

## Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém külterület 085/1 helyrajzi számú ingatlan 1810 m<sup>2</sup> nagyságú  
területrészeről



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

Veszprém  
2024. augusztus 14.

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

Az ingatlan megnevezése: erdő
Cím: Veszprém, külterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 085/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Leitold László	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 31 101 m <sup>2</sup>
Értékelt területrészt: 1810 m <sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2024.08.14. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 085/1 hrsz.-ú ingatlan 1810 m2 terület nagyságának értéke:	<b>1 200 000,- Ft azaz egymillió-kétszázezer forint</b>
---	---

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

Veszprém, 2024. 08.14.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyron értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50536156-83541003

.....

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

**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
2.1	Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
4.	ÉRTÉKELÉS .....	10
4.1	Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2	Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	11
4.4	Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	11
4.5	Érték meghatározás .....	11
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	12
4.5.3	Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	12
5.	ÖSSZEFOGLALÁS .....	13
6.	MELLÉKLETEK.....	14

*Az értékelés 23 számozott oldalt tartalmaz.*

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

*Mellékletek:*

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

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15 3/15.) a Veszprém 085/1 helyrajzi számú ingatlan a 4041-30/2024 számú változási vázrajz tervezet alapján számított 1810 m<sup>2</sup> nagyságú területnagyságának 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**

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 2024. 08. 11.-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

## 3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2024.08.11.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Külterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	085/1
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	
erdő	31 101 m <sup>2</sup>
I/2. Jogi jelleg:	Natura 2000 terület
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Leitold László
<b>Jogosult címe:</b>	1067 Budapest, VI. ker Csengery utca 33. FS 6. a.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: védőterület „Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2008 számú határozata tartalmazza.”	
III/3.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 085 helyrajzi számú ingatlan megosztása és kisajátítása során.	
III/4.: Vezetékjog. A Vázrajz szerinti 1275 m2 területre. Jogosult, E-on Áramhálózati ZRt.	
III/5. Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan művelési ágában bekövetkezett változás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VE/32/04820-1/2023. számú végleges határozata alapján átvezetésre került. Térképi előzmény: 8/1843/2023.	

