48/2026

Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számú ingatlan 29 m^2 nagyságú területrészének értékéről

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

Veszprém
2026. június 21.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	Kivett közterület
Cím:	Veszprém
Irányítószám:	8200
Hrsz.:	3331/5

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága:	41154 m^2
Értékelt területnagyság:	29 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2026.06.21. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 3331/5 hrsz.-ú ingatlan 29 m^2 nagyságú területrészének forgalmi értéke:	**1 400 000,- Ft azaz egymillió-négyszázezer forint + Áfa (1 778 000,- Ft bruttó, azaz egymillió-hétszázhetvennyolcezer forint)**

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

Veszprém, 2026.06.21.

Készítette:

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 2023/281

Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin 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 2023/648)

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

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, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK 5

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 6

4. ÉRTÉKELÉS 12

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 12

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások 13

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; 13

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz 14

4.5 Érték meghatározás 14

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 14

4.5.3 Forgalmi érték megállapítása maradványérték meghatározásán alapú módszerrel 14

5. ÖSSZEFOGLALÁS 15

6. MELLÉKLETEK 16

Az értékelés 27 számozott oldalt tartalmaz.
Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Fényképek
- Megosztási vázrajz tervezet
- Összehasonlító adatok

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számú ingatlan 29 m^2 nagyságú területrészének értékelésével. Az értékelés célja, telekhatár rendezés során az ingatlan területéből leválasztott 29 m^2 területrész forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett 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./

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.06.21.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat
- változási vázrajz

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

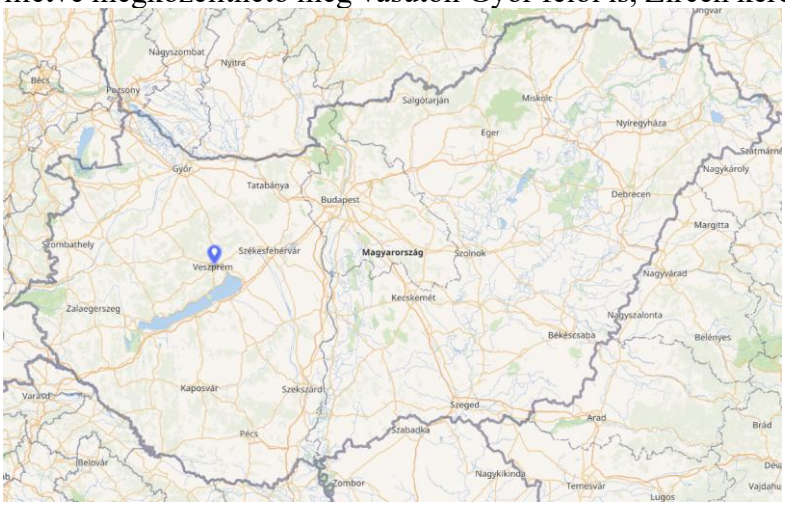
Tulajdoni lap dátuma:	2026.06.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3331/5
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett közterület
Alapterülete:	41 154 m^2
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/2. Vezetékjog (távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 926 m2 területre a biztonsági övezet mértékében. Eredeti határozat: 32412/2/2013.02.14 Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	
III/3. Vezetékjog A vázrajz szerinti 2041 m2 területre vonatkozóan. Eredeti határozat: 35632/2014.03.14 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	
III/4Önálló szöveges bejegyzés Telekfelosztásra vonatkozó telekalakítási eljárás során kialakult a Veszprém 3331/1 hrsz-ú ingatlanból. 8/538/2018. számú változási vázrajz	
III/5. Vezetékjog a vázrajz szerinti területre A vázrajz szerinti 352 m2 területre vonatkozóan. Eredeti határozat: 52145/2/2018.10.29 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	

