



Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan 1194 m² nagyságú területrészének vonatkozásában.



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

Veszprém
2025. augusztus 31.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítettlen terület
Cím: 8200 Veszprém belterület 4086/92
Hrsz.: Veszprém belterület 4086/92

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága: 6078 m ²
Értékelt területrészt nagysága: 1194 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, földhasználati jog értékének meghatározása gazdasági döntéshez,
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.08.31. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 4086/92 hrsz.-ú ingatlan 1194 m ² nagyságú területrészt érintő földhasználati jog értéke:	40 000 000,- Ft azaz negyvenmillió forint
--	--

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

Veszprém, 2025. augusztus 31.

Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 104012205052675683541003
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon 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 idő pontja.....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok	5
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	13
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	14
4.5 Érték meghatározás.....	15
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS	16
6. MELLÉKLETEK.....	18

Az értékelés 28 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármín Sétány 2.) a Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan 1194 m² nagyságú területrészenek értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrészt érintő földhasználati jog 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

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 értékmodosító 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 értékmodosító 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 piaccgazdasági 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 2025.08.31.-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

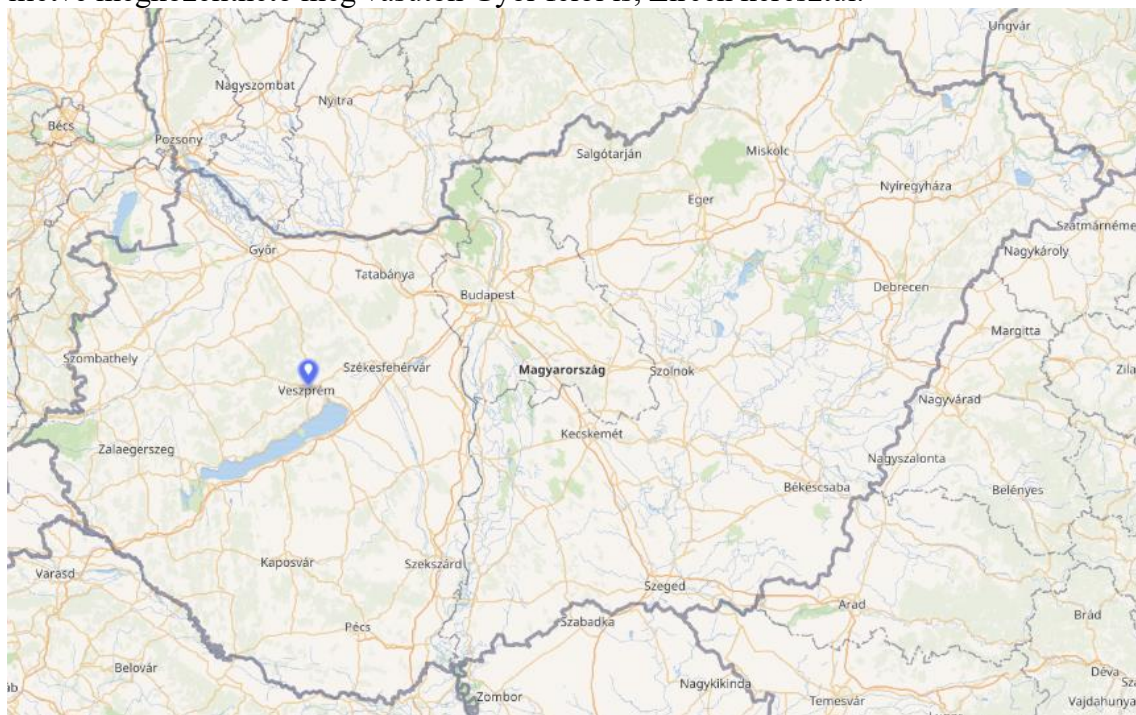
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.08.31
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Jutasi út 2.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4061
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett beépítettlen terület
Alapterülete:	6078 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés. A Veszprém belterület 4086/35 és 4086/64 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás során	
III/2. Vezetékjog. Eredeti határozat: 36067/2012/2011.07.18 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÜEN MUKÓDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/3. Vezetékjog. A vázrajz szerinti 112 m ² területre. Eredeti határozat: 50919/2/2012.10.11 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÜEN MUKÓDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/4. Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. 296 m ² területre Eredeti határozat: 39105/3/2014.05.05 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÜEN MUKÓDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	

