



Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém külterület 02/175 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról.



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 közforgalom elől el nem zárt magánút

Cím: 8200 Veszprém külterület 02/175

Hrsz.: Veszprém külterület 02/175

TULAJDONVISZONYOK

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

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagysága: 1402 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték 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 külterület 02/175 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

700 000,- Ft azaz hétszázezer forint

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.

Ingyenértékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 1040122050536756-83541003

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	12
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	13
4.5 Érték meghatározás.....	13
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	14
5. ÖSSZEFOGLALÁS	15
6. MELLÉKLETEK.....	16

Az értékelés 25 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 Közüzemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém külterület 02/175 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

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

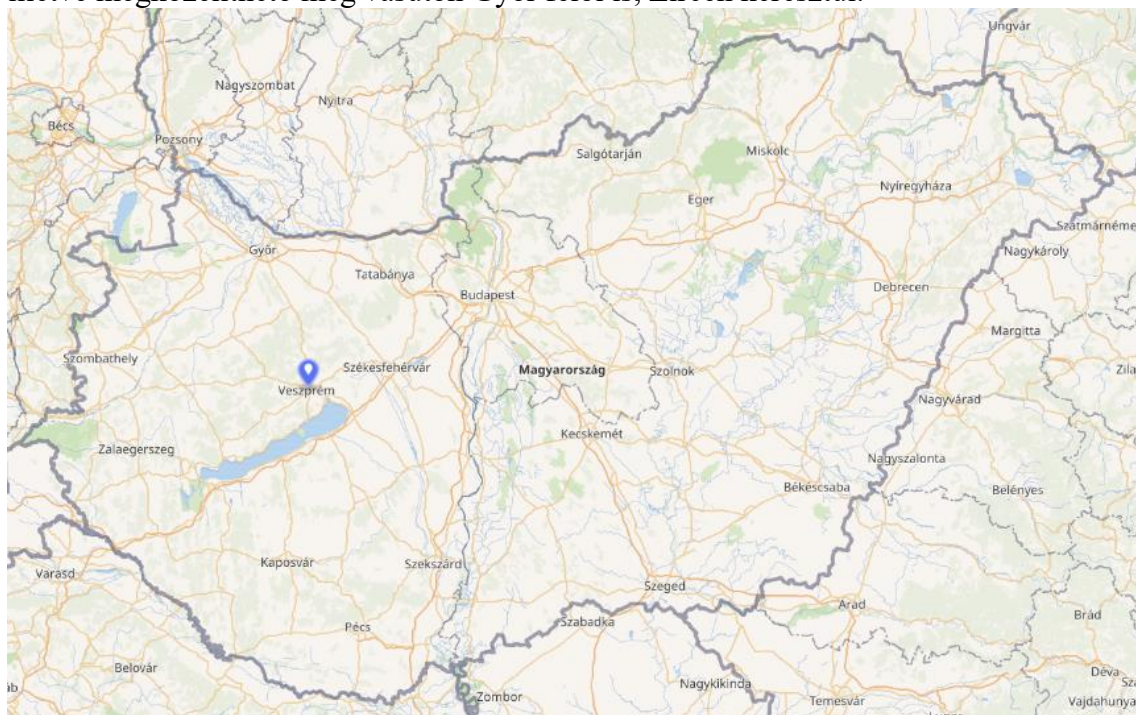
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, külterület 02/175
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém külterület 02/175
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Alapterülete:	1402 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 telekfelosztásra vonatkozó telekalakítás során kialakult a Veszprém külterület 02/121 helyrajzi számú ingatlan megosztásából, 8/535/2024.	

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:

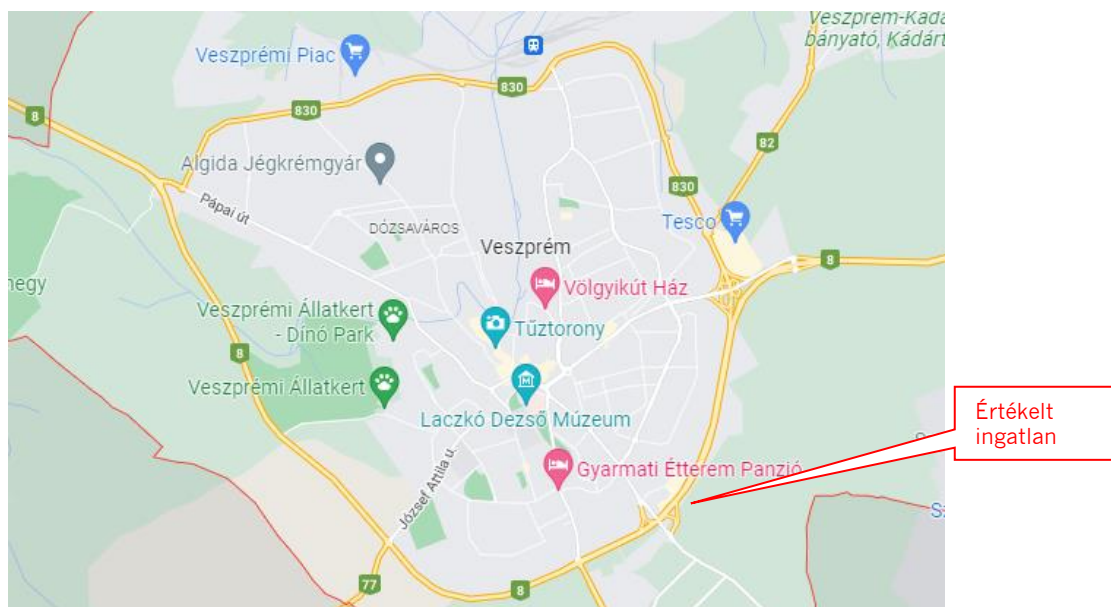


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

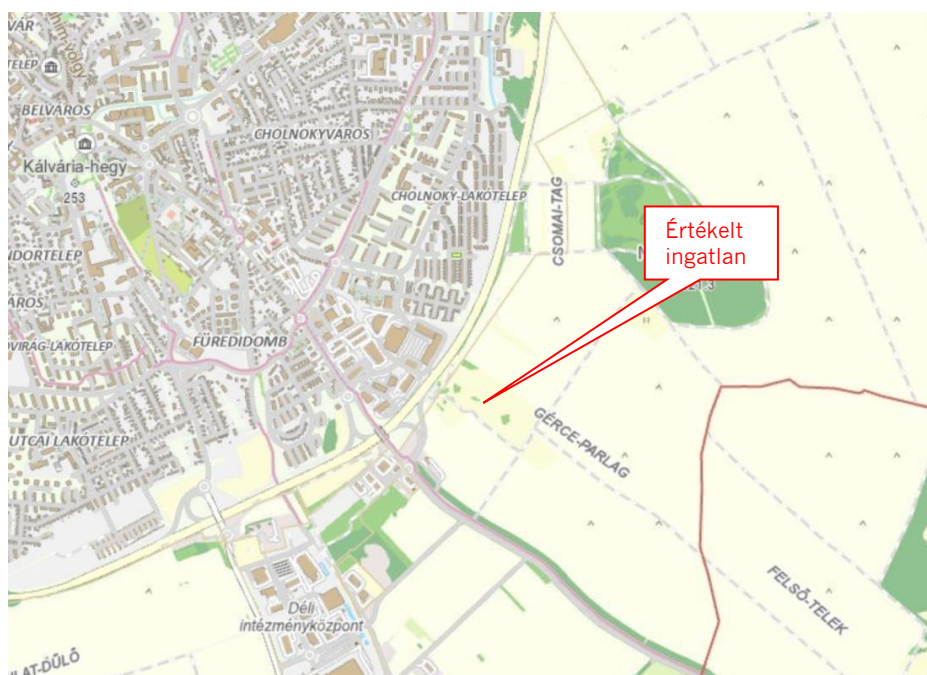
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2000 méter távolságra, délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a földútról közvetlenül.

Az értékelt ingatlan megközelíthető a Veszprémi külső körgyűrű délnyugati szakaszáról lekanyarodva egyéb ingatlanon keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1500 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 1000 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

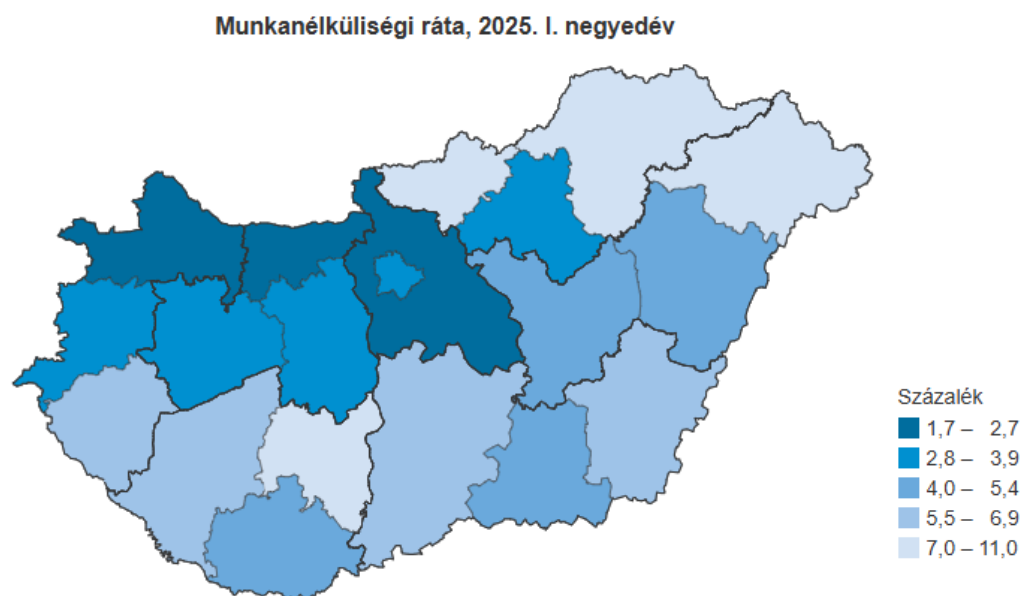


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet, 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.



Az ipari termelés volumene a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozások körében 4,2%-kal mérséklődött, a vármegyék többségében csökkent a kibocsátás. A feldolgozóipar alágai

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 korábbitól. A fővárosban és nyolc vármegyében csökkent a termelés volumene.

A gazdasági szervezetek által megvalósított beruházások volumene 13%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. 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 külterület 02/175 helyrajzi számú ingatlan kerítetlen, sík, lágyszárú növényzettel