

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém belterület 3284/1 helyrajzi számú ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadáról



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

Veszprém
2026. augusztus 25

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett / beépítetlen terület
Cím: Veszprém belterület 3284/1
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 3284/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város	Önkormányzata	294/1695
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe: 390 m ²
Az értékelt tulajdoni hányadra eső területnagyság: 67,64m ²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszer: Piaci összehasonlító adatok elemzése
Értékelés fordulónapja: 2026.08.24. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3284/1 hrsz.-ú ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	5 116 814,- Ft, azaz ötmillió-száztizenhatezer-nyolcszáztizennégy 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, 2026.08.25.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyoni értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyoni értékelő
(OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 2023/281)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	16
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	16
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	16
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	17
4.5 Érték meghatározás	17
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	18
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel.	18
5. ÖSSZEFOGLALÁS	19

Az értékelés 31 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

A Veszprojekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 3284/1 helyrajzi számú ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányada forgalmi értékének a 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

Alapelveként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

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

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

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

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

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.08.24.-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 régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.08.25.
Ingatlan címe:	Veszprém belterület 3284/1
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3284/1
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett/ beépítetlen terület
Alapterülete:	390 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
Tulajdoni hányad:	351/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Lászlóné
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Takácskert utca
II/10.	
Tulajdoni hányad:	294/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/11.	
Tulajdoni hányad:	177/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kovács Judit
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10
II/12.	

Tulajdoni hányad:	180/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kovács Judit
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10
II/15	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	dr. Adamecz Krisztina
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8.
II/16.	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Gábor
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Lövey Klára utca 23.
II/17.	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Lászlóné
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8
II/20.	
Tulajdoni hányad:	345/3390
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	BALOGH ISTVÁN
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B
II/21	
Tulajdoni hányad:	345/3390
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	BALOGH ISTVÁN
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B
Tulajdoni lap III. rész:	
III/4. Önálló szöveges bejegyzés Telekhatár-rendezés során területéből 162 m2 nagyságú terület beolvadt a veszprémi 3284/2 hrsz-ú ingatlanba, így területe 552 m2-ről 390 m2-re változott.	
III/5. Vezetékjog A vázrajz szerinti 124 m2 területre. Eredeti határozat: 42024/4/2011.07.06 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 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 található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



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



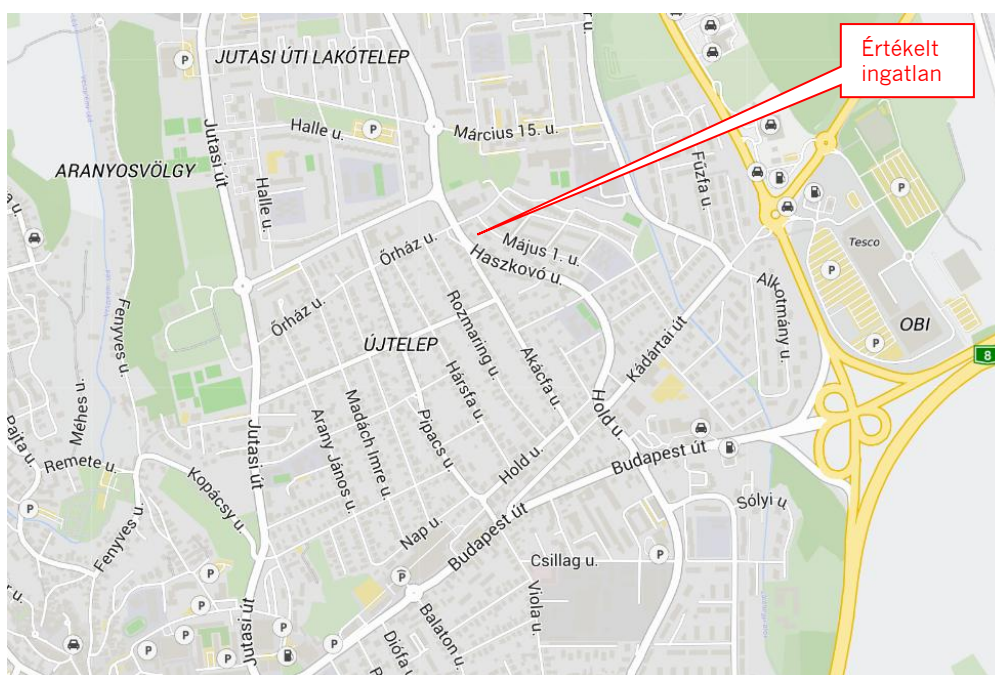
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északkeleti irányban a az Őrház utcában helyezkedik el. Megközelíthető az Őrház utcából, és a Haszkovó utcából közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében üzletek, lakások, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