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 megyén belüli elhelyezkedése



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

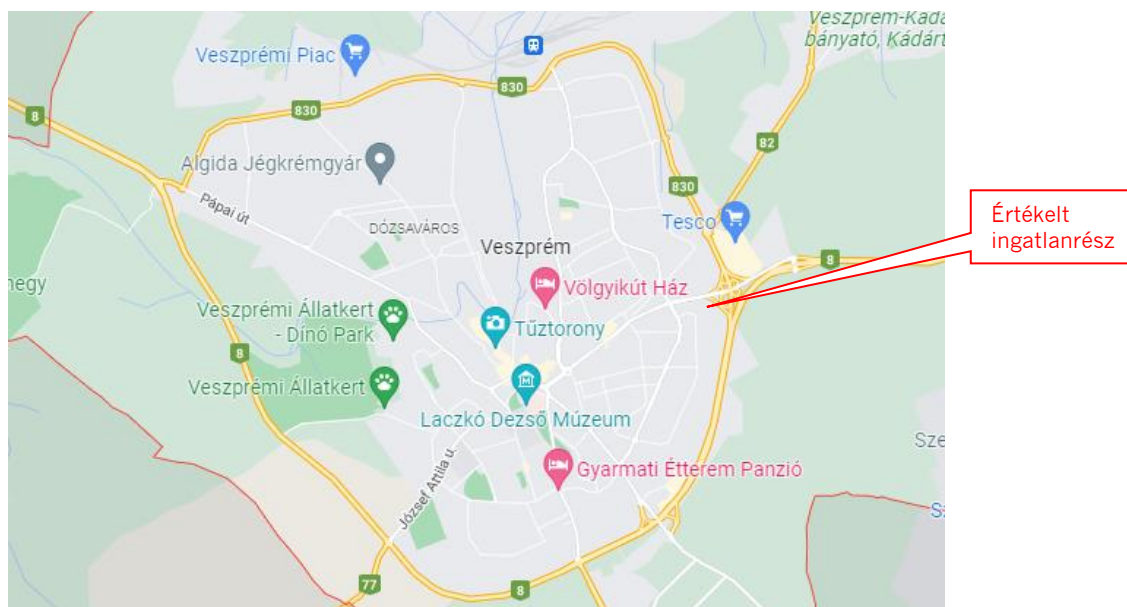


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

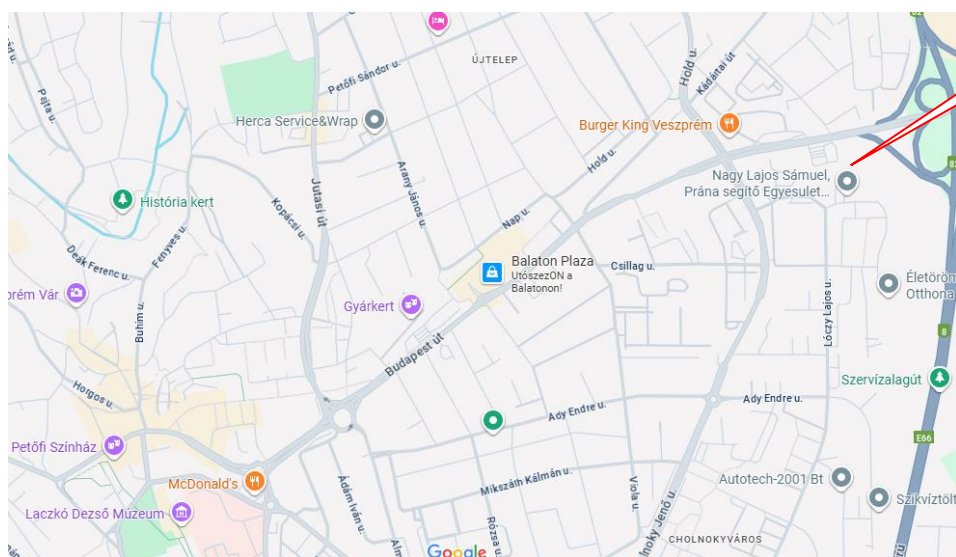
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 450 méter távolságra, keletre irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Jutasi útról közvetlenül.

