



## Forgalmi érték meghatározása

Veszprém belterület 2460/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.



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

**Veszprém**  
**2025. április 6.**

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

Az ingatlan megnevezése: kivett közterület
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 2460/1

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

területnagyság: 529 m <sup>2</sup>
------------------------------------

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.04.03. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 2460/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	<b>26 000 000,- Ft azaz huszonhatmillió forint</b>
---	--

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

Veszprém, 2025. április 6.

Készítette:



**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)

***Tartalomjegyzék***

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	5
<b>3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK .....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>11</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
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 .....	12
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	12
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékelés 28 számozott oldalt tartalmaz.*

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

*Mellékletek:*

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

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

VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi 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 2025.04.03.-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 rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

### 3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Veszprém belterület 9827 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.06.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	2460/1
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	595 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1. Vezetékjog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	

### **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:

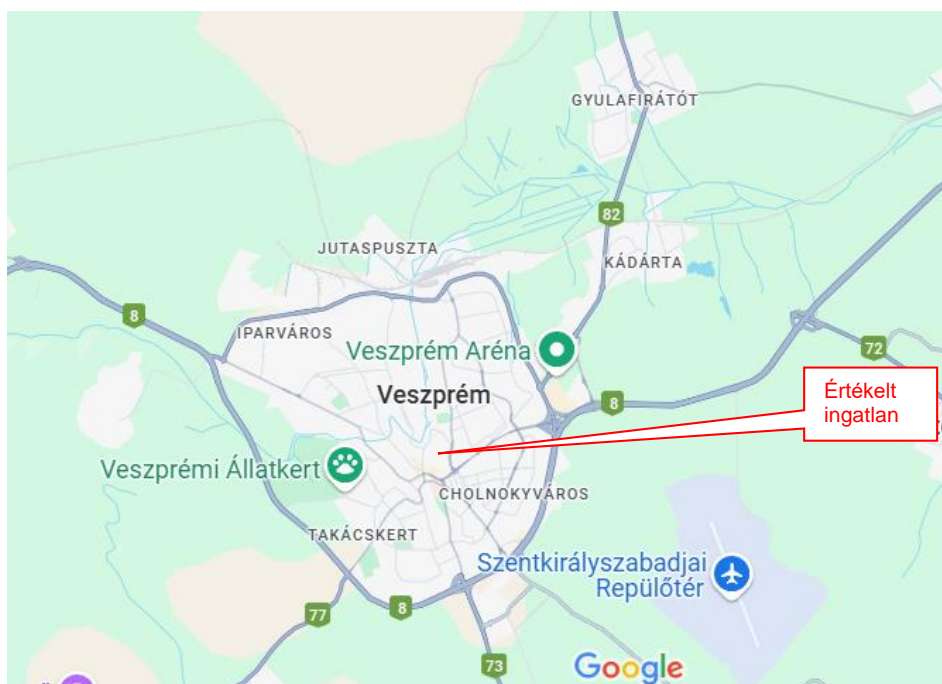


#### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

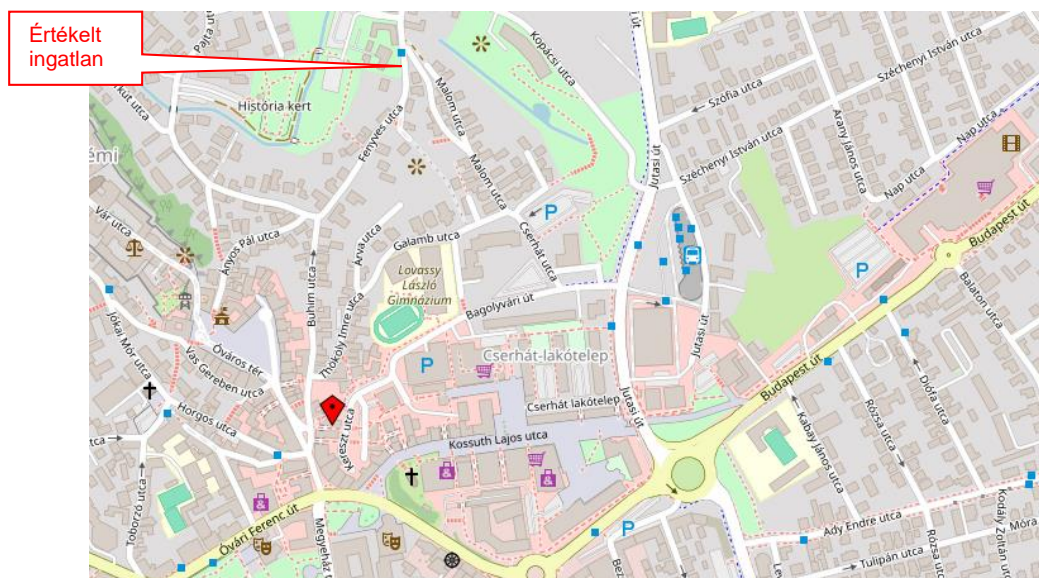
Az értékelt ingatlan a település központjától 1200 m távolságra északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Fenyves utcáról aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, kereskedelmi szolgáltató épületek találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 2000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi buszjárat buszmegállója 150 méter távolságon belül található.



Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



**Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:**



### Gazdasági környezet

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

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



**A Veszprém belterület 2460/1** helyrajzi számú ingatlan területe sík, ÉNY-DK hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú, teljesen kerített terület. Területén lágyszárú növényzet, díszfák, gyümölcsfák találhatóak. Az ingatlan területét a Veszprém 2460/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai átjárásra használják. Az ingatlan láthatóan közterületi funkciót nem lát el.



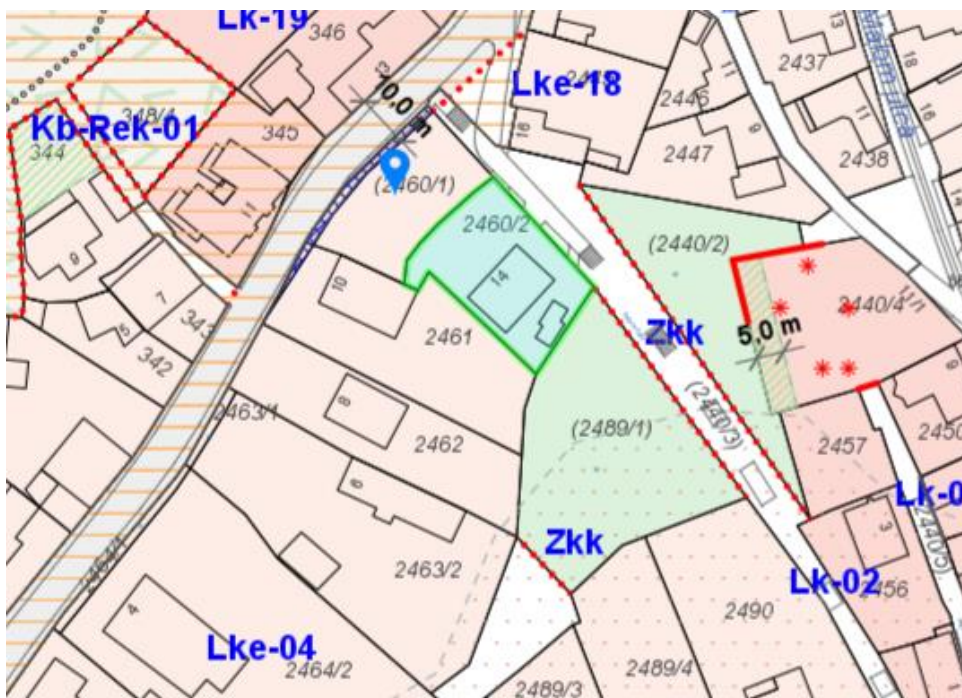
### **Közműellátottság**

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található, területén csatorna, és vízközmű halad át.



### **Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az értékelte ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lke-04 jelű „Kertvárosi lakó” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



### **Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:**

**Az adott 2460/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**

Övezeti jel	Lke-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	700
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	20
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	50
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

26.§ (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
  - az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
  - lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.
- (3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.
- (4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz – Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrezen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.
- (6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű, és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- melléképítmények közül
  - szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
  - hűsfűtőlő,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- kiegészítő rendeltetésű építmények közül
  - pavilon
  - önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6)

(7)

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10)

(11) 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 ingatlanon nem folyik.

## **4. ÉRTÉKELES**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

Az értékelés során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. A piaci összehasonlító módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 2460/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, 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 2025. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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

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

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant építési telkek kínálati áraival vettem össze.

Az ingatlanok értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 2460/1 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**26 000 000,- Ft-ban, azaz huszonhatmillió 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 számítás alapján**

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	26,0 MFt	súly:	100%	26,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték szám.	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **26,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan jellegére a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

### Piaci ár várható alakulása:

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

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

Veszprém, 2025. április 6.



