

## Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

a megosztás során kialakuló Veszprém 587/1 helyrajzi számú ingatlan 112  
m<sup>2</sup> terület részének értékéről.



Készítette:  
Tóth Roland  
*ingatlanvagyon értékelő*  
*Veszprém Iv./635.*  
*MAISZ 1359/2022.*  
*EUFIM 2023/648*

**Veszprém**  
**2024. január 23.**

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

Az ingatlan megnevezése: **kivett két lakóház udvar gazdasági épület**

Cím: Veszprém, belterület

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 587/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Terület: 253 m<sup>2</sup>

Értékelt ingatlanrész: 112 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Ingatlanrész forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén  
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2024.01.15. (az értékbecslés érvényessége  
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 587/1 hrsz.-ú ingatlan 112 m<sup>2</sup>  
területnagyságának forgalmi értéke:

**1 100 000,- Ft azaz egymillió-egyszázezer forint**

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, **az ÁFA-t nem tartalmazza**

Veszprém, 2024.01.23.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50526756-83541003

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>2.1 A Veszprém belterület 589 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai .....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>11</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5 Érték meghatározás .....	13
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításán alapú módszerrel .....	13
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>15</b>

*Az értékelés 27 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térképmásolat
- ☐ Változási vázrajz tervezet
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a 3986-30/2024 munkaszámú változási vázrajz alapján kialakuló Veszprém belterület 587/1 helyrajzi számú ingatlan 112 m<sup>2</sup> nagyságú területének értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.

## **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./

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2024. 01. 15.-én Tóth Roland értékesítő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

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

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

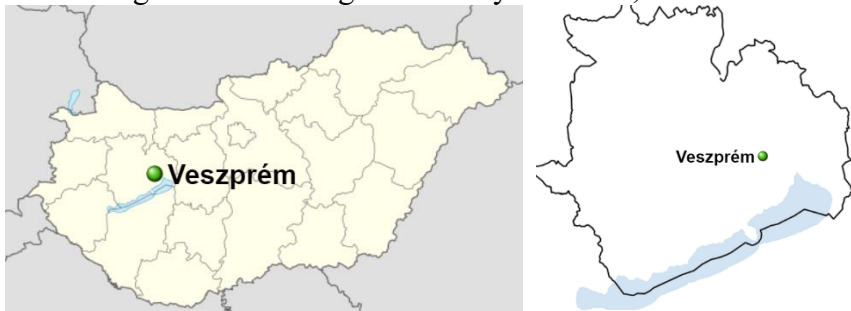
## 2.1 A Veszprém belterület 589 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2024.01.13.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	589
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett közterület
Területe:	13 507 m <sup>2</sup>
I/2. bejegyző határozat: 31937/2013.02.06 Barlang felszíni védőövezete	
II/3. bejegyző határozat: 36956/2018.03.23 Helyi jelentőségű védett természeti terület	
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/3.</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/2.: Vezetékjog a területkimutatásban és a változási vázrajzban foglaltak szerint. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/3.: Vezetékjog a vázrajz szerinti területre . jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/4.: Vezetékjog a területkimutatásban és a változási vázrajzban foglaltak szerint. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	
III/5.: Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog Alappont: 53-4330. jogosult: név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	

### 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.



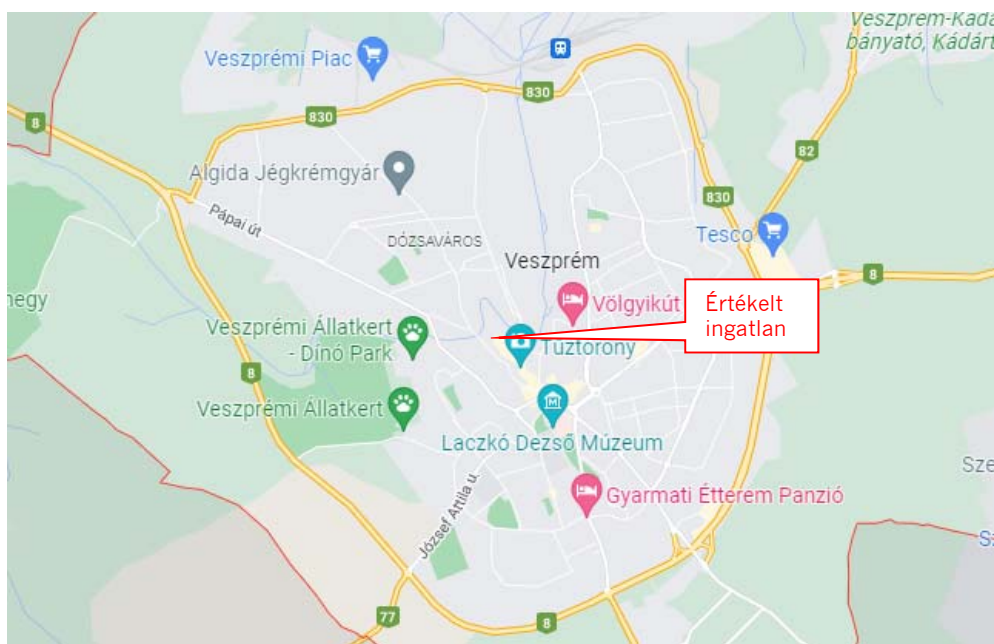
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