Az értékelt ingatlanrész megközelíthető a Széchenyi István utcából aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan közvetlen lakóházak, beépítetlen területek, és közösségi funkciót ellátó beépítetlen terület található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 150 méter távolságon belül található.

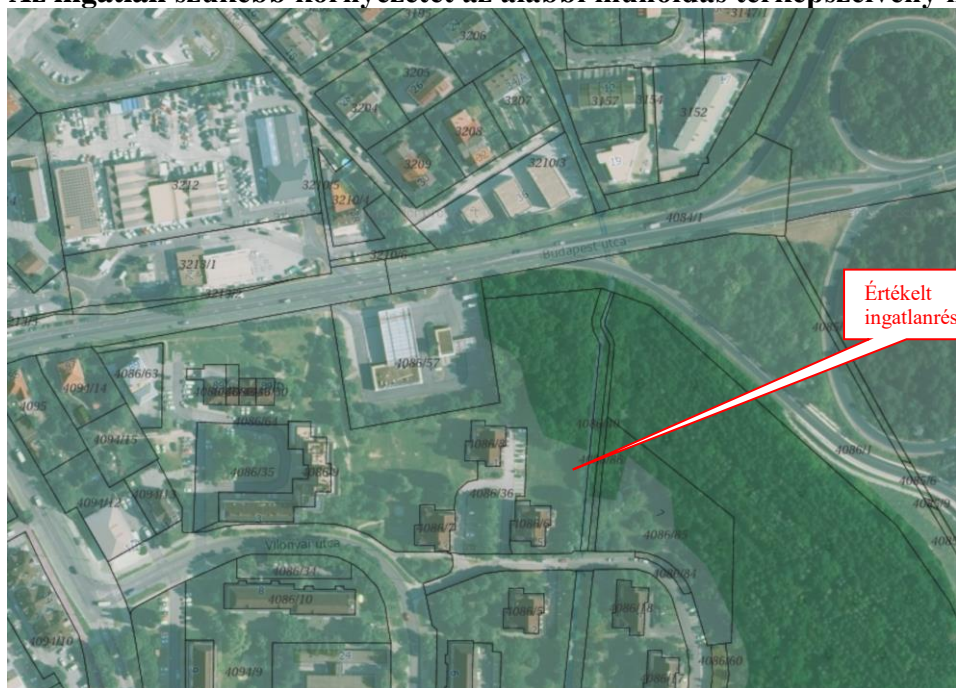
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Az ingatlan közvetlen környezete, és az értékelt ingatlanrész:

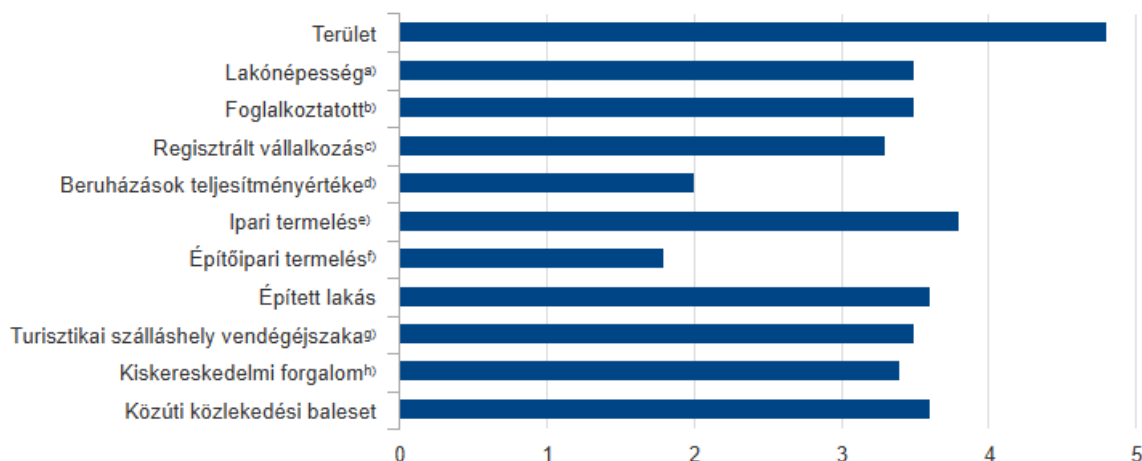


Gazdasági környezet, vármegyére vonatkozó gazdasági adatok

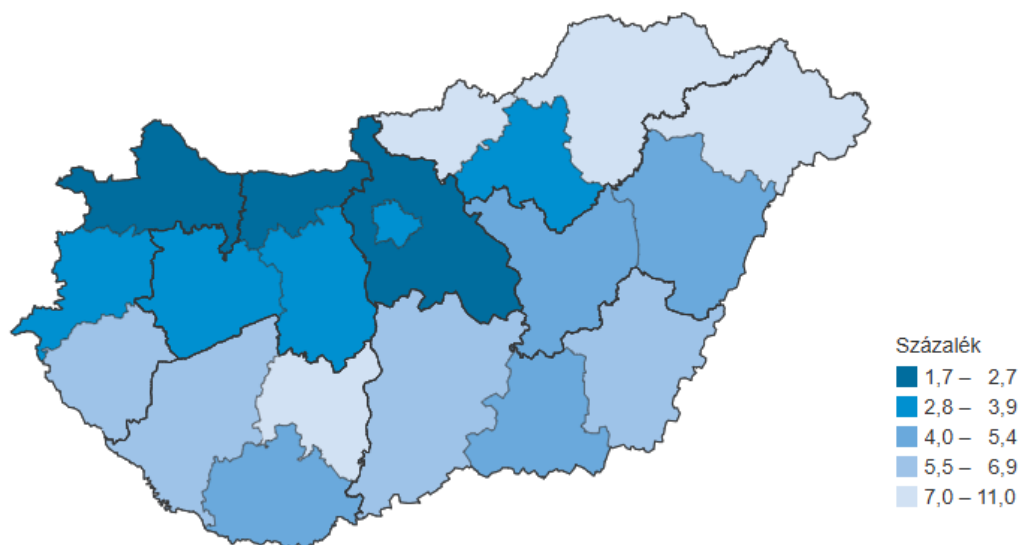
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére 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.

A térség helye az országban

(Ország összesen = 100,0%)



Munkanélküliségi ráta, 2025. I. negyedév



Az ipari termelés volumene a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozások körében 4,2%-kal mérséklődött, a vármegyék többségében csökkent a kibocsátás. A feldolgozóipar ágai közül csak négy (elektronikai ipar, fa-, papír- és nyomdaipar, gyógyszergyártás, valamint vegyi anyag, termék gyártása) tudta növelni a termelését. Az országos termelési érték közel háromtizedét adó járműgyártás termelése 3,7%-kal csökkent.

2025 I. negyedévében a legalább 5 főt foglalkoztató építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 7,5%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. A fővárosban és nyolc vármegyében csökkent a termelés volumene.

A gazdasági szervezetek által megvalósított beruházások volumene 13%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. Mindössze 7 vármegyében következett be növekedés.

Az előző év azonos időszakánál 2,7%-kal kevesebb (2704) lakást vettek használatba hazánkban.

2025 I. negyedévében – részben a húsvéti naptárhatásból adódó alacsonyabb belföldi kereslet miatt – a turisztikai szálláshelyek vendégéjszakában mért forgalma csak kismértékben (1,1%-kal) emelkedett az előző év azonos időszakához képest. A belföldivendég-éjszakák száma 5,6%-kal csökkent, míg a külföldivendég-éjszakáké 6,9%-kal nőtt.

(Forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/251/index.html> letöltés ideje: 2025.08.17.)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan 1194 m² nagyságú területrésze a Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan keleti felében helyezkedik el. Az értékelt ingatlanrész a kerítetlen, sík, lágyszárú, és fásszárú növényzettel benőtt, de gondozott terület. Környezetében lakóingatlanok, és beépítetlen területek találhatóak.