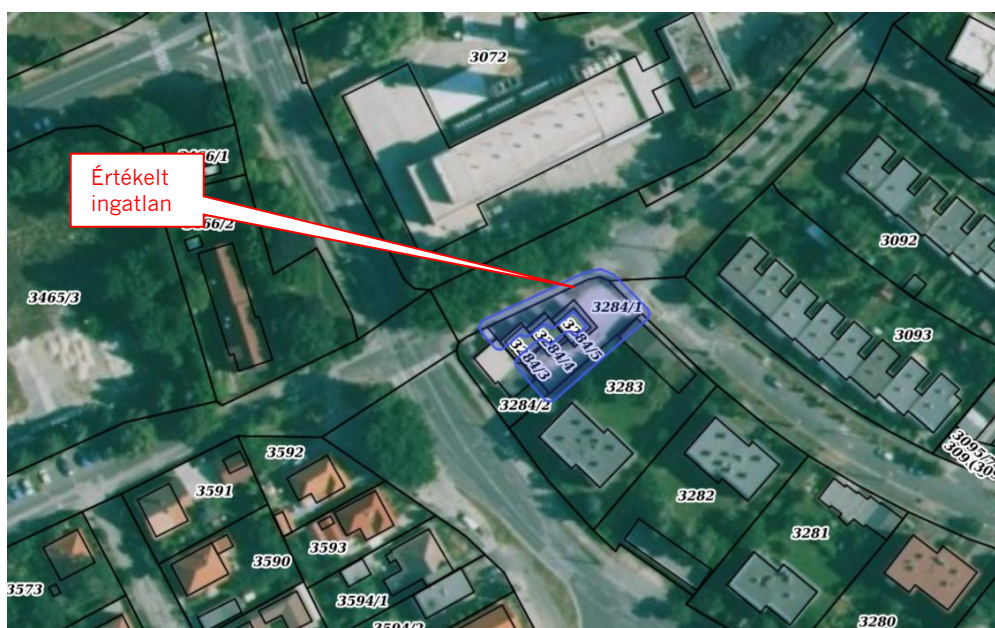
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

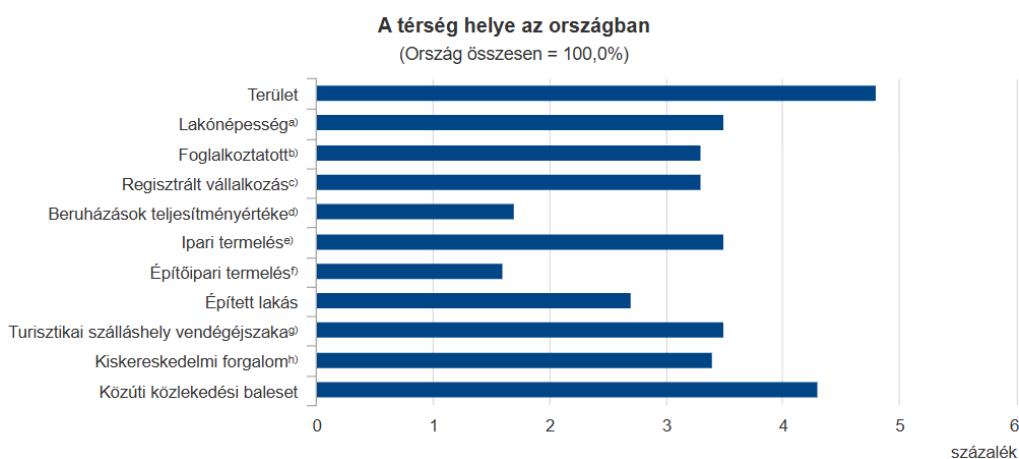


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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