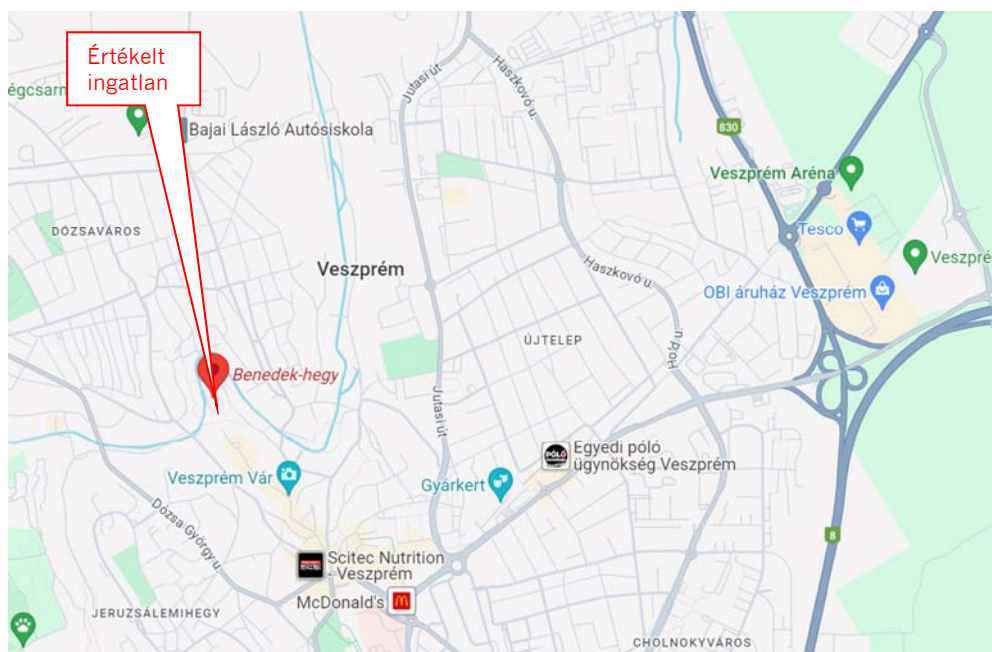
#### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

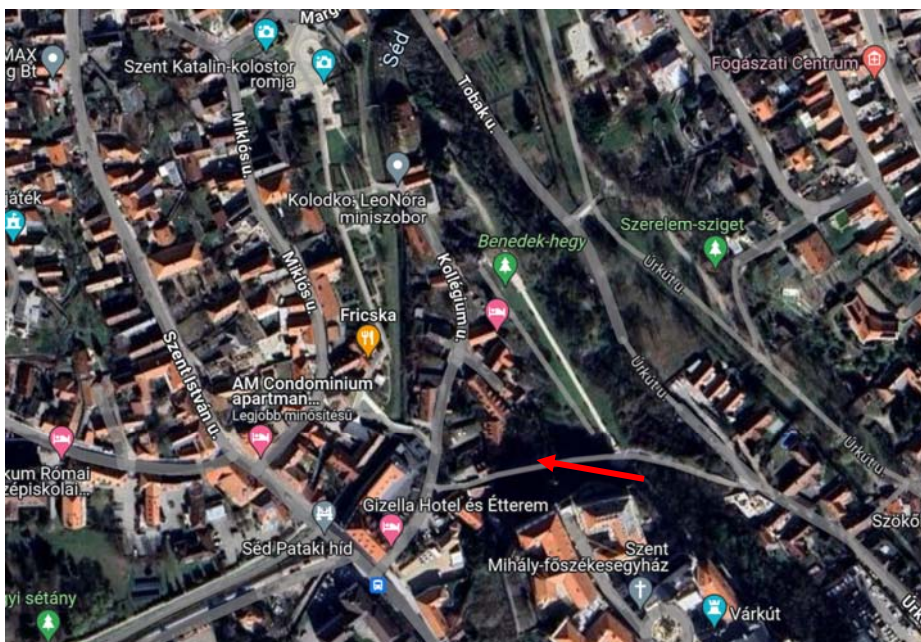
Az értékelt ingatlanrész (továbbiakban: ingatlan) a település központjától északkeletre a Veszprémi vár, és a Benedek-hegy közvetlen közelében helyezkedik el. Megközelíthető a Patak tér felől autóval aszfaltozott úton, majd gyalogosan földúton majd földúton keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, intézményi épületek, és a veszprémi vár épületei helyezkednek el. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, Kereskedelmi - szolgáltató egységek, 800 méter, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 200 méter távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

