



## Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.



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

**Veszprém**  
**2025. július 31.**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: Kivett telephely

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 0438

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Földterület nagyságát: 3083 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.07.31.. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém külterület 0438 hrsz.-ú  
ingatlan forgalmi értéke:

**47 000 000,- Ft azaz negyvenhétmillió forint**

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, 2025.07.31.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 1040122050526756-83541003

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

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>10</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	11
4.5 Érték meghatározás .....	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	12
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékelés 23 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térkép
- ☐ Fényképek

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### **2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

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 értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmodosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem 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 2025.07.31.-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 rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

## 3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.07.31.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Külterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	0438
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett telephely
Alapterülete:	3083 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/2.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Vezetékjog 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m <sup>2</sup> területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.	
III/Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen., 8/803/2024.2.	

A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, az ingatlan értékét nem befolyásolja.

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[2]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Terület	126,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1

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

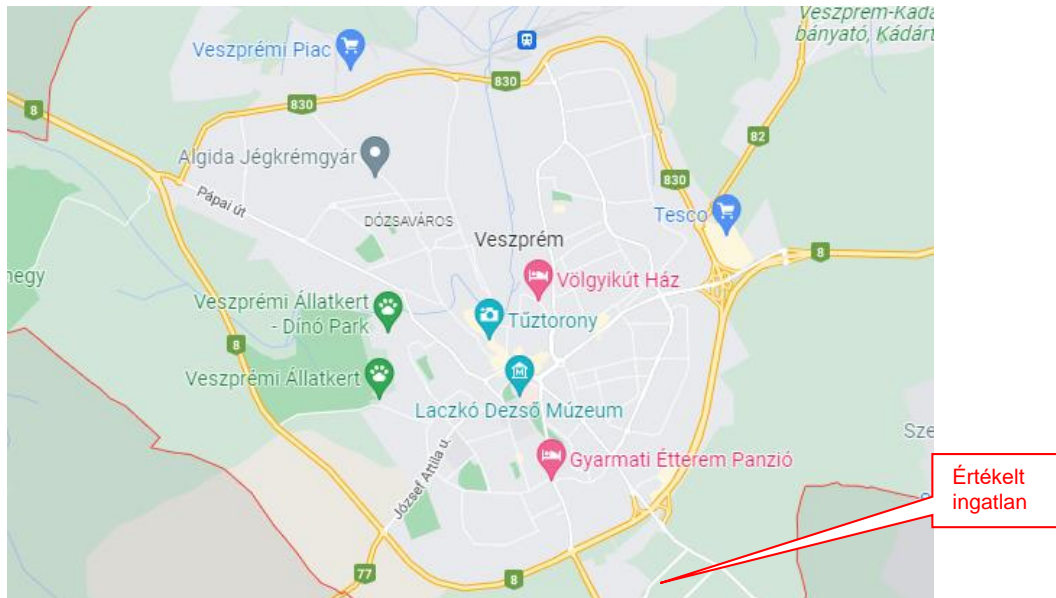




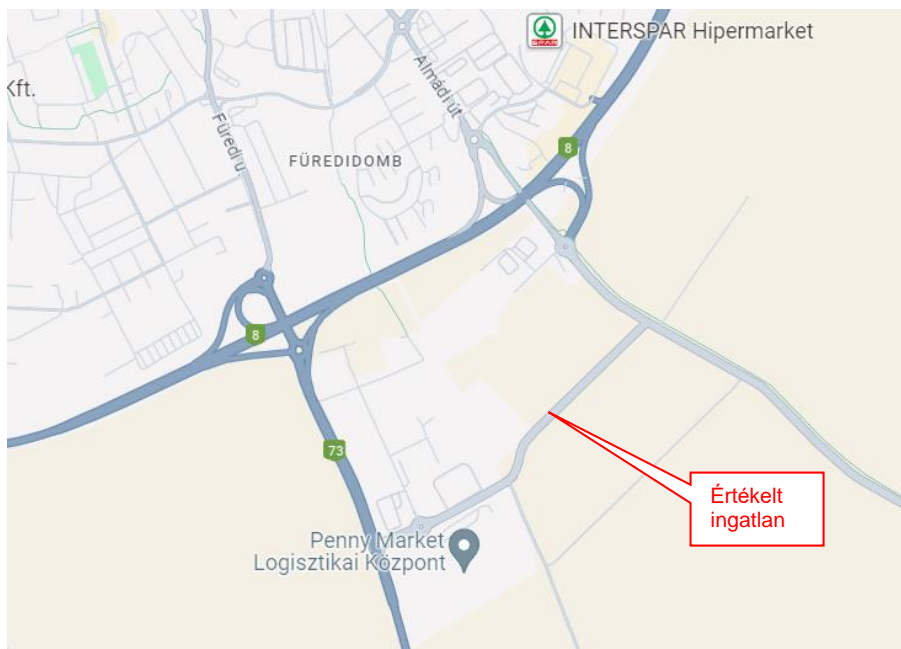
### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2600 méter távolságra délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Balatonalmádi felé vezető útról lekanyarodva, a déli intézményközpont felé vezető aszfaltozott útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében művelés alatt álló területek, kereskedelmi ipari létesítmények találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 3000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

### **Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:**



### **Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:**



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém külterület 0438 helyrajzi számú ingatlan a területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabályos négyszög alakú észak nyugati sarkán csapott sarkú, kerítetlen terület. Alakja miatt korlátozottan hasznosítható.