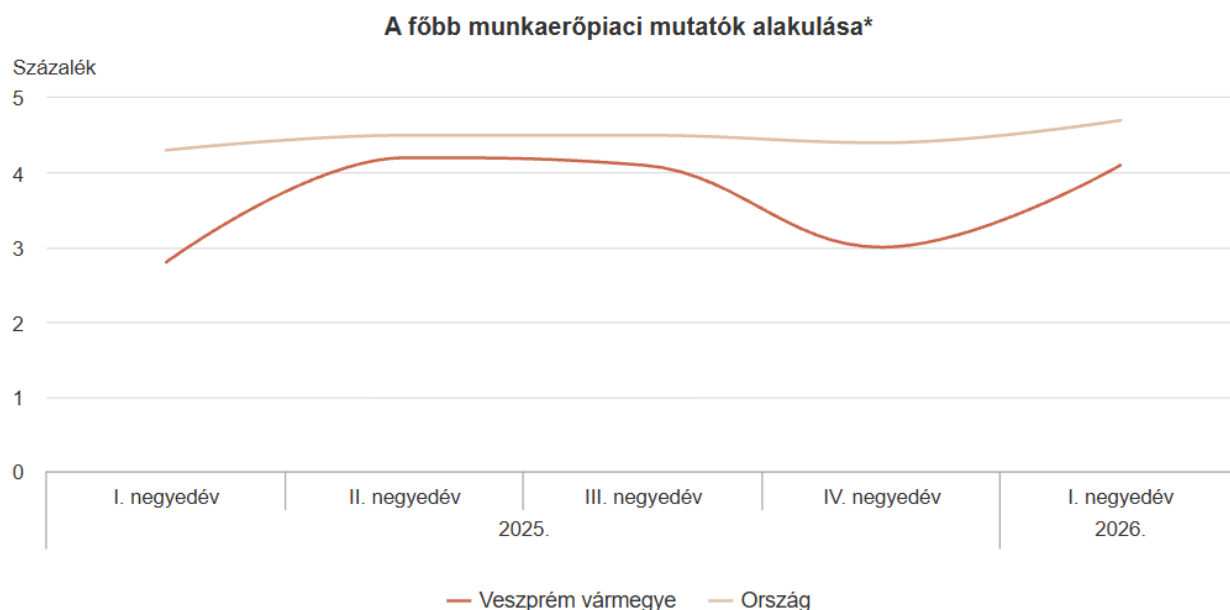


- Magyarországon 2026 I. negyedévében az elveszületések száma (17 367) 3,5, a halálozásoké (32 899) 7,5%-kal csökkent 2025 azonos időszakához képest. A természetes fogyás 12%-kal elmaradt a 2025. I. negyedévitől. Budapesten és 16

vármegyében lassult, Veszprém vármegyében lényegében nem változott, Baranya és Zala vármegyében azonban gyorsult a természetes népességfogyás üteme. A házasságkötések száma (7951) 20%-kal több volt az előző év azonos időszakához képest.