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

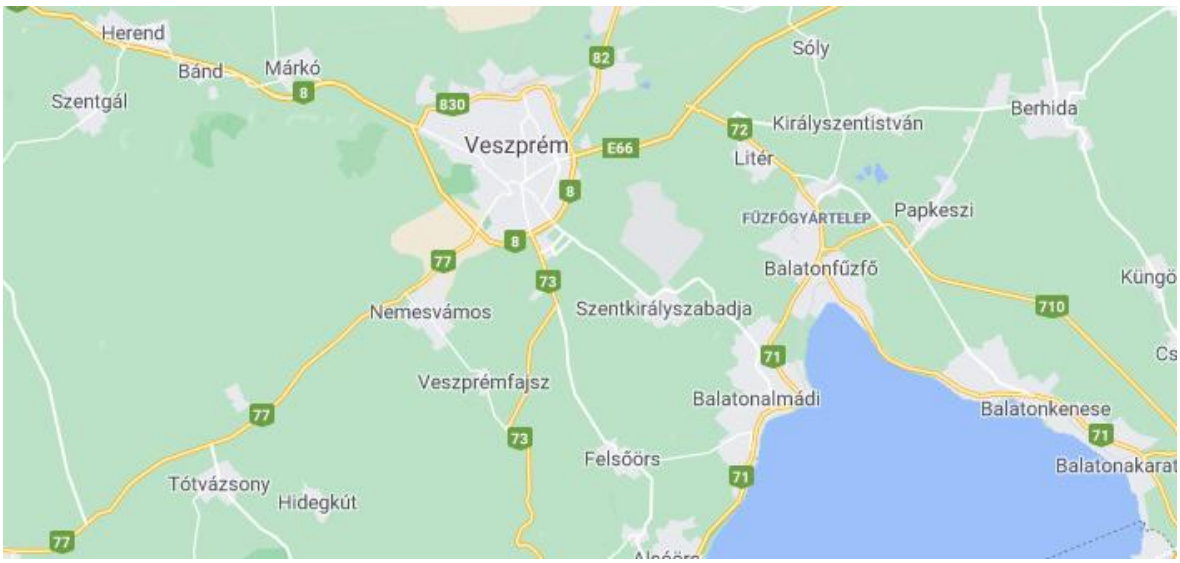
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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:

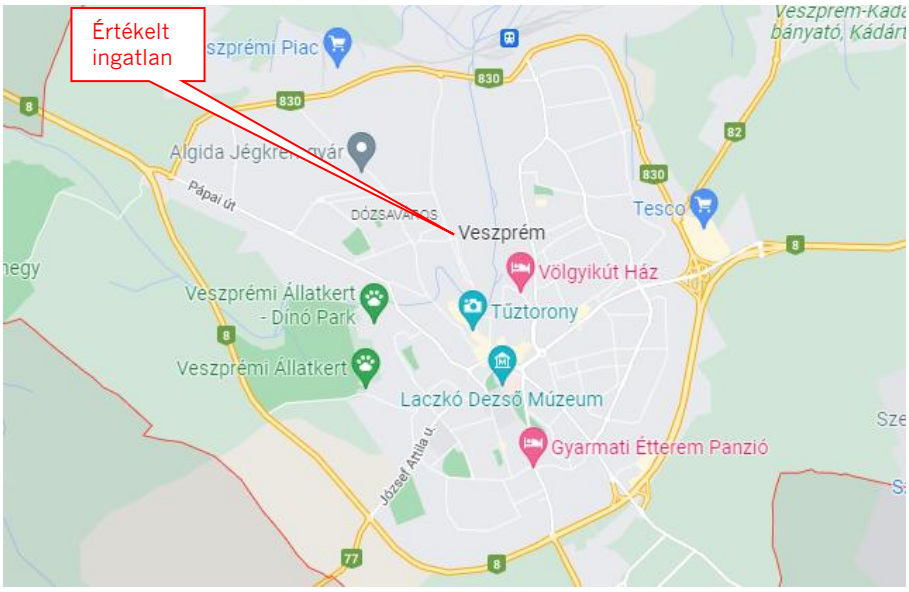


Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

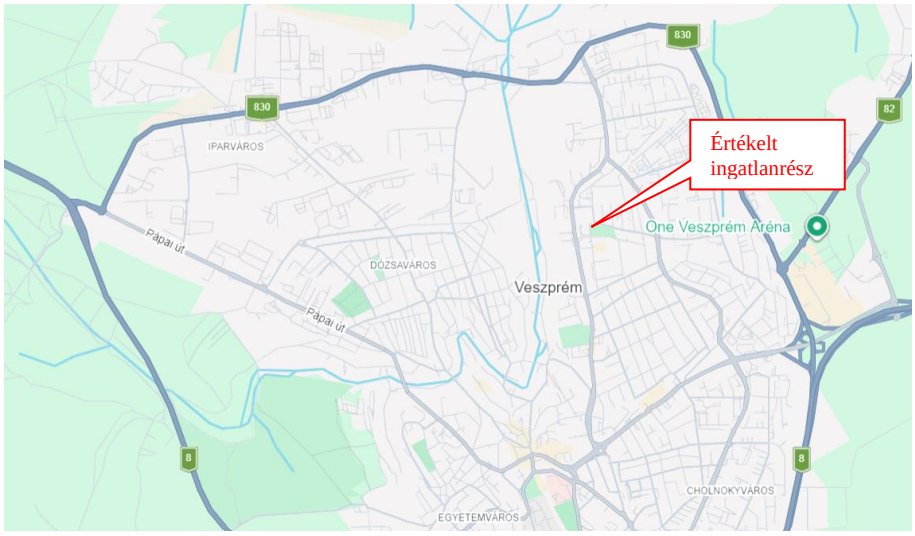
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2000 méter távolságra északi irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Vasútállomás felé vezető Jutasi útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében társasházi lakások, kereskedelmi, szolgáltató ingatlanok találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója az értékelt ingatlanrésztől 10 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