**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50526156-83541003

.....  
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, Takácskert utca	Veszprém, Fűrész utca	Veszprém Takácskert utca
Körmeyete:	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:		Lk-06	Lk	Lk
Infrastrukturális adottságok (közrművek, utak, kerítettség, stb.):	belvárosi környezetben, központi helyen található, közrmű nélküli terület	Építési telek, villany, víz, csatoma közrművel	építési telek, közrművek nélkül	Építési telek, villany, víz, csatoma közrművel
Megjegyzés:		A hirdetésben címlapján 800 m2 területnagyság szerepel, a hirdetés szövegében 837 m2		
Adat forrása:		ingatlan.com/34663470	ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/34552532
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		45 900 000	48 000 000	60 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	529	837	912	930
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		54 839	52 632	64 516
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. április	2025. április	2025. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		49 355	47 368	58 065
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,05	1,10	1,10
körművek		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		0,90	1,00	0,90
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
átjárás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		44 075	49 239	54 322
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	529,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	49 212			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	49 210			
becsült érték (Ft)	26 032 090			
becsült érték kerekítve (Ft)	26 000 000			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 839837/6/2025

2025.04.06

VESZPRÉM

Szektor: 53

Belterület 2460/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.fill
-----					
. Kivett közterület		0	529	0.00	
II. RÉSZ					
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. RÉSZ					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35467/2014.03.13					
Vezetékgjog					
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.					
-----					
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					

**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



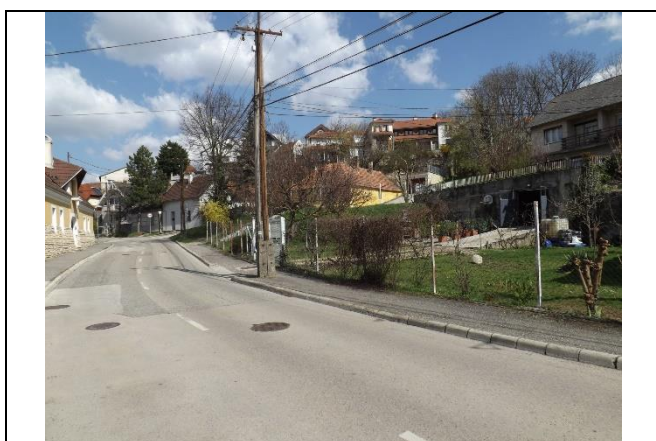
megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



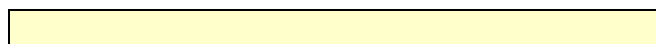
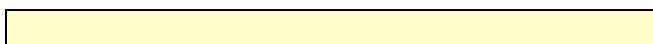
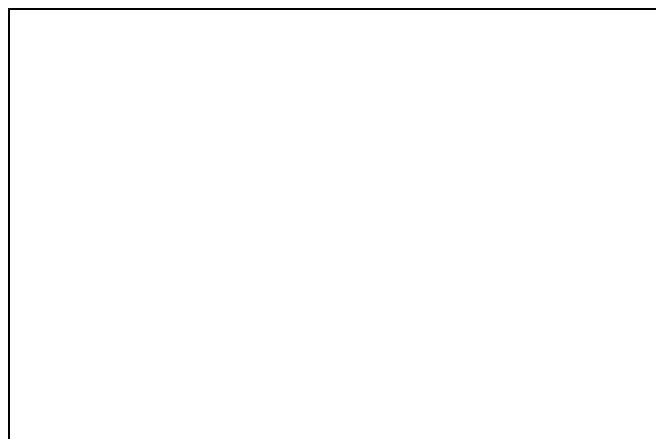
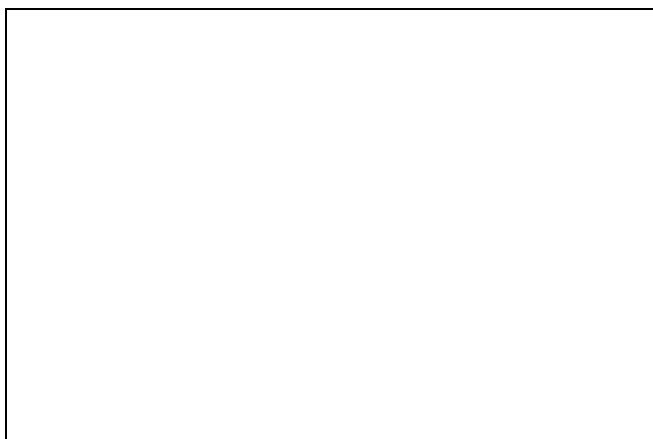
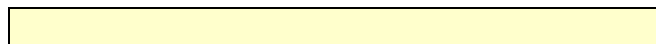
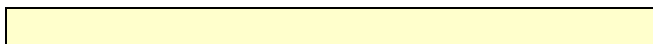
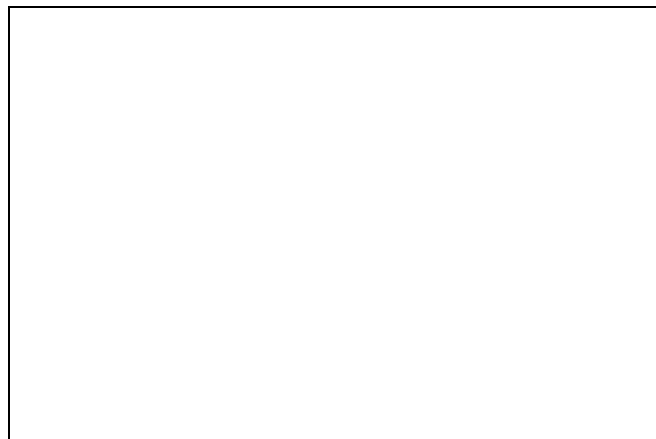
**FÉNYKÉPEK**