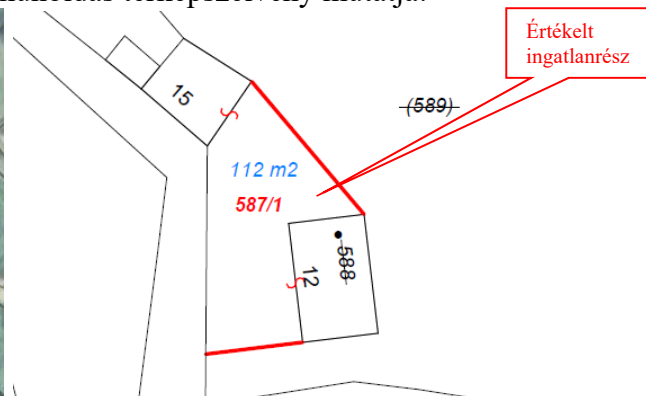


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja







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.

### Az ingatlanrész alakja, domborzati viszonyai, területe

	
<p>A Veszprém belterület 589 helyrajzi számú ingatlan megosztása, majd telekösszevonással kialakuló Veszprém belterület 587/1 helyrajzi számú ingatlan a területe cserjékkel, fásszárú, és lágyszárú növényzettel benőtt, gondozatlan, elhanyagolt lejtős terület. Területe észak-dél hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú.</p>	

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Zkp jelű zöldterületek (közparkok) övezetben található. Az ingatlan környezete, Lk-36. (kisvárosias lakóterület). Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Zkp
Sajátos területfelhasználási egység:	Zöldterületek
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	10000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	2
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	70
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	0
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	
59. Közparkok területe (Zkp) 59.§ Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.	

Az ingatlan közvetlen környezete Lk-36:

Övezeti jel	Lk-36
Sajátos területfelhasználási egység:	Kisvárosias lakóterület
Beépítés módja:	Z
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	15
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) 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) 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) hűsfűtőlő, 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 épületrészt helyezhető el.
- (6)
- (7) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-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.

## Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanokon 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 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 587/1 hrsz.-ú ingatlan 112 m<sup>2</sup> terület részének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, a megosztás során kialakuló ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlanok 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 tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

Az értékelés időpontja 2024. január 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.

A kialakuló ingatlan területének meghatározásához a 3986-30/2024 munkaszámú a Mérföld Kft által készített, mellékletként csatolt vázrajzban szereplő adatokat vettem figyelembe.

#### **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, közmű nélküli, egyéb beépíthető területek kínálati adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 587/1 hrsz.-ú ingatlan 112 m<sup>2</sup> nagyságú területrészének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**1 100 000,- Ft azaz egymillió-egyszázezer forintban** határoztam meg.

##### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

##### **4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításán alapuló módszerrel**

Az ingatlan jellege miatt, maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték (kerekítve)	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	1 100 000 Ft	100%
Hozamszámításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Maradványérték meghatározásán alapuló érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		1 100 000 Ft

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon 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 nettó ár, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.**

Veszprém, 2024.01.23.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50526756-83541003