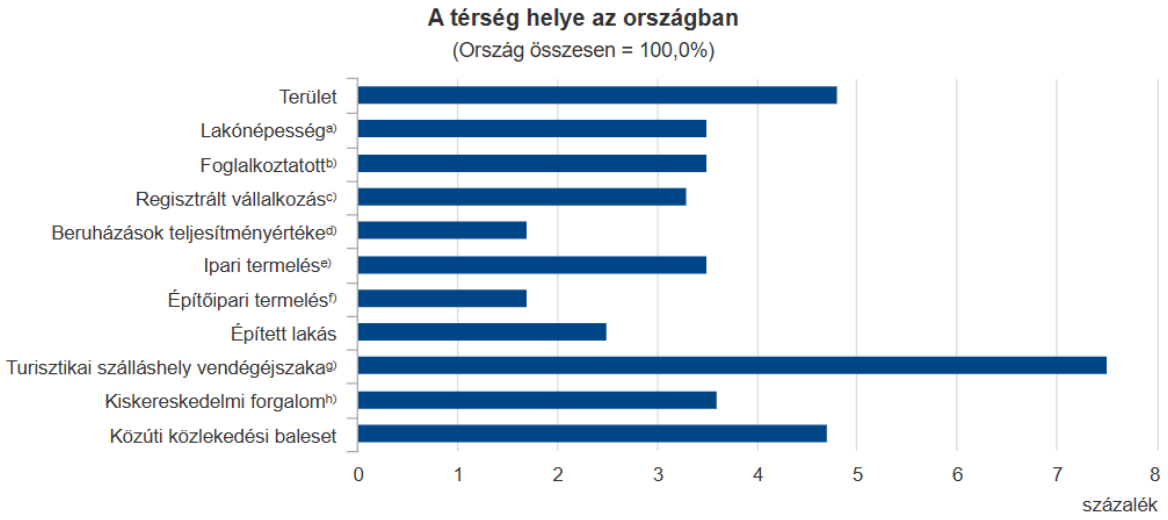


Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

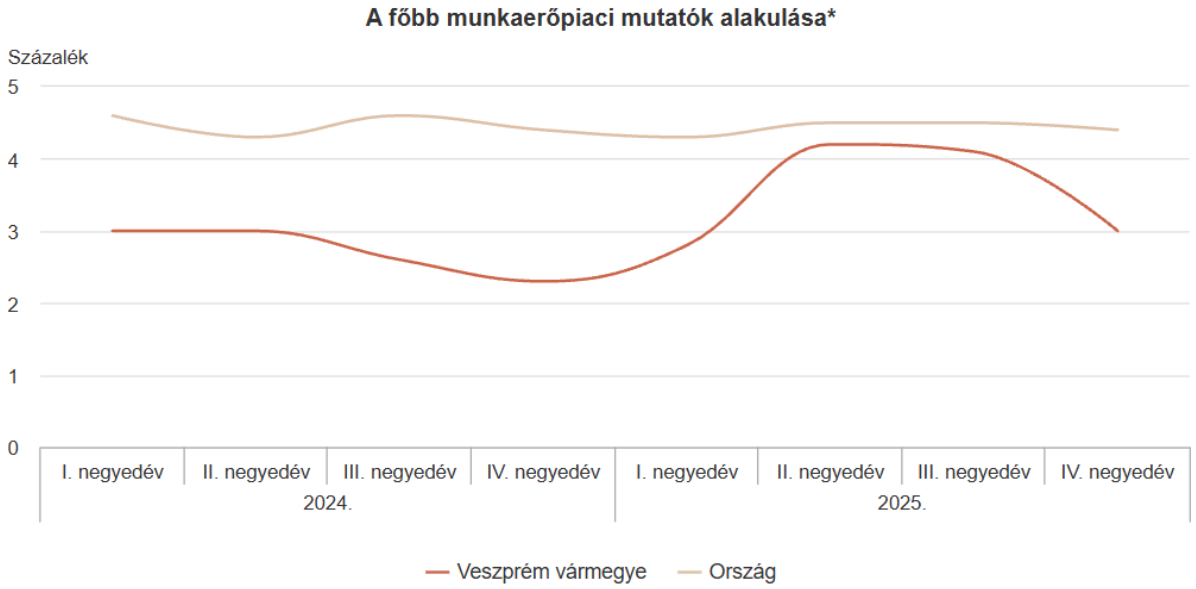
Gazdasági környezet

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.



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

- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025-ben 2200 gyermek született, és 4500 fő hunyt el. Az élveszületések száma 6,6, a halálozásoké 1,4%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól.
- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (78,4%) romlott, ennek ellenére továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,8%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (3,0%), értéke még így is elmaradt a hazai átlagtól (4,4%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025-ben 435 ezer forint volt, 8,7%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,4%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem tartozott a legjelentősebbek közé, az ipari termelés volumene 8,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 4,4%-kal nőtt.
- 2025-ben a Veszprém vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek beruházásainak volumene az egy évvel korábbihoz képest 2,2%-kal emelkedett.
- A használatba vett lakások száma (304) 11%-kal csökkent az előző évi, alacsony bázishoz mérten, legutóbb 2016-ban volt ennél alacsonyabb szinten a vármegyei lakásépítések száma.