### **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:

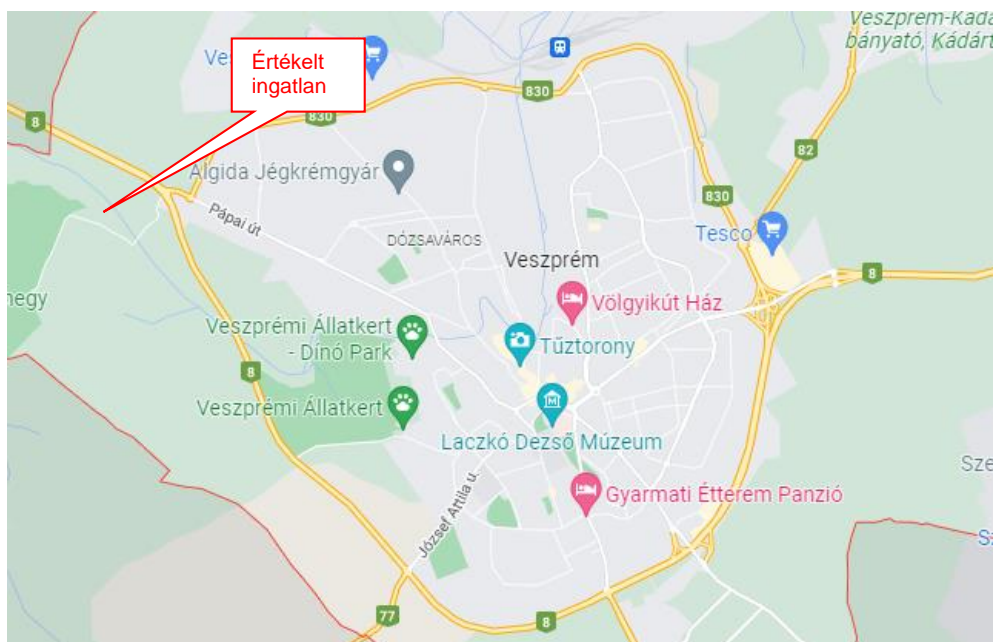


#### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

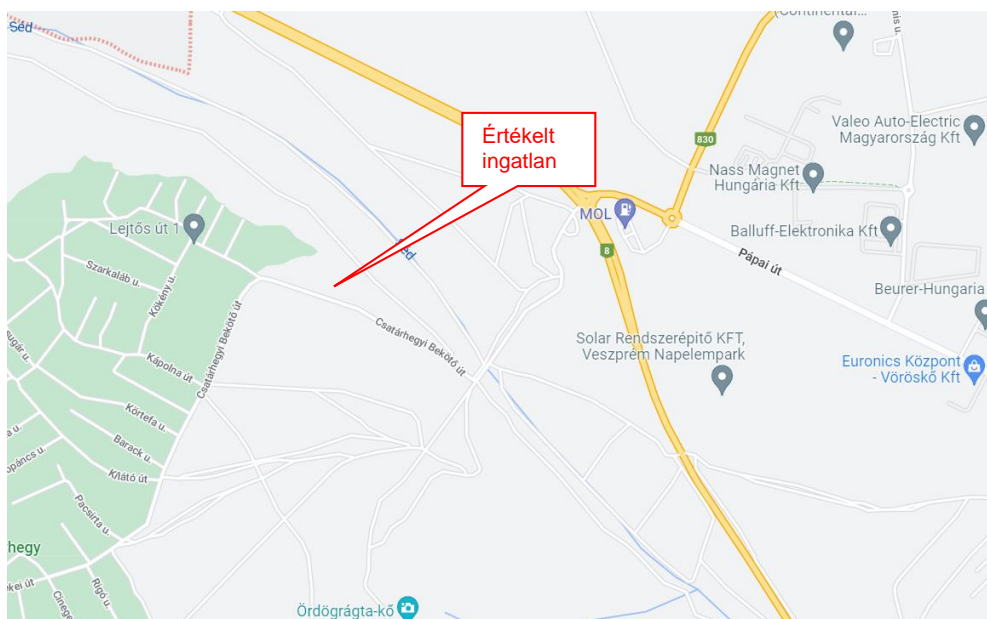
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 4 kilométer távolságra északnyugati irányban a Csatárhegyre vezető út mentén helyezkedik el. Megközelíthető a Veszprémet elkerülő körgyűrűről majd a Csatárhegyre vezető aszfaltos útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében legelők, zártkerti ingatlanok, fás területek találhatók. Helyi buszjárat buszmegállója 500 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 ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe**



**A Veszprém 085/1** helyrajzi számú ingatlan a területe fákkal benőtt, és természetes lágyszárú növényekkel benőtt zöldterület. A megosztással érintett terület aszfaltozott. Az aszfaltozott utat az Önkormányzat építette, ezért az úttest értéke nem került megállapításra.

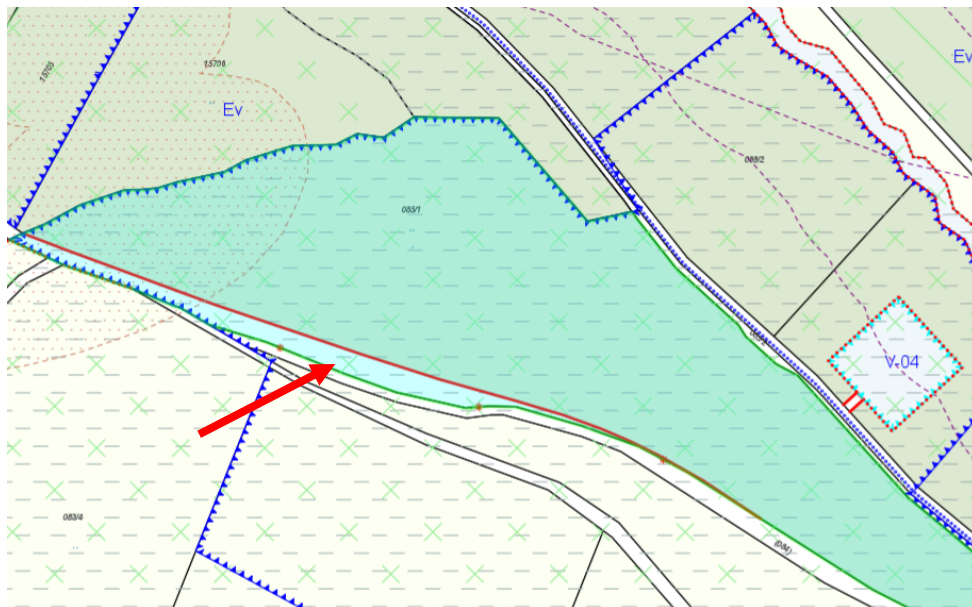


## Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

## Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém 085/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Ev jelű Véderdő övezetben található. A megosztással érintett 1810 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt Kőu-4 övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

### 62. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)

#### 62. §

- (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.
- (2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

#### 23. Védelmi erdőterület (Ev)

A	B	C	D	E	F	G	H
1. Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
2							
3 Ev	-	0	0	-	0	-	-

Az ingatlan a HÉSZ alapján nem beépíthető.