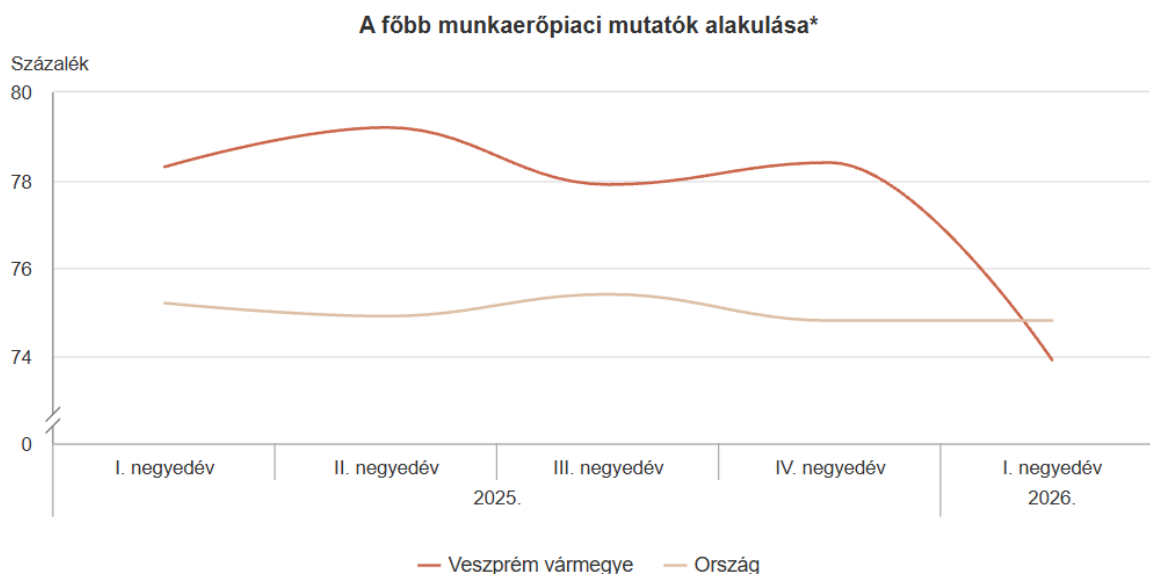
- 2026 I. negyedévében a 15–74 évesek közül 65 ezer fővel dolgoztak kevesebben, mint egy évvel korábban, miközben a munkanélküliek száma 14 ezer fővel csökkent. A legjobb munkaerőpiaci mutatókkal a főváros mellett, Győr-Moson-Sopron, Komárom-Esztergom és Vas vármegye rendelkezett, ahol a foglalkoztatási arány a legkedvezőbbek közé tartozott, miközben a munkanélküliek aránya is alatta maradt az országosnak. Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád, Somogy és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyékben ezzel szemben a viszonylag alacsony foglalkoztatottsághoz igen magas munkanélküliség társult.
- 2026 I. negyedévében a kedvezmények figyelembevételével számított nettó átlagkereset országosan 17,0%-kal emelkedett, leginkább Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében (22,7–19,0%-kal), a legkevésbé Győr-Moson-Sopronban (9,3%-kal). A kiemelkedő növekedéshez elsősorban a honvédelmi és a rendvédelmi hivatásos állomány hathavi illetménynek megfelelő szolgálati juttatása (ún. fegyverpénz) járult hozzá.
- A gazdasági szervezetek által megvalósított beruházások volumene 3,2%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. 8 vármegyében és a fővárosban nőtt a beruházások volumene.
- Az ipari termelés volumene a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozások körében 1,1%-kal nőtt, azonban a vármegyék többségében és Budapesten csökkent a kibocsátás. A feldolgozóipari alágak közül hatban történt bővülés, a legnagyobb mértékű az elektronikai iparban. Az országos termelési érték több mint negyedét adó járműgyártás termelése 0,3%-kal mérséklődött.
- 2026 I. negyedévében a legalább 5 főt foglalkoztató építőipari vállalkozások termelése összehasonlítva áron 7,5%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A fővárosban és a vármegyék többségében csökkent az építőipari termelés volumene.
- Az előző év azonos időszakánál 4,3%-kal több, összesen 2821 lakást vettek használatba hazánkban.
- 2026 I. negyedévében – elsősorban a vendégéjszakákban megmutatkozó, magasabb belföldi kereslet hatására – a turisztikai szálláshelyek vendégéjszakában mért forgalma 2,7%-kal bővült az előző év azonos időszakához képest. A belföldivendégéjszakák száma 4,1, a külföldivendégéjszakáké 1,6%-kal nőtt.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene országosan 5,5%-kal bővült az előző év azonos időszakához képest. Minden vármegyében és a fővárosban is nőtt a kiskereskedelmi forgalom volumene, a legnagyobb mértékű növekedést Tolna vármegye (9,1%), a legkisebbet Budapest (3,1%) bolthálózata realizálta.

Munkanélküliségi ráta:



* A lakossági munkaerő-felmérés 15–74 évesekre vonatkozó adatai alapján.

- 2026 I. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál (12 ezerrel) kevesebben, 151 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 6 ezer fős szintje kissé nőtt a 2025. I. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 157 ezerre mérséklődött, az aktivitási arány 64,2%-ot tett ki.
- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is csökkent a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 4,4 százalékponttal, 73,9%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta elmaradt az országos átlagtól (74,8%).
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája emelkedett, az egy évvel korábbi 2,8-ről 4,1%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,7%).
- A 15–74 évesek közül 88 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országos (0,5%-os) mérséklődéssel szemben 8,6%-kal növekedett az előző év azonos időszakához képest.

Foglalkoztatottsági ráta:

forrás: ksh.hu, Fókuszban a vármegyék – 2026. I. negyedév Veszprém vármegye, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/261/index.html> letöltés dátuma: 2026.07.26.