- 2025-ben a turisztikai szálláshelyeken 0,9%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző évben. A belföldivendég-éjszakák száma alig változott (–0,1%), a külföldivendég-éjszakáké 4,3%-kal nőtt.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,8%-kal, az országosnál (2,3%) kisebb mértékben nőtt.



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

2025 IV. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál kissé kevesebben, 162 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 5 ezer fős szintje valamelyest nőtt a 2024. IV. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 167 ezerre mérséklődött, az aktivitási arány 68,0%-ot tett ki.

A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is csökkent a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 0,8 százalékponttal, 78,4%-ra az egy évvel korábbihoz képest. Ennek ellenére a ráta az országos átlagot meghaladta (74,8%), egyben a főváros és a vármegyék körében a legmagasabb volt.

A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája emelkedett, az egy évvel korábbi 2,3-ről 3,0%-ra. Az arány jelentősen elmaradt az országos átlagtól (4,4%), egyben a területi rangsorban az egyik legalacsonyabb volt.

A 15–74 évesek közül 79 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országossal megegyező mértékben, 1,0%-kal maradt el az előző év azonos időszakától.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

A Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számú ingatlanból a telekhatár rendezés során leválasztott terület észak-dél hossztengelyű szabályos sokszög alakú kerítetlen közterület. Megközelíthető a Jutasi útról közvetlenül.