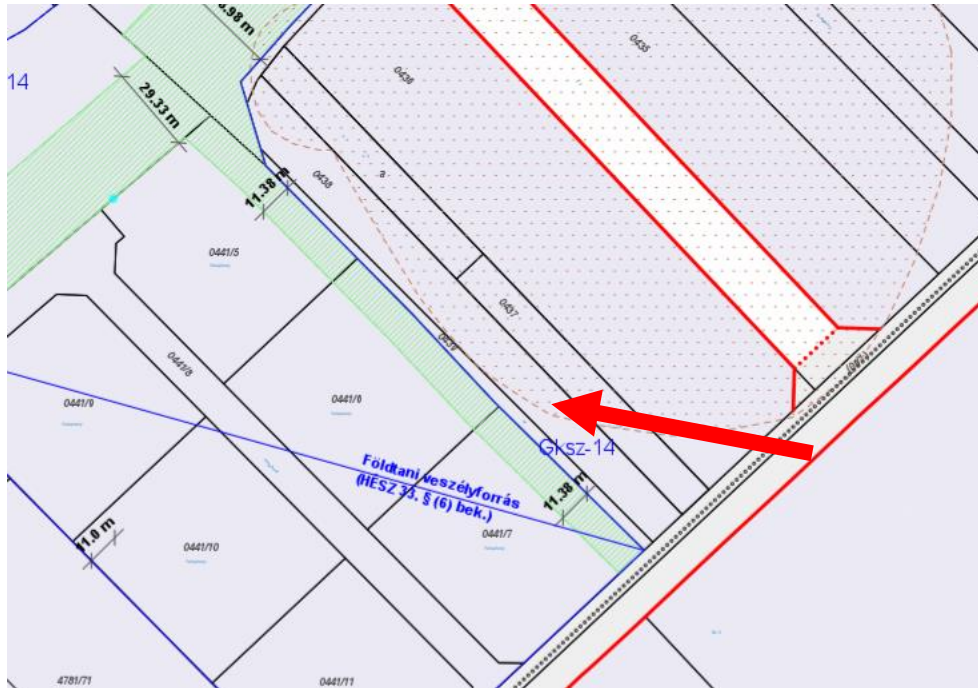


### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű „Kereskedelmi szolgáltató terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



### Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Gksz-14
Sajátos területfelhasználási egység:	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	3500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	12
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	25
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	35
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	50
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 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 összehasonlításon alapuló értékmeghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém külterület 0438 hrsz.-ú 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, valóságát 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 lévőnek tételezem fel. A megállapított vagyongazdálkodási díj csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelés időpontja 2025. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### **4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant beépítetlen hasonló lokációjú, illetve hasonló adottságú területek kínálati adásvételi adataival vetettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**47 000 000 Ft-ban, azaz negyvenhétmillió 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 maradványérték meghatározásán alapú módszerrel**

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	47 000 000 Ft	100%
Maradványért meghatározásán alapuló módszer.	0 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		47 000 000 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. július 31.



**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon-értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 1040122050526756-83541003

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



## 6. 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	Külterület 0438 hrsz.	Külterület		Európa utca		Belterület 2553 hrsz	
Eladás/kínálat ideje	-	2025.március		2025. március		2025. március	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	nincs közmű, Gksz-14 (40%)	nincs közmű, Gksz-14 (40%)		nics közmű, Gksz-14 (40%)		összközművel, Vi-01 (30%)	
	forrás:	ingatlan.com/34129297		ingatlan.com/33554714		ingatlan.com/33876971	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m²/	3 083		4 097		4 020		3 928
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		85 000 000 Ft		87 500 000 Ft		89 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		20 747 Ft/m2		21 766 Ft/m2		22 658 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-15%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos ár		17 635 Ft/m2		18 501 Ft/m2		19 259 Ft/m2	
Esztétikai benyomás		0%		0%		-10%	
Elhelyezkedés		0%		0%		5%	
Telekméret		5%		5%		5%	
Belterület		0%		0%		-5%	
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%		0%		0%	
Közművek		0%		0%		-10%	
Hasznosíthatóság, alakzat		-15%		-15%		-15%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			-10%		-10%		-30%
Számított fajlagos érték	15 335 Ft/m2	15 871 Ft/m2		16 651 Ft/m2		13 481 Ft/m2	
30%-nál magasabb korrekció, az ingatlan alakja, hasznosíthatósága miatt indokolt.							
Megjegyzés:							

<b>Értékmeghatározás:</b>							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		<b>15 335</b>	Ft/m <sup>2</sup>				
Telek forgalmi értéke:	3 083 m <sup>2</sup>	X	15 335 Ft/m <sup>2</sup>	<b>47 277 805 Ft</b>			
Telek forgalmi értéke kerekítve:	3 083 m <sup>2</sup>	X	15 335 Ft/m <sup>2</sup>	<b>47 000 000 Ft</b>			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1144761/4/2025

2025.07.31

Szektor : 53

## VESZPRÉM

## Külterület 0438 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

3083

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40165/2000.2000.06.14

jogcím: jogutódlás 32158/1992.1992.02.28.