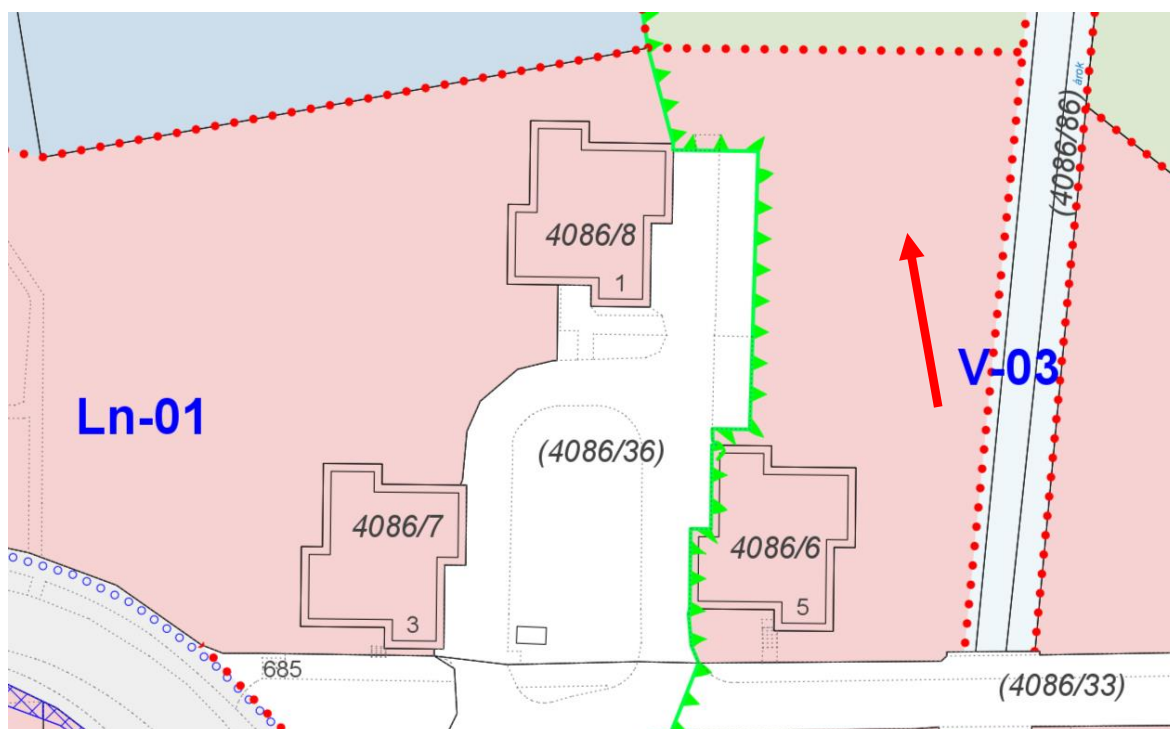
Közműellátottság

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



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

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



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 4086/64 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

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

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- a) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- d) ól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELEÉS

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 4086/92 hrsz.-ú ingatlan 1194 m² nagyságú területrészenek a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanrész érintő földhasználati jog 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 tételezem fel. A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025. 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.

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 beépítetlen területek kínálati áraival vetettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

230 000 000 Ft-ban, azaz kétszázharmincmillió forintban

határoztam meg.

A számítás alapján a Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlan 1194 m² nagyságú területrészenek piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

50 000 000 Ft-ban, azaz ötvenmillió 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

Veszprém 4086/92 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke:

Végső érték meghatározása:

Maradványérték en alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	230,0 MFt	súly:	100%	230,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **230,0 MFt**

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

Veszprém 4086/92 hrsz.-ú ingatlan 1194 nagyságú területrészenek értéke:

Végső érték meghatározása:

Maradványérték en alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	50,0 MFt	súly:	100%	50,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **50,0 MFt**

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

Földhasználati jog értékének számítása:

A Veszprém belterület 4086/92 helyrajzi számú ingatlant érintő földhasználati jog értéke:

forgalmi érték* 0,8 = földhasználati jog értéke

50 000 000,- Ft *0,8 = 40 000 000,- Ft azaz negyvenmillió forint.