Övezeti jel	Köu-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Közúti közlekedési terület
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	-
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	2
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	0
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

## 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 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 085/1 hrsz.-ú ingatlan 1810 m<sup>2</sup> nagyságú területrészének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

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 javadalmazásunk 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 tételeztem 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. 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 egy tervezett telealakítás miatt szükséges. Az értékelés során a „Változási vázrajz a 084, 085/1 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről” című változási vázrajz tervezet adatai, számításai kerültek felhasználásra. A 4041-30/2024 számú vázrajz tervezet az értékelés mellékletei közé csatolásra került.

#### **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 területek kínálati áraival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 085/1 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**20 500 000,- Ft azaz húszmillió-ötszázezer forintban** határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém 085/1 hrsz.-ú ingatlan 1810 m<sup>2</sup> nagyságú területének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**663 Ft/m<sup>2</sup>\*1810 m<sup>2</sup> = 1 200 030,- Ft kerekítve 1 200 000,- Ft azaz egymillió-kétszázezer 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 meghatározásán.**

Az ingatlan jellege miatt maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

### Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	20,5 MFt	súly:	100%	20,50 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 = **20,5 MFt**

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 per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.**

Veszprém, 2024. augusztus 14.

**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-60526756-83541003



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



## 6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Veszprém, külterület	Hárskút, külterület	Veszprém, külterület
Kömyezete:	Má			
Jelleg, funkció:	erdő		erdő	erdő
Övezeti besorolás:	Ev	Má	Má	Ev
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	erdő	Általános mezőgazdasági ingatlan	Erdő, má övezetben	Erdő. Béderdő övezetben
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/32353540	ingatlan.com/33540744	ingatlan.com/33371315
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adás vételi ár (Ft)		13 900 000	5 990 000	6 990 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	31 101	19 214	8 877	10 843
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		723	675	645
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adás vétel időpontja		2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
kinálat/adás vétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		687	641	612
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,10	1,10
terület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,95	0,90	0,90
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
		1,00	1,10	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		686	698	606
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	31 101,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	663			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	660			
becsült érték (Ft)	20 526 660			
becsült érték kerekítve (Ft)	20 500 000			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

## Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1767184/6/2024

2024.08.11

Szektor: 61

## VESZPRÉM

## Külterület 085/1 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. erdő		0	3.1101	0.00	
2. bejegyző határozat: 412117/6/2020.08.18 Natura 2000 terület					
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 412117/6/2020.08.18 eredeti határozat: 41309/2/2008.06.06. jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 41309/2/2008.06.06. jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 41816/2/2008.06.12. jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 49068/2009.10.01 jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 53966/2/2015.12.17. jogállás: tulajdonos név : Leitold László sz.név: Leitold László szül. : 1962 a.név : Straub Mária cím : 1067 BUDAPEST VI.KER. Csengery utca 33. FS. 6. a.					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 412117/6/2020.08.18 eredeti határozat: 37795/2/2008.04.18 Védőterület "Veszprém Séd-völgyi Vízbázis külső védőterület. A használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2008. számú határozata tartalmazza." jogosult: név: FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY törzsszám: 15325660 cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Hosszúsétatér 1.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 412117/6/2020.08.18					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém külterület 085 helyrajzi számú ingatlan megosztása és kisajátítása során. (8/535/2019.).					

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

**Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 1767184/6/2024

2024.08.11

**VESZPRÉM**

Szektor: 61

**Külterület 085/1 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 405205/2021/2020.08.18  
eredeti határozat: 45962/3/2011.09.23  
Vezetékjog  
A vázrajz szerinti 1275 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 418557/2/2023.09.04
- Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan művelési ágában bekövetkezett változás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály VE/32/04820-1/2023. számú végleges határozata alapján átvezetésre került. Térképi előzmény: 8/1843/2023.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

MÉRFOLD Kft.  
8200 Veszprém, Lőrinc Gy. u. 2/2 B/3,  
A munkavégző neve  
Munkaszám: 4041-30/2024

Veszprém  
külterület

Adatszolgáltatási szám: 2/2443/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 084, 085/1 helyrajzi számú földrészlet határrendezéséről

Méretarány: 1:3000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

8 - 2069 - 2024

E=2059/2024

Változás előtt					Változás után								Jegyzet	
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14
084		kivett helyi közút	-	0,3154	-	084		kivett helyi közút	-	0,4964	-	37795/2/2008.04.18 vízárca védőter. FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 45962/3/2011.09.23 vez.jog 357 m <sup>2</sup> E.ON É-áramtörési Árambátározati Zrt.		
085/1		erdő	-	3,1101	-	085/1		erdő	-	2,9291	-	412117/6/2020.08.18 vízárca védőter. FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 405205/2021/2020.08.18 vez.jog 1601 m <sup>2</sup> E.ON É-áramtörési Árambátározati Zrt.		
Összesen:				3,4255	-					3,4255	-			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2024. 09. 02.

