejlődő infrastrukturális kapcsolatokkal, murvás úton elérhető, víz, villany és csatorna közművel	az állatkert szomszédságában található, fejlődő infrastrukturális kapcsolatokkal, murvás úton elérhető, víz, villany és csatorna közművel	Pajtakert városrészén található, aszfaltos úton elérhető, várpanorámás telek, közművek az utcán	Pajtakert városrészén található, aszfaltos úton elérhető, várpanorámás telek, közművek az utcán
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 13, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, a legkisebb kialakítható telek mérete 1500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el; két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 800 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el; két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 500 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el	a maximális beépíthetőség 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, a legkisebb kialakítható telek mérete 500 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/34916660	ingatlan.com/32948202	ingatlan.com/31913961	ingatlan.com/31913961
Telekméret /m ² /	736	806	845	778	912
Beépíthető nettó szintterület /m ² /	736	403	423	389	456
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		52 500 000 Ft	62 900 000 Ft	45 000 000 Ft	48 000 000 Ft
Eladási vagy kínálati ár (nettó)		41 338 583 Ft	49 527 559 Ft	35 433 071 Ft	37 795 276 Ft
Fajlagos alapterületi ár (beépíthető nettó szintterületre vetítve)		102 577 Ft/m ²	117 225 Ft/m ²	91 088 Ft/m ²	82 884 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		92 319 Ft/m ²	105 502 Ft/m ²	81 979 Ft/m ²	74 596 Ft/m ²
Elhelyezkedés, infrastruktúra		5%	5%	15%	15%
Telekméret		0%	0%	0%	0%
Közművek		-5%	-5%	0%	0%
Megközelíthetőség		5%	5%	0%	0%
Panoráma		0%	0%	-5%	-5%
Övezeti besorolás előírásai, rendeltetési egységek száma		20%	20%		20%
Korrekció összesen		25%	25%	30%	30%
Számított fajlagos érték	112 706 Ft/m ²	115 399 Ft/m ²	131 878 Ft/m ²	106 572 Ft/m ²	96 975 Ft/m ²
Beépíthető nettó szintterület		736 m ²			
A terület értéke, kerekítve:		736 m ²	*	112 706 Ft/m ² =	83 000 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Ráépítés lehetőségével kiegészített földhasználati jog értéke:	89 450 000 Ft, azaz nyolcvankilencmillió-négyszázötvenezer forint
---	--

Az Értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az ügyletet ÁFA terheli, a megállapított értékek nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. augusztus 26.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette: Bszz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250826/338658
2025.08.26

Veszprém
Belterület, 4086/92 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Veszprém, Belterület, 4086/92

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	6078	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 telekalakítás Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
Önálló szöveges bejegyzés	
A Veszprém belterület 4086/35 és 4086/64 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás során alakult ki (8/566/2025)	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
Vezetékjog	
A vázrajz szerinti 112 m ² területre Eredeti határozat: 36067/2012/2011.07.18 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
Vezetékjog	
A vázrajz szerinti 112 m ² területre. Eredeti határozat: 50919/2/2012.10.11 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
Vezetékjog	
a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. 296 m ² területre Eredeti határozat: 39105/3/2014.05.05 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

Az E-hiteles tulajdonilap-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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