Piaci ár várható alakulása:

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiségét nem vizsgáltam,

amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza

Veszprém, 2025. augusztus 31.



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

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

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém belterület	Veszprém belterület	Veszprém belterület
	Környezete:	Lakó, kereskedelmi	Lk	Lk	Lk
	Jelleg, funkció:	nagyvárosias	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	Ln-01	Lk	Lk	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961	ingatlan.com/31913977
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		48 000 000	49 000 000	45 000 000
	telekméret (m ²)	6 078	912	919	778
	fajlagos ár (Ft/m2)		52 632	53 319	57 841
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		50 000	50 653	54 949
ÉRTÉKELŐGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	terület		kisebb	kisebb	kisebb
			0,90	0,90	0,90
	közművek		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
	megközelíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			36 450	36 926	40 058
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	6 078,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	37 811			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	37 810			
	becsült érték (Ft)	229 809 180			
	becsült érték kerekítve (Ft)	230 000 000			

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém belterület	Veszprém belterület	Veszprém belterület
	Környezete:	Lakó, kereskedelmi	Lk	Lk	Lk
	Jelleg, funkció:	nagyvárosias	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	Ln-01	Lk	Lk	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/31913923	ingatlan.com/31913961	ingatlan.com/31913977
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			48 000 000	49 000 000	45 000 000
telekméret (m²)			1 194	919	778
fajlagos ár (Ft/m2)			52 632	53 319	57 841
tulajdonatr. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			50 000	50 653	54 949
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
terület			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
közművek			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
megközelíthetőség			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			40 500	41 029	44 508
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m2)			1 194,0		
fajlagos átlagár (Ft/m2)			42 012		
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)			42 010		
becsült érték (Ft)			50 159 940		
becsült érték kerekítve (Ft)			50 000 000		

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250831/411732
2025.08.31

Veszprém
Belterület, 4086/92 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Veszprém, Belterület, 4086/92

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	6078	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28
	telekalakítás
	Eredeti határozat: 32158/1992.02.28
	Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
	Önálló szöveges bejegyzés A Veszprém belterület 4086/35 és 4086/64 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárás során alakult ki (8/566/2025)
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
	Vezetékjog A vázrajz szerinti 112 m2 területre Eredeti határozat: 36067/2012/2011.07.18 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
	Vezetékjog A vázrajz szerinti 112 m2 területre. Eredeti határozat: 50919/2/2012.10.11 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415547/2/2025.07.31
	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. 296 m2 területre Eredeti határozat: 39105/3/2014.05.05 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés



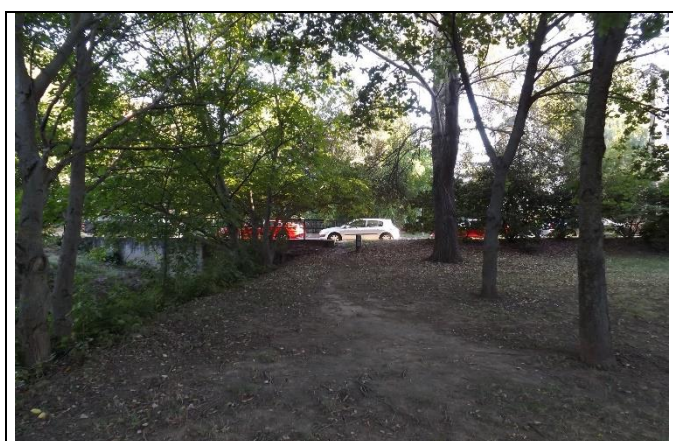
megközelítés



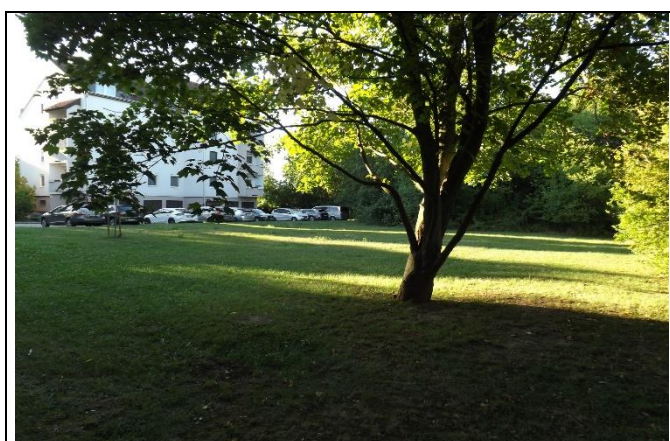
az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