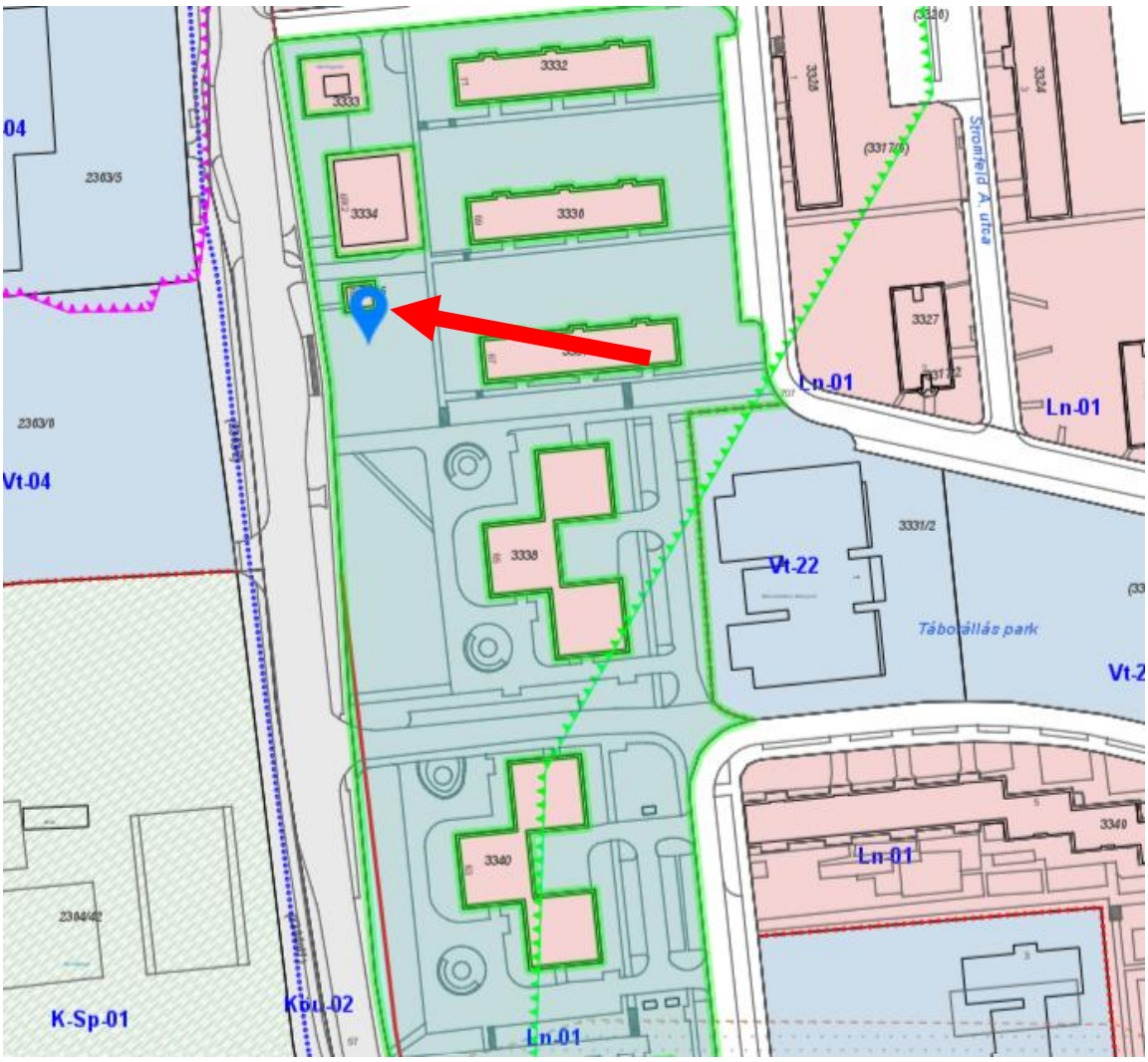
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

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

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Ln-01 jelű **„Nagyvárosias lakóterület”** övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 3331/5 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Ln-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Nagyvárosias lakóterület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m^2):	1500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	25
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	13
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	40
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	25
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	35

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

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) kereskedelemi, 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) Melléképítmények 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) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
d) ól, állatkifutó,
e) trágyatároló, komposztáló,
f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
(4) 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.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén 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 belterület 3331/5 hrsz.-ú ingatlan 29 m^2 nagyságú területrészének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, telekhatár rendezés során az ingatlan területéből leválasztott 29 m^2 területrész forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzem fel. A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2026 június 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.

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlanrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant építési telkek kínálati adataival vetettem össze. Az ingatlanrész értékelésénél figyelembe vettem, hogy az ingatlanrész nem építhető be, önálló építési telekként nem forgalomképes, az övezetre jellemző minimálisan kialakítandó területnagyságot nem éri el. A számítás során a 30%-nál magasabb korrekció, az ingatlan hasznosíthatósága miatt indokolt.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számú ingatlan 29 m^2 nagyságú területrészének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

1 400 000 Ft-ban, azaz egymillió-négyszázezer 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 megállapítása maradványérték meghatározásán alapú módszerrel

Maradványérték meghatározásán alapú módszert nem alkalmaztam.

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

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	**1 400 000 Ft**	**100%**
Maradványért meghatározásán alapuló módsz.	**0 Ft**	**0%**
Hozamszámításon alapuló érték:	**0 Ft**	**0%**
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	**1 400 000 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 ingatlan tulajdonosának ÁFA - alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026. június 21.