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



## Összehasonlító adatok

2025. 04. 06. 17:18

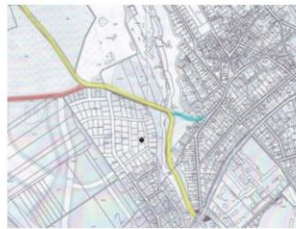
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 388 3034



### Veszprém, Takácskert utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár <b>45,90 millió Ft</b>		Telekterület <b>800 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>25%</b>	Villany	<b>van</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>van</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>van</b>

Nem 800 m<sup>2</sup> ahogy a címdalon látható, hanem 837 m<sup>2</sup>-es, saját tulajdonú, belterületi telek, Veszprémben a

Gulyadombon kialakított, új parcellázású

összközműves telkek egyike a Takácskert II nevű lakóparkban.

A közművek bevezetése a lakópark ingatlanjaira megtörtént.

A közművek a telken belül vannak.

A négyzet alakú 6147/129 Hrsz -ú telek beépíthetősége 25%, szabadonálló építéssel telekhatártól 5 m távolságban a megengedett építési magasság 6,5 m. Övezeti besorolása Lk-06. A telek nincs bekerítve, füves.

Az építkezések a lakópark több telkén elkezdődtek.

Az ingatlan adottságai révén nemcsak építkezésre alkalmas, de az építési telkek árainak rohamos emelkedéséből adódóan befektetésnek is kiváló.

<https://ingatlan.com/34663470/nyomtatas>

1/2



2025. 04. 06. 17:18

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/34663470>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34663470/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda  
Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Fűrészfűtő utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>48 millió Ft</b>	<b>912 m<sup>2</sup></b>

Beépíthetőség	<b>25%</b>	Villany	<b>utcában</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>utcában</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>utcában</b>
Kilátás	<b>panorámás</b>	Csatorna	<b>utcában</b>

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészfűtő utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 912 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrészfűtő utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

2025. 04. 06. 17:24

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

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 919 m2 telek 49 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4073

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913923>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913923/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



## Veszprém, Takácskert utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
60 millió Ft		930 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	25%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	van

Veszprémbe eladó építési telek. Az ingatlan a Takácskerti részen az állatkert bejáratának közelében található. A közművesítés tavasszal befejeződik. Víz-, szennyvíz-elvezetés és villany bekötés van, gáz a területen nem elérhető. Ez a telek GRAVITÁCIÓS SZENNYVÍZELVEZETÉSSSEL rendelkezik, mely azért lényeges, mert a területen több telek átemelővel megoldással vezeti el a szennyvizet. Villanyóraszekrény igénylés az új tulajdonos feladata, de 3 fázisra összesen 52 Amperig a hozzájárulás az E.ON felé megfizetve. LKE-06 besorolás, 25% beépíthetőséggel, 6.5 m építménymagasság, szabadonálló beépítés, 2 épület helyezhető el a telken és összesen 2 lakó és 1 egyéb funkció alakítható ki.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34552532>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