Építőipar, ingatlanfejlesztések

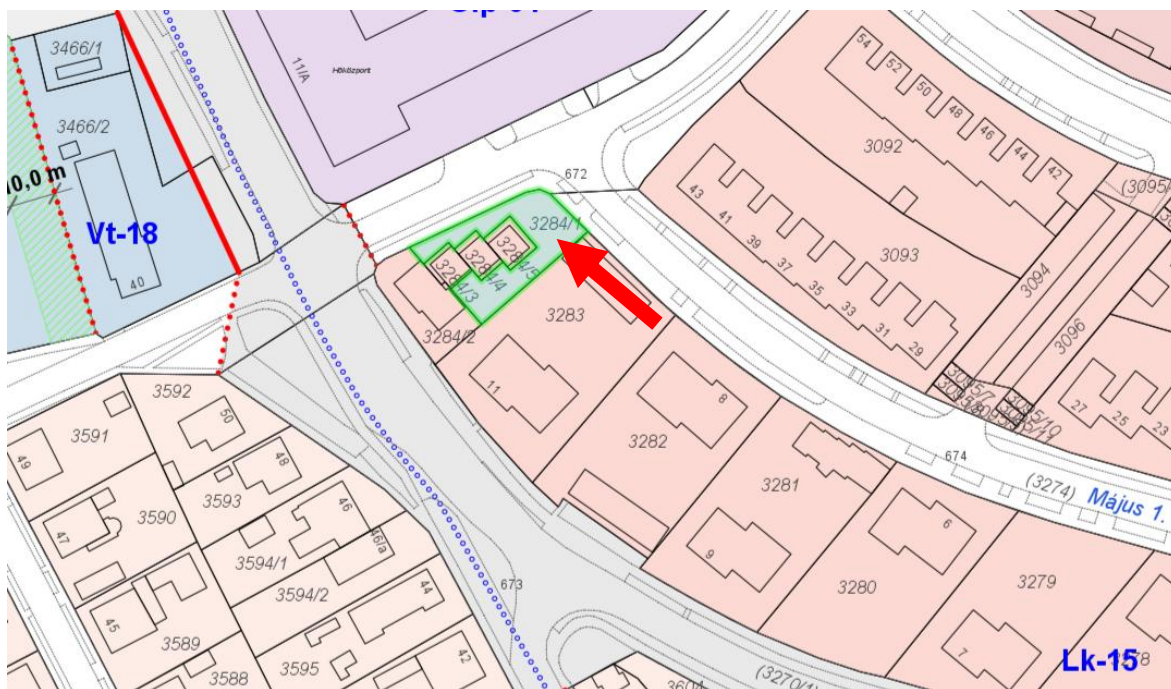
Az építőiparra rálátó szakemberek arról számoltak be, hogy 2026. januárban az építésgazdaság újonnan kötött szerződéseinek volumene éves szinten 9 százalékkal csökkent. A szektorban tartósan foglalkoztatottak létszáma szintén mérséklődött, egy év alatt 40 ezer fővel úgy, hogy ez a csökkenés alapvetően az alacsonyan képzett munkaerő, a betanított munkások körében következett be. Az építőipari kapacitások a leépítések után mintegy 70–80 százalék kapacitás mellett működhetnek jelenleg. Ez erős árversenyt is kikényszerít, számos vállalkozás 0–5 százalékos árbevétel-arányos eredménnyel dolgozik. Volt olyan szakember, aki azt jelezte, hogy megjelenhet a – kapacitások megőrzése céljából történő, veszteséget termelő – „irreálisan” alacsony árazás, ami a tartalékok felélése után veszélyeztetheti a létesítmények megvalósulását. Az építőipar teljesítés alatt álló, 8500 Mrd Ft-os szerződésállományából jelenleg is 2500–3000 Mrd Ft lánctartozásban van, ennek felénél egyes vélemények szerint a követelések érvényesítése akár jogi útra is terelődhet. A kivitelezők 2026-ra eredetileg átlagosan 5–6 százalékos áremelést terveztek, ugyanakkor ezt a kőolaj és földgáz árának az iráni konfliktus okozta jelentős megugrása és volatilitása felülírta. Az építőanyaggyártók március közepén már azt jelezték, hogy rövid távon 20–50 százalékos drágulás következhet be a kőolaj-származékok felhasználásával készülő termékeknél.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan teljesen közművesített.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján **Lk-15** jelű „Kisvárosias lakóterület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 3284/5 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelemztetések a következők:

Övezeti jel	Lk-15
Sajátos területfelhasználási egység:	Kisvárosias lakóterület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	900
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	10,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	25
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	30
Megjegyzés:	

23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a) kereskedelmi, 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) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen: a) melléképítmények közül aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, ad) állatól, állatkifutó, ae) trágyatároló, komposztáló, af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint b)

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(6) (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8) (9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része az "C" hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik!

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan területe sík, ÉK-DNY hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú, sík, kerítetlen terület. Területén lágyszárú, és fásszárú növényzet, valamint közüzalékos terület található.