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 2023/281

Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin 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 2023/648)

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

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém, Takácskert	Veszprém, Takácskert	Veszprém, Takácskert
Környezete:	nagyvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó
Jelleg, funkció:	építési telek	építés telek	építéi telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Ln01	Lke	Lke	Lke
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Építési telek	Építési telek, csatorna közművel.	Építési telek, villany, víz, csatorna közművel.	Építési telek, villany, víz, csatorna közművel.
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/35281180	ingatlan.com/35252756	ingatlan.com/35032369
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		59 900 000	62 000 000	79 000 000
telekméret (m^2)	29	806	864	1 072
fajlagos ár (Ft/m2)		74 318	71 759	73 694
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		**2026. június**	**2026. június**	**2026. június**
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		66 886	64 583	66 325
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,10	1,10	1,10
közművek		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,90	0,90
övezeti besorolás		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		51 245	46 877	48 140

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	29,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	48 754
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	48 750
becsült érték (Ft)	1 413 750
becsült érték kerekítve (Ft)	1 400 000

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

Tulajdoni lap

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260603/8143
2026.06.03

Oldal 1/2

Veszprém
Belterület, 3331/5 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 3331/5

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** 52145/2/2018.10.29

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Katasztери jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	4 1154	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 52145/2/2018.10.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
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.

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 52145/2/2018.10.29

Vezetékjog

(távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 926 m2 területre a biztonsági övezet mértékében.
Eredeti határozat: 32412/2/2013.02.14
Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 52145/2/2018.10.29

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 2041 m2 területre vonatkozóan.
Eredeti határozat: 35632/2014.03.14
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 52145/2/2018.10.29

Önálló szöveges bejegyzés

Telekfelosztásra vonatkozó telekalakítási eljárás során kialakult a Veszprém 3331/1 hrsz-ú ingatlanból.
8/538/2018. számú változási vázrajz

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:** 56162/2018.12.28

Vezetékjog

a vázrajz szerinti területre
A vázrajz szerinti 352 m2 területre vonatkozóan.
Eredeti határozat: 52145/2/2018.10.29
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 szerepelő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Folytatás a következő oldalon

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

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260603/8143
2026.06.03

Oldal 2/2

Veszprém
Belterület, 3331/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Király Földmérés Kft.
8220 Balatonalmádi, Hörpintő u. 15-17.
Munkaszám: C1/11-2026

Veszprém
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1068/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3331/5, 3335 hrsz-ú földrészletek telekhatár rendezése
M= 1:1000
(Előzetes!)

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
	Alrészlet			Terület			Alrészlet			Terület			
Hrsz	jel	műv. ága	Min.o.	ha.m²	AK	Hrsz	jel	műv. ága	Min.o.	ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3331/5		kivett, közterület		4.1154	0.00	3331/5		kivett, közterület		4.1125	0.00	Vezetékjog (távhővezeték) Bejegyző határozat 52145/2/2018.10.29 Eredeti határozat: 32412/2/2013.02.14 Jogosult: "VKSZ" Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. 926 m2 területre Vezetékjog Bejegyző határozat 52145/2/2018.10.29 Eredeti határozat: 35632/2014.03.14 Jogosult: E.On Észak Dunántúli Áramhálózati Zrt. 2041 m2 területre Vezetékjog Bejegyző határozat: 56162/2018.12.28 Eredeti határozat: 52145/2/2018.10.29 Jogosult: E.On Észak Dunántúli Áramhálózati Zrt. 352 m2 területre	
				-	-								
3335		kivett, üzlet		0,0081	0,00	3335		kivett, üzlet		0,0110	0,00		
Összesen:				**4,1235**	**0,00**					**4,1235**	**0,00**		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Balatonalmádi, 2026. május 12.