.....  
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-Gyulafirátót		Veszprém-Gyulafirátót		Veszprém-Gyulafirátót	
Utca/út/tér	Belterület 587/1	Belterület		Belterület		Belterület	
Eladás/kínálat ideje	-	2024. január		2024. január		2024. január	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	Zkp övezet, környezete Lk-36, beépíthetőség 40%	Közmű nélküli építési telek, közművek az utcában. Beépíthetőség:30%		Közmű nélküli építési telek, közművek az utcában. Beépíthetőség:20%		Közmű nélküli építési telek, közművek az utcában. Beépíthetőség: 20%	
	forrás:	Ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	112		4 222		5 139		3 321
Eladási vagy kínálati ár (bruttó)		36 000 000 Ft		35 000 000 Ft		28 000 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		8 527 Ft/m2		6 811 Ft/m2		8 431 Ft/m2	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		7 674 Ft/m2		6 130 Ft/m2		7 588 Ft/m2	
Esztétikai benyomás		-5%		-5%		-5%	
Elhelyezkedés		15%		15%		15%	
Telekméret		15%		15%		15%	
Állapot		0%		0%		0%	
Hasznosíthatóság		-5%		-5%		-5%	
Övezeti besorolás		15%		15%		15%	
Összehasonlító							
korrekció összesen			35%		35%		35%
Számított fajlagos érték	9 626 Ft/m2	10 360 Ft/m2		8 275 Ft/m2		10 244 Ft/m2	
Megjegyzés:							
30%-nál magasabb korrekció, az elhelyezkedés, a telekméret, és az övezeti besorolás miatt indokolt.							
Értékmeghatározás:							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:			9 626	Ft/m <sup>2</sup>			
Telek forgalmi értéke:		112 m2	X	9 626 Ft/m2		1 078 112 Ft	
Telek forgalmi értéke kerekítve:		112 m2	X	9 626 Ft/m2		1 100 000 Ft	

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 82172/6/2024

2024.01.13

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 589 helyrajzi szám

		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 közterület		0	1.3507	0.00	
2. bejegyző határozat: 31937/2013.02.06 Barlang felszíni védőövezete					
3. bejegyző határozat: 36956/2018.03.23 Helyi jelentőségű védett természeti terület					
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9. törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38445/2010.04.12 VezetékJog a területkimutatásban és a változási vázrajzban foglaltak szerint. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41282/4/2011.06.22 VezetékJog a vázrajz szerinti területre . jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/2014.03.13 VezetékJog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

Folytatás a következő lapon

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 82172/6/2024

2024.01.13

**VESZPRÉM**

Szektor : 53

**Belterület 589 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

**III. R E S Z**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 640568/2020.11.23  
eredeti határozat: 3457/1987.05.08  
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog  
Alappont: 53-4330.  
jogosult:  
név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415  
cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

---

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**

---



## Változási vázrajz

MÉRŐFÖLD Kft.  
5200 Veszprém, Latoros út 1. 22. 1/2.  
A munkaterület neve:  
Munkaszám: 3 - 30/2024

Veszprém  
bellelület

Adatszolg. út.sz.: 2/ /2023

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 587, 588, 589 helyrajzi számú földrészt megosztásáról

Méretarány: 1:1000

A vázrajz méretét levezetése nem állapítja meg.

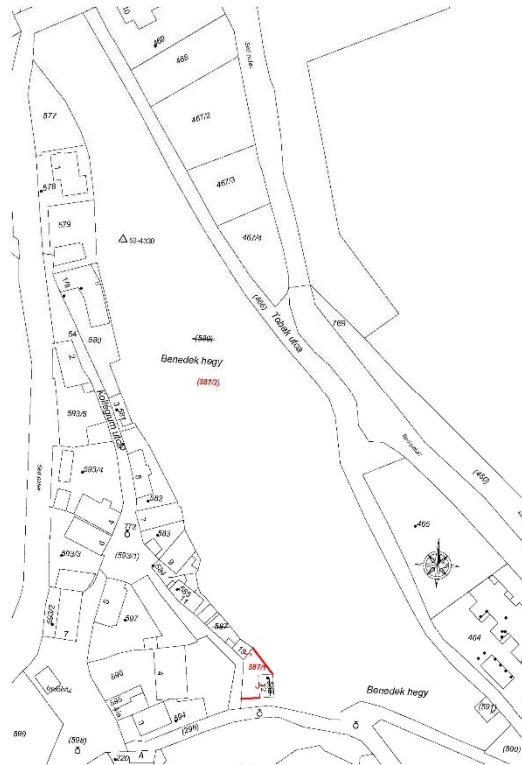
Változás előtt						Változás után						Jegyzet
Helyrajzi szám	el	terület	terület	terület	terület	Helyrajzi szám	el	terület	terület	terület	terület	
587	1	0,0099	-	587/1	1	0,0253	-	587/2	1	1,3395	-	11
588	1	0,0042	-	588/2	1	1,3395	-	588/3	1	1,3395	-	
589	1	1,3507	-	589/2	1	1,3507	-	589/3	1	1,3507	-	
Összesítés		1,3648	-			1,3648	-				-	

A változásokról a vázrajzban látható.