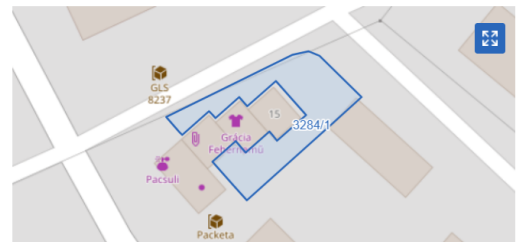
OENY:

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Veszprém	3284/1	
Lekérdezés		

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém belterület 3284/1 hrsz.-ú ingatlan 294/1695 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 forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az

értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2026. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az ingatlan értékelése során részben figyelembe vettem a megbízó által rendelkezésemre bocsájtott, az ingatlan felújítására vonatkozó előzetes költségbecslést.

Az árajánlat az ingatlan teljes felújításával számol. A megállapított forgalmi érték az ingatlan jelenlegi állapota, a jelenlegi műszaki állapotára tekintettel került meghatározásra.

Forgalmi érték fogalma: Az ingatlan forgalmi értéke az a becsült összeg, amelyért valós piaci környezetben, azaz megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében – ahol a felek kényszer nélkül járnak el – az adott ingatlan elkelhetne, arra eladási és vételi szándék (készség) mutatkozik; másképpen megfogalmazva: a forgalmi érték az ingatlan szabad forgalmú eladása esetén kapható vételárat jelenti.

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 ingatlan értékét, hasonló ingatlanok kínálati áraival, vettem össze, a megfelelő korrekció alkalmazásával. Az értékelés során 30%-ot meghaladó korrekció, az ingatlan hasznosíthatósága miatt indokolt.

A számítás alapján a Veszprém belterület 3284/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

29 500 000,- Ft azaz huszonkilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának értékét:

5 116 814,- Ft, azaz ötmillió-száztizenhatezer-nyolcszáztizennégy forintban
határoztam meg

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló értékelést nem alkalmaztam.

.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel.

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	29,5 MFt	súly:	100%	29,50 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték meghat. alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **29,5 MFt**

Az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának értéke **5 116 814,- Ft, azaz ötmillió-száztizenhatezer-nyolcszáztizennégy forint.**

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Veszprém, 2026. augusztus 26.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/281)

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, Dózsa György u	Veszprém, Dózsa György u	Veszprém, Szilvádi u.
	Környezete:	Kisvárosi	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	építési telek	építés telek	építési telek	építési telek
	Övezeti besorolás:	Lk-15	Lk	lk	lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Építési telek teljes közművel	Építési telek, teljes közművel	Építési telek, víz, villany, és csatorna közművel	Építési telek, közmű nélkül.
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/35352134	ingatlan.com/34795223	ingatlan.com/34066529
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		75 500 000	79 000 000	31 000 000
	telekméret (m ²)	390	597	635	282
	fajlagos ár (Ft/m ²)		126 466	124 409	109 929
	tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2026. augusztus	2026. augusztus	2026. augusztus
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		107 496	105 748	93 440
ÉRTÉKELŐGAZDÁSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
terület			nagyobb	nagyobb	kisebb
			1,05	1,05	0,95
közművek			hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,00	1,05	1,10
övezeti besorolás			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
útviszonyok			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
forma, alak			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
hasznosíthatóság			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			77 203	79 746	70 128
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m ²)		390,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)		75 692			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)		75 690			
becsült érték (Ft)		29 519 100			
becsült érték kerekítve (Ft)		29 500 000			

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260825/22094
2026.08.25



Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Oldal 1/3

Veszprém, Belterület, 3284/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	390	0

II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 351/1695 Jogcím: vétel Név: Adamecz Lászlóné, Születési név: Belák Márta, Születési év: 1948, Anyja neve: Major Irén Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8				
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 294/1695 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.				
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43109/2015.07.08				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 177/1695 Jogcím: öröklés Név: Kovács Judit, Születési név: Kovács Judit, Születési év: 1969, Anyja neve: Pálföldi Judit Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10				
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35453/5/2019.03.05				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 180/1695 Jogcím: ajándékozás Utalás: II/9 Név: Kovács Judit, Születési név: Kovács Judit, Születési év: 1969, Anyja neve: Pálföldi Judit Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10				