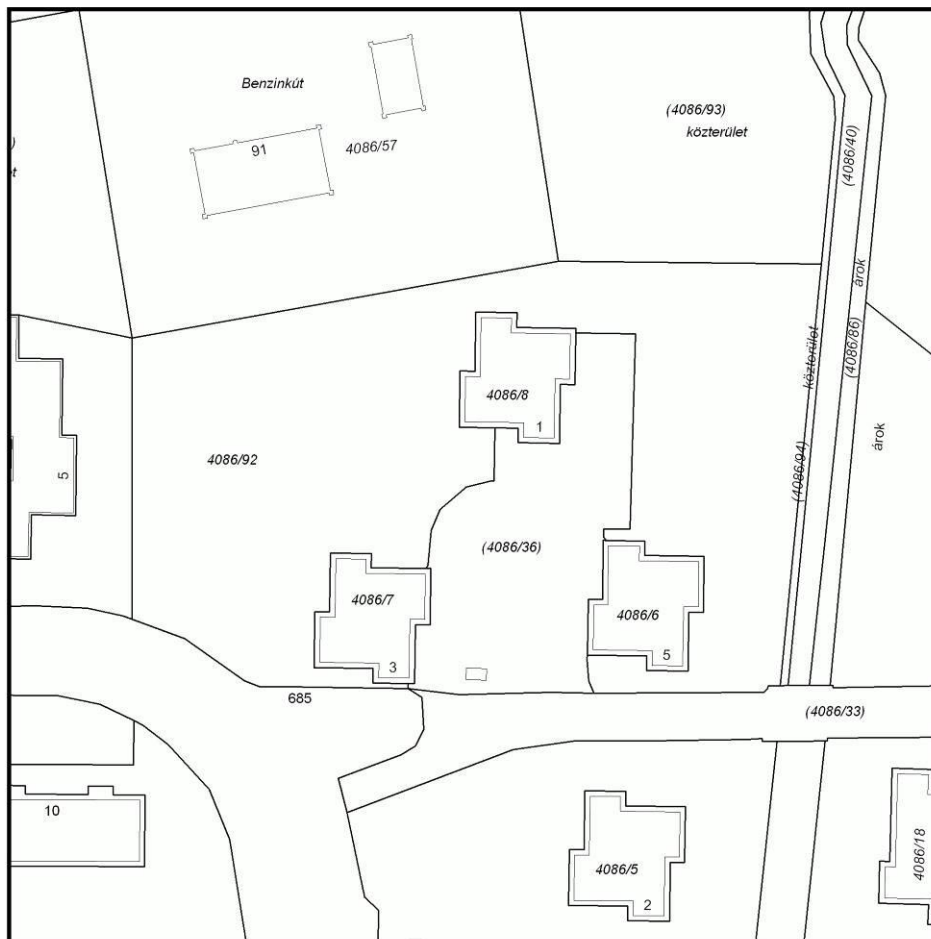
2025.08.26 09:41:10

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4086/92

Megrendelés szám: 7/1805/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 43121410002025



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

PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34916660/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 481 3321

Veszprém, Takácskert utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
52,50 millió Ft		806 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Veszprém belterületi "kivett beépítetlen terület".

Villamosenergia-ellátás: 3 x 25A-ig kifizetve.

Víz- és szennyvízhálózat kiépítve.

Építési övezet: Lke-06 (beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%; épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke: 50%).

Komolyabb érdeklődés esetén bővebb információval szolgálok.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34916660>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hollósi Tibor

Hollósi Tibor



+36 70 543 8654



Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
62,90 millió Ft	845 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

××× Exkluzív, minőségi ikerház projekt a Takácskertben ×××

Eladó az alábbi 845,4 nm-es telek és a hozzá tartozó megtervezett ikerház projekt Veszprém városában a Takácskert városrészben.

Az ingatlan sík területen fekszik. A csatorna tekintetében "gravitációs rendszer" került kiépítésre, nem igényel átemelő megoldást. Víz, szennyvíz és villany bekötés adott. A mérőórák igénylése és a villanyszekrény telepítése az új tulajdonosra vár.

A tervezett ingatlan impozáns megjelenéssel bír, terei tágasak, világosak. A koncepcióra a modern, letisztult stílus jellemző.

Egy lakóegység hasznos alapterülete:

- földszint: 83,56 m²
- emelet: 59,16 m²
- összesen: 142,72 m²
- földszinti terasz: 14,85 m²

A terület besorolása: Lke-06

Jellemzői:

- beépítési százalék: 25 %
- építménymagasság: 6,5 m
- beépítési mód: szabadonálló

Elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport rendeltetést

Telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

Telkenként legfeljebb két különálló főépület építhető.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32948202>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői IrodaNívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda

+36 70 380 0323

**Veszprém, Fűrészfűtő 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 Fűrészfűtő 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 Fűrészfűtő 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 (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.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Solyi utca látképe



környezet, a Solyi utca látképe



környezet, a Solyi utca látképe



a vizsgált ingatlanrész látképe



a vizsgált ingatlanrész látképe



a vizsgált ingatlanrész látképe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a vizsgált ingatlanrész látképe



a vizsgált ingatlanrész látképe



a távközlési kábel nyomvonala



a távközlési kábel nyomvonala