Készült: Veszprém, 2024. 01. 02.

Nyeste Gábor  
Közvetítő, ingatlan-értékelő  
Ing. rend. sz.: 1334/93  
Földmérő, mérnök  
Földmérési szám: 10067

A vázrajz készítése és terjesztése során a Veszprém Megyei Földhivatal és a Veszprém Megyei Földmérési és Távérzékelési Igazgatóság feladatait látta el a Veszprém Megyei Földhivatal és a Veszprém Megyei Földmérési és Távérzékelési Igazgatóság.



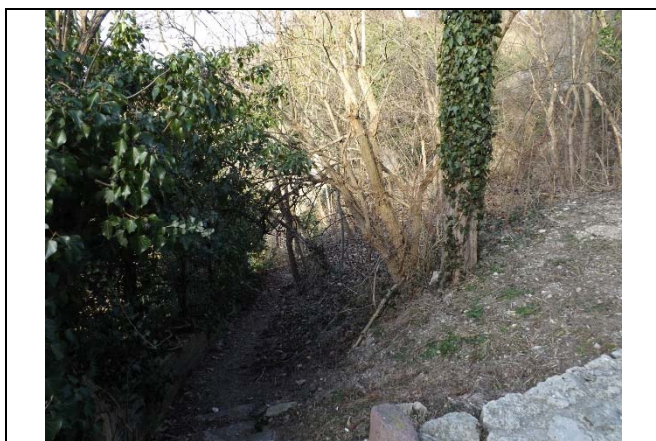
**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan, és környezete



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

**FÉNYKÉPEK**



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan, és környezete



az értékelt ingatlan, és megközelítése, patak tér felől



megközelítés, patak tér felől



megközelítése, patak tér felől

ingatlan.com

Óhegyi Győző  
Duna House Veszprém - Óhegyi  
Győző



+36 30 957 0562



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár 28 millió Ft		Telekterület 3321 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Eladó fejlesztési terület Gyulafirátóton!

Az örök panorámás, enyhén lejtős, nagyméretű, 3321 m<sup>2</sup> belterületi építési telek, aszfaltos úton elérhető.

A szomszédos telek is eladó, így akár további 5139 m<sup>2</sup> területtel egyben is megvásárolható, TK 015118 a másik terület adatai ezen a referencia számon találhatóak.

A közművek a telek előtt mennek el.

Lakóingatlan vállalkozási épülettel egybekötve építhető rá.

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

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

A területen elhelyezhető:

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

1/2

2024. 01. 21. 17:14

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

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

Építési szabályok:

- min. telekméret: 1000m<sup>2</sup>
- min. telek szélesség 25m, min. mélység 35m
- max. 20% beépíthetőség, szabadon álló beépítési mód
- max. 4,5m építménymagasság
- min. 30% zöldfelület

Amennyiben a hirdetésem felkeltette az érdeklődését, kérem keressen elérhetőségeimen!



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

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

2/2

2024. 01. 21. 17:15

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

ingatlan.com

László Orsolya  
Otthon Centrum  
Veszprém



+36 70 469 3940



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
35 millió Ft		5139 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	20%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m2 területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

A belterületi telek Gksz-01 övezetben tartozik, 20%-ban beépíthető.

Aszfaltos úton megközelíthető, a közművek nincsenek bevezetve, de az utcában minden elérhető: villany, víz, csatorna és gáz.

Nagyszerű beruházási lehetőség: 82. főútról jól látható és jól megközelíthető telek.

Amennyiben felkeltette érdeklődését az ingatlan, további információkért, kérem, keressen a megadott elérhetőségeken!

<https://ingatlan.com/32623202/nyomtatas>

1/2

2024. 01. 21. 17:15

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

Irodánk teljes körű HITELEZÉSE, BABAVÁRÓ és CSOK ügyintézés, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel segíti ügyfeleit.

Veszprém / Gyula / Győr / Pécs / Székesfehérvár / Budapest / Debrecen / Szeged / Miskolc / Gyula / Győr / Pécs / Székesfehérvár / Budapest / Debrecen / Szeged / Miskolc

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32623202>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Borbély Gyula  
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
36 millió Ft		4222 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Veszprém kedvelt kertvárosi övezetében, Gyulafirátóton eladó egy 4222 m<sup>2</sup>- építési telek.

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

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

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

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

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

Az ingatlan tehermentes!

2024. 01. 21. 17:15

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33452707>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.