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41130/3/2016.05.11

Vezetékjog

1-9 szsz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m2 területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 407683/5/2024.04.10

Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen., 8/803/2024.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

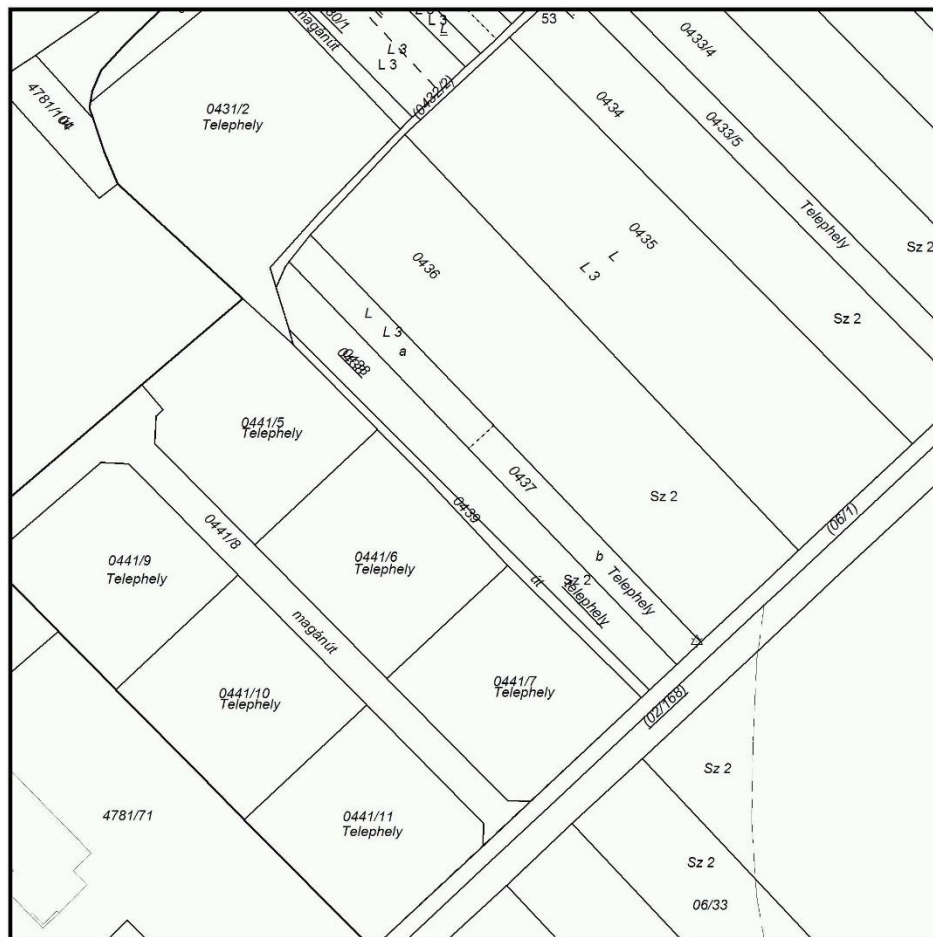
2024.04.25 14:42:13

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 861491/6/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 40540170002024



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

**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan







2025. 03. 13. 7:24

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		Telekterület	
87,50 millió Ft		4020 m <sup>2</sup>	
Kilátás	panorámás	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

VESZPRÉM DÉLI IPARTERÜLETÉN BALATONFÜRED IRÁNYÁBAN ELADÓ

EGY 4020 m<sup>2</sup>-es GKSZ-14 BESOROLÁSÚ TERÜLET.

40% beépíthetőséggel, 12 m építménymagassággal, 25% zöldfelülettel (minimum telekméret 3500 m<sup>2</sup>)

1608 m<sup>2</sup> 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. 03. 13. 7:24

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. 03. 13. 7:43

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

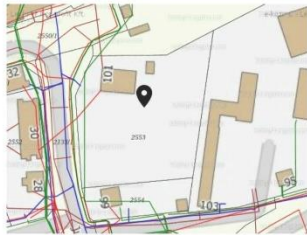
ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



beépítettség	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
regendett	12,5
értéke	13,5
% )	7,5
	7,5
	10,5

## Veszprém, Jutasi út 101.

Eladó ipari terület

Ár	Telekterület
<b>89 millió Ft</b>	<b>3928 m<sup>2</sup></b>

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 szükségszerű. 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/nyomtatlas>

1/2