Nyeste Gábor  
készenléti mérnök  
Ing. rend. min. sz.: 1334/1993  
Földmérő igazolvány: 4296

NYESTE P.H.BOR  
Ing. rend. sz.: 1334/93  
sz.: GDI/19-6185

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



Ingatlan-tervező  
földmérő min. sz.  
1477/1996





**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlanrész



az értékelt ingatlanrész



Veszprém 085/1 hrsz. területe



Veszprém 085/1 hrsz. területe



Veszprém 085/1 hrsz. területe

ingatlan.com

László Orsolya  
Otthon Centrum  
Veszprém



+36 70 469 3940



## Veszprém, Veszprém megye

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár

**13,90 millió Ft**

Telekterület

**19214 m<sup>2</sup>**

Eladó közel 2 hektár összterületű telkek Veszprém határában

Külterületen, általános mezőgazdasági övezetben (Má), legelő besorolású területek.

3 helyrajzi számon: 6255 m<sup>2</sup> (1,19AK) + 4298 m<sup>2</sup> (0,82AK) + 8661 m<sup>2</sup> (1,65AK)

Osztatlan közös tulajdonúak, nincs használati megosztás, nincs körbejelölve a pontos eladó terület.

Tartós haszonbérletre vannak kiadva.

Veszprém nyugati oldalán, a 8-as elkerülő út két oldalán a gulya-dombi bejárat magasságában találhatóak.

(Képeken a pontos elhelyezkedésük.)

Részben sík vidék, fűves legelők, részben bokros-fás területek.

Hosszútávú befektetési célra ajánlom, későbbiekben ipari területté válása valószínűsíthető.

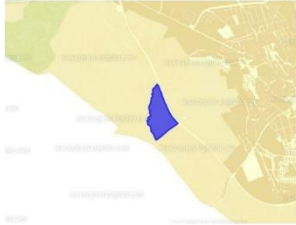
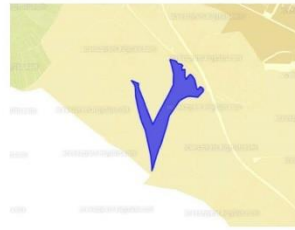
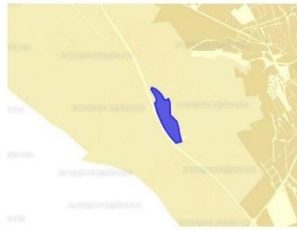
Amennyiben felkeltette érdeklődését az ingatlan, kérem, keressen a megadott elérhetőségeken!

Irodánk teljes körű HITEL-, BABAVÁRÓ és CSOK ügyintézással, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel segíti Ügyfeleit.

eladó / Veszprém / telek / mezőgazdasági / külterület / befektetés

2024. 08. 11. 12:46

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/32353540>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32353540/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Mühlbauer Brigitta

Duna House Veszprém - Mühlbauer  
Norbertné



+36 70 705 2035



## Hárskút, Veszprém megye

Eladó erdő

Ár

**5,99 millió Ft**

Telekterület

**8877 m<sup>2</sup>**

Eladó erdő Hárskúton!

Hárskúton eladó 8877 m<sup>2</sup> erdő.

A terület egy 2,3 ha osztatlan közös tulajdonú terület része.

Az erdő összetétele bükk, kőris, tölgy és gyertyán.

Amennyiben hirdetésem felkeltette érdeklődését, kérem, hívjon!

Referencia szám: ME055253

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(<https://ingatlan.com/33540774>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Dr. Haus Ingatlaniroda

Dr. Haus Ingatlaniroda



+36 30 676 0383



## Veszprém, Északi útgyűrű

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár

6,99 millió Ft

Telekterület

10843 m<sup>2</sup>

Eladásra kínálunk Veszprém belterületen az Északi útgyűrű közelében 1.0843 ha mezőgazdasági gyeprét területet. Az ingatlan a 8-as elkerülő útgyűrűről könnyen megközelíthető, a telek végében a városi csatornázás megtörtént. A terület egy részében bokros-bozótos, a szélesebbik felében fás. A földmérés és a parcella kijelölés megtörtént. Amennyiben a hirdetés felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal!



Igi területek (Má)			
C	D	E	F
pítettség gengedet	Az épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb mértéke	Tereps. alatti beépíté legnag mérték
aagyobb rtéke	legnagyobb mértéke ( m )	( % )	( % )
.)	5,5	-	3

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33371315>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.