Készítő: **Király Tamás**
Földmérő ig. szám:11096
Ing. rend. min. szám:2320/2017

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém,

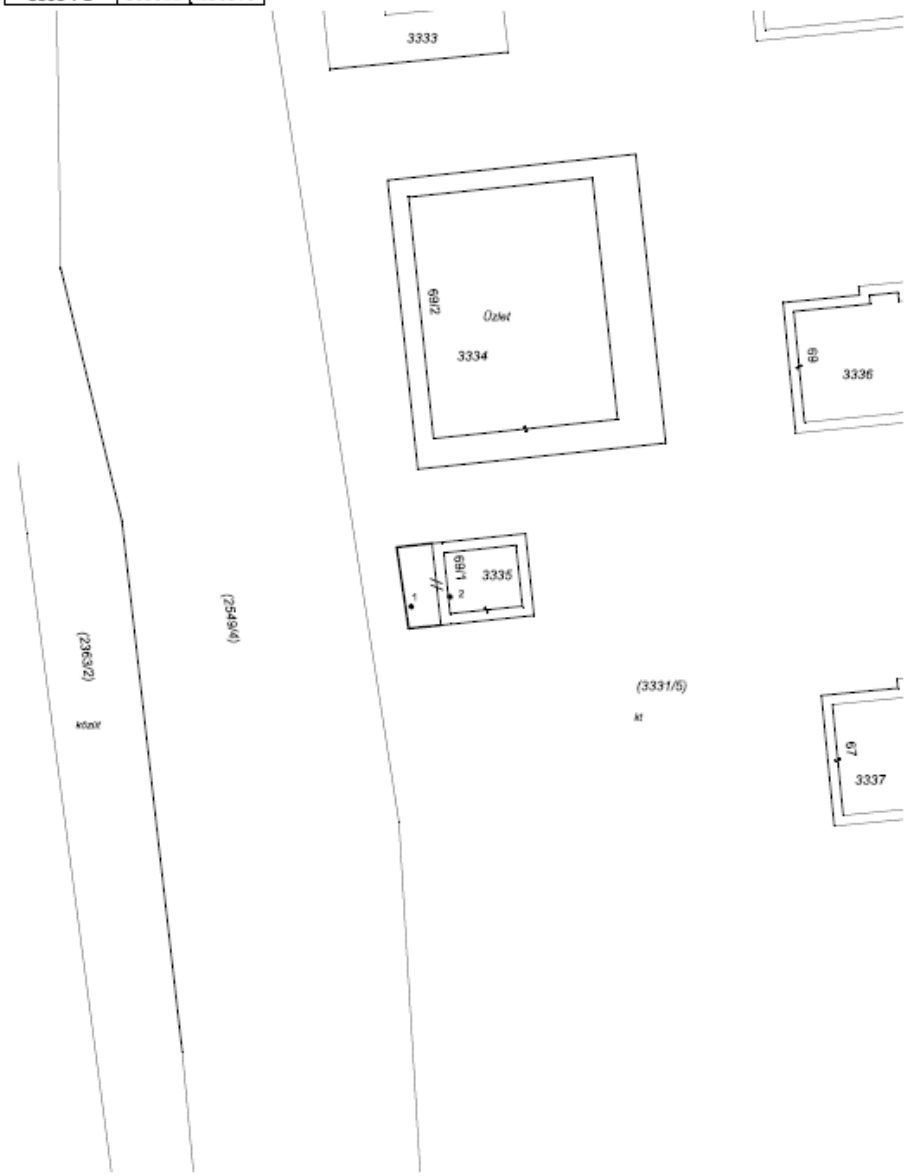
P.h. Záradékoló: .....

Ing. rend. min. szám: .....

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

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Címkoordináták		
HRSZ : PSZ	Y	X
3331/5 : 1	563868	196225
3335 : 1	563807	196505
3335 : 2	563811	196506



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

FÉNYKÉPEK

megközelítés, környezet

megközelítés, környezet

az értékelt ingatlanrész

az értékelt ingatlanrész területe

az értékelt ingatlanrész területe

környezet

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

HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 06. 23. 20:04 ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Csánk László
Dream-Ing Ingatlaniroda

+36 20 260 3519

Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
59,90 millió Ft	**806 m²**

Beépíthetőség	**nincs megadva**	Villany	**utcában**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**utcában**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs**
Kilátás	**panorámás**	Csatorna	**telken belül**

Veszprém egyik legkedveltebb, folyamatosan fejlődő városrészében, a Takácskert II. lakónegyed szívében kínálok eladásra egy különleges lehetőséget: egy 806 m²-es, enyhén lejtős fekvésű építési telket, amely tökéletes alapja lehet egy új otthon, egy családi álom vagy akár egy kisebb lakóprojekt megvalósításának.

Itt nem csupán egy telket vásárol – egy jövőt, egy életérzést, egy nyugodt, mégis dinamikusan fejlődő környezetet. A környék békés, barátságos hangulatú, ahol jó hazatérni egy hosszú nap után, miközben Veszprém minden fontos szolgáltatása könnyen elérhető.

A telek könnyen megközelíthető, így az építkezés már az első lépésektől gazdaságosabb és egyszerűbb lehet – nincs szükség komoly tereprendezésre. Ez jelentős idő- és költségmegtakarítást jelent, miközben szabadon formálhatja elképzeléseit.

Főbb jellemzők:
Telekméret: 806 m²
Övezeti besorolás: LKE-06
Beépíthetőség: 25%

https://ingatlan.com/35281180/nyomtatas 1/2

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

Megengedett épületmagasság: max. 6,5 m

A tulajdonviszony rendezett, per- és tehermentes.
A tulajdonosnak résztulajdona van a telekhez tartozó útban,
mely külön hrsz. alatt található, de benne van az árban.