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260825/22094
2026.08.25

Oldal 2/3

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Dr. Adamecz Krisztina, Születési név: Dr. Adamecz Krisztina, Születési év: 1979, Anyja neve: Belák Márta Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8.
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Adamecz Gábor, Születési név: Adamecz Gábor, Születési év: 1973, Anyja neve: Belák Márta Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Lövey Klára utca 23.
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Adamecz Lászlóné, Születési név: Belák Márta, Születési év: 1948, Anyja neve: Major Irén Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 345 / 3390 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13, II / 14, II / 18, II / 19. Név: BALOGH ISTVÁN, Születési név: BALOGH ISTVÁN, Születési év: 1977, Anyja neve: CSIPSZER ERIKA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B
21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 345 / 3390 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13, II / 14, II / 18, II / 19. Név: KOVÁCS ESZTER LAURA, Születési név: KOVÁCS ESZTER LAURA, Születési év: 1977, Anyja neve: MOHL MÁRTA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B

III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260825/22094
2026.08.25

Oldal 3/3

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

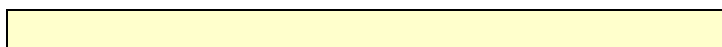
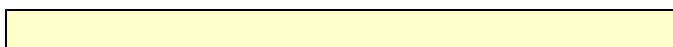
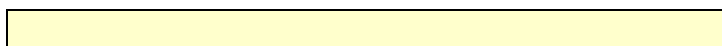
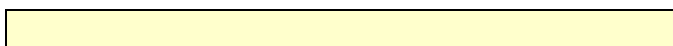
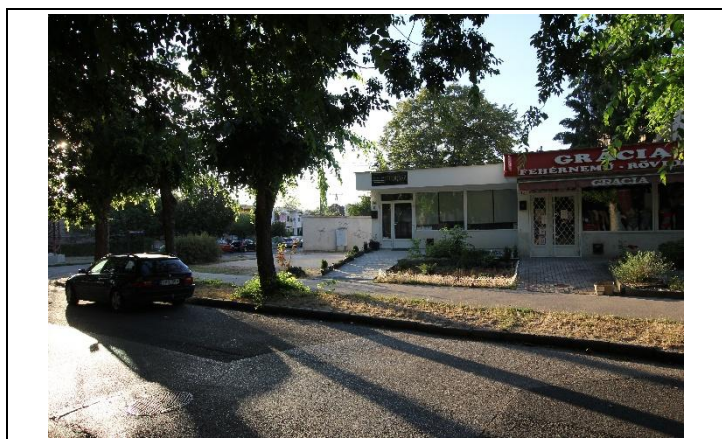
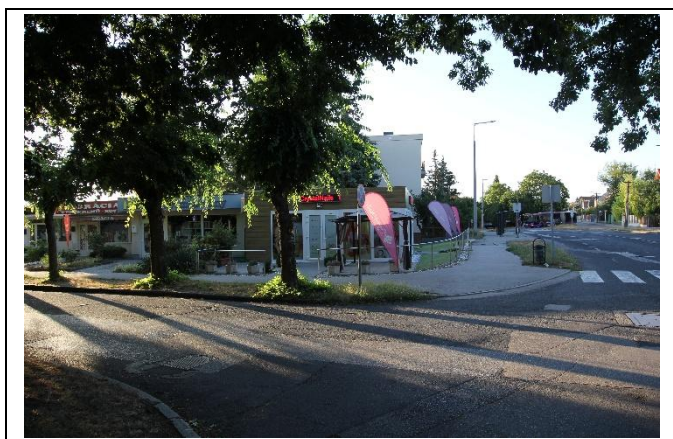
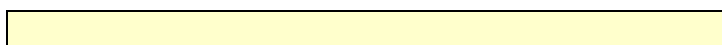
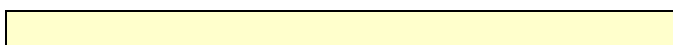
Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekhatár-rendeztés során területéből 162 m2 nagyságú terület beolvadt a veszprémi 3284/2 hrsz-ú ingatlanba, így területe 552 m2-ről 390 m2-re változott.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 124 m2 területre. Eredeti határozat: 42024/4/2011.07.06 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

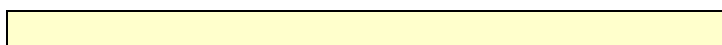
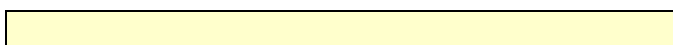
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 08. 26. 14:26

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 440 6874



Veszprém, Dózsa György utca 14/2

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
75,50 millió Ft	597 m²
Beépíthetőség	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Villany	van
Víz	van
Gáz	telken belül
Csatorna	van

Veszprémbe a Dózsa György utcában, közel a belvároshoz, panorámás 597 m² építési telek eladó.