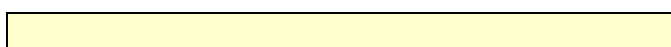
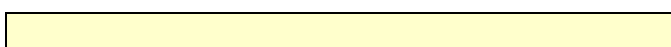
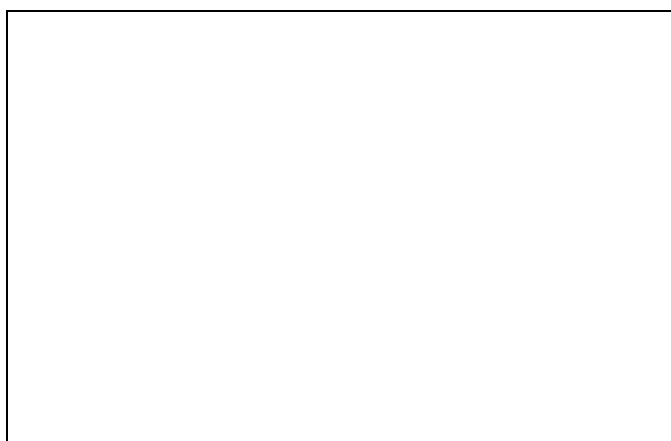
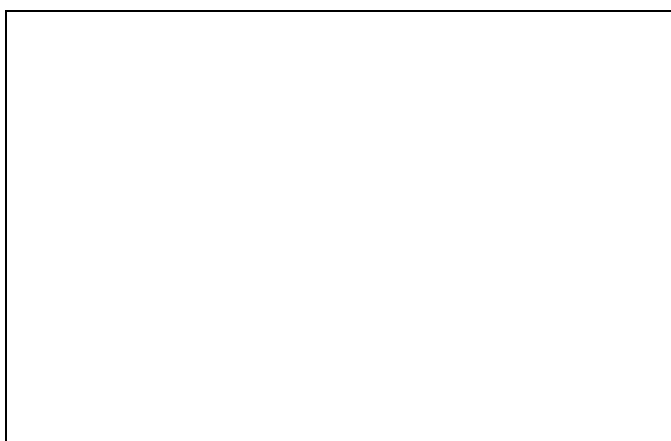
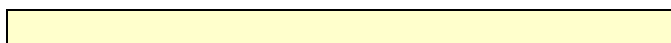
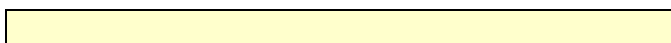
FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



Összehasonlító adatok:

2025. 08. 21. 13:45

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

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrésztető

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
48 millió Ft	912 m²
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrésztető utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 912 m²-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 Fűrésztető 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 (aktualitás folyamatosan változhat):

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

1/2

2025. 08. 21. 13:45

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

- 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

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrészfűtő utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
49 millió Ft		919 m²	
Beépíthetőség	25%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém Pajtkert városrészben, a Fűrészfűtő utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 919 m²-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 (aktualitás folyamatosan változhat):

2025. 08. 21. 13:45

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

- 778 m2 telek 45 millió Ft
- 912 m2 telek 48 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: N4074

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913961>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913961/nyomtatas>

2/2

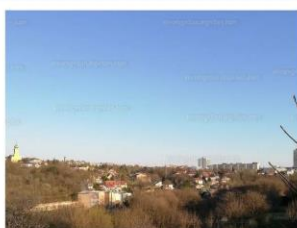
ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



Veszprém, Fűrészfűtő utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
45 millió Ft	778 m²
Beépíthetőség	25%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	panorámás
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészfűtő utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 778 m²-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 (aktualitás folyamatosan változhat):

2025. 08. 21. 13:46

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

- 919 m2 telek 49 millió Ft
- 912 m2 telek 48 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: N4075

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913977>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/31913977/nyomtatas>

2/2