Közművek:
Villany, víz, csatorna (bekötés folyamatban)
Közmű-hozzájárulás teljes mértékben rendezve.

Beépítési lehetőségek:
Telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki,
maximum 2 különálló főépület építhető.

Ez a telek több lehetőséget is rejt magában:
egy tágas családi otthon kerttel,
egy ikerház két generáció számára,
vagy egy kisebb fejlesztési projekt befektetőknek.

A környezet csendes, rendezett és jól megközelíthető, a környék pedig egyre népszerűbb azok körében, akik szeretnének nyugodt lakókörnyezetben élni, mégis közel maradni a város pezsgéséhez.

Ha egy olyan helyet keresel, ahol valóban OTTHON születhet – itt kezdődik a történet.
Hívj fel és egyeztessünk a lehetőségekről!

Dream-Ing, Álomból-Otthont!

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35281180) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

Hegyi Éva Mónika
Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda

+36 30 471 0701

Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
62 millió Ft	**864 m²**

Beépíthetőség	**25%**	Villany	**van**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**van**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**van**

Veszprém legújabb lakóparkjában, a Takácskert II.-ben közművesített építési telek eladó.
A telek csendes, zöldövezeti. Ennek ellenére mégis könnyen elérhetőek a boltok, az iskolák, a belváros illetve a nyolcas főút nemesvámosi csomópontja.
Méret: 854 m2, beépíthetősége: 25 %, övezeti besorolása: LKE-06 övezet. Szabadonálló beépítési mód, maximális épületmagasság 6,5 méter, zöldfelület legkisebb mértéke minimum 50%.
Közművek: villany, víz, csatorna. Gáz nincs és nem is lesz.
Érdeklődni a megadott telefonszámon lehet.

Kizárólag a TMO Ingatlaniroda kínálatában!
Irodánk továbbra is keres eladó és kiadó ingatlanokat és telkeket!

TMO Ingatlaniroda, mert van ami több, mint otthon!

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

2026. 06. 23. 20:04 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/35252756) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

https://ingatlan.com/35252756/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

Magánszemély

+36 20 444 8437

Veszprém, Takácskert II.

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
79 millió Ft	**1072 m²**

Beépíthetőség	**25%**	Villany	**telken belül**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**telken belül**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**telken belül**

Közműves építési telek eladó Veszprém – Takácskert II. lakónegyedében!

Telekméret: 1072 m²
Besorolás: LKE-06
Beépíthetőség: 25%
Épületmagasság: max. 6,5 m
Tulajdon: 1/1, tehermentes
Közművek: villany, víz, csatorna
Elhelyezkedés:

Veszprém legújabb és legdinamikusabban fejlődő lakóövezetében, a Takácskert II. területén kínáljuk eladásra ezt a 1072 nm-es építési telket.
A telek csendes, zöldövezeti környezetben, az állatkert és a parkerdő közelében fekszik, mégis könnyen megközelíthető a belvárosból.

Az új negyedben már több családi ház építése folyamatban van, így rendezett, modern lakókörnyezet alakul ki.

Műszaki adatok és jellemzők:

Telekméret: 1072 m² – a környék egyik legnagyobbja

Besorolás: LKE-06

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

Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%

Megengedett épületmagasság: 6,5 m

Elhelyezhető egységek: 2 db lakó + 1 db egyéb rendeltetésű egység

1/1-es, tehermentes tulajdon

Közművek:

Villany: 3×40 A teljesítmény, óraszekrény telepítve, mérőórák felszerelve

Víz: bekötés előkészítve, vízórák felszerelése hónapokon belül, a Bakonykarsztnak átadva!

Csatorna: gravitációs rendszerű (nem átemelős)

Közművek átadása megtörtént!

További előnyök:

Kiválóan alkalmas modern családi ház, ikerház vagy vállalkozás + lakófunkció kialakítására

Nagy elektromos teljesítmény miatt gond nélkül üzemeltethető hőszivattyú, jacuzzi, szauna, vagy akár több elektromos autó töltő

Csendes, biztonságos környék, rendezett környezet

Közvetlen közelben: Veszprémi Állatkert, parkerdő, új építésű családi házak

Tulajdoni lap és helyrajzi térkép érdeklődés esetén megtekinthető.

Az adatok tájékoztató jellegűek, az esetleges tévedésekért felelősséget nem vállalok.

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35032369) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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