Az ingatlan széles utcafronttal rendelkezik. Övezeti besorolás: Lke-19 (kertvárosias lakóterület), beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, épületmagasság mértéke maximum: 5,4 m. A telken 2 lakó és 1 egyéb rendeltetésű egység is építhető, ezért kitűnő lehetőség befektetésre céljából is.

Minden közmű a telken van.

Kérem ingatlanközvetítők ne keressenek!



<https://ingatlan.com/35352134/nyomtatas>

1/2

2026. 08. 26. 14:26

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/35352134>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35352134/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

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

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

ingatlan.com

dr. Kirsch Szilvia
King-Dom Kft.

+36 30 997 2203

**Veszprém, Dózsa György utca**

Eladó lakóövezeti telek

Ár
79 millió Ft
232 ezer €Telekterület
635 m²

Beépíthetőség	40%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Belváros közeli építési telek Jeruzsálemhegyen – felújítandó vagy bontandó házzal

Ritkán kerül piacra ilyen adottságú ingatlan Veszprém közkedvelt Jeruzsálemhegy városrészében. A 635 m²-es telek a belváros, az egyetem és a Séd-völgy közelében helyezkedik el, kiváló lehetőség mindazok számára, akik saját otthonukat építenék fel, vagy hosszú távon értékálló ingatlanfejlesztési lehetőséget keresnek. A telken jelenleg egy régi, felújítandó vagy bontandó lakóház található, azonban az ingatlan igazi értékét a kiváló elhelyezkedés, a kedvező építési övezeti besorolás és a benne rejlő fejlesztési lehetőség jelenti.

Főbb jellemzők:

- Telekterület: 635 m²
- Lakóépület: kb. 50 m²-es felújítandó vagy bontandó lakóház
- Szobák száma: 2
- Közművek: víz, villany, csatorna – bekötve
- Fűtés: mobil kandallóval
- Udvar: parkolási lehetőség több gépjármű részére, illetve kert kialakítására is ideális

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2026. 08. 26. 14:25

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

- Elhelyezkedés: csendes mellékutca, mégis kiváló közlekedéssel
- Új épület építés esetén: Az ingatlan Lk-37 építési övezetben található, amely kedvező beépítési lehetőséget biztosít. Az övezet előírásai lehetővé teszik egy korszerű, akár kétlakásos lakóépület, illetve a HÉSZ szerint megengedett egyéb rendeltetésű épület kialakítását.
- Beépíthetőség: 40%, zárt sorú beépítéssel.
- Maximális beépíthetőség: 254 m²
- Lehetséges hasznos alapterület: kb. 550 m² (pince + földszint + tetőtér)*
- *Az elérhető hasznos alapterület a tervezett épület kialakításától és az építési előírásoktól függ.

Miért értékes ez a telek?

- Belváros néhány perc alatt elérhető
- Egyetem közvetlen közelében
- Minden fontos intézmény és szolgáltatás gyorsan elérhető
- Csendes lakókörnyezet
- Ritka méretű telek a városrészben
- Kedvező, 40%-os beépíthetőség
- Akár kétlakásos lakóépület építhető

Kiknek ajánljuk?

- Saját otthonukat építőknek
- Ingatlanfejlesztőknek
- Kivitelezőknek
- Vállalkozásoknak
- Iroda, rendelő vagy szolgáltató épület kialakításában gondolkodóknak

Az ingatlan szinte azonnal birtokba vehető!

Belváros közeli, kiváló adottságú építési telkek ilyen paraméterekkel csak ritkán kerülnek piacra Veszprémben.

Veszprémi, újszerű, jó állapotú, lehetőleg városközpont közelében, minimum 2 szobás lakás beszámítása elképzelhető tulajdonos részéről.

Ne maradjon le erről a kivételes lehetőségről – kérjen időpontot személyes megtekintésre!

Komoly érdeklődők részére az ingatlan részletes műszaki bemutatója és a legfontosabb beépítési információk is rendelkezésre állnak. Ha szeretné megkapni a részletes dokumentációt vagy személyesen megtekinteni az ingatlant, keressen bizalommal!



<https://ingatlan.com/34795223/nyomtatas>

2/3

2026. 08. 26. 14:25

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/34795223>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34795223/nyomtatas>

3/3

ingatlan.com

Hutvágner Zsolt
Ibolya utcai lakópark



+36 70 337 7770



Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
31 millió Ft

Telekterület
282 m²

Beépíthetőség	30%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva

Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Részben várpanorámás telek tulajdonostól eladó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34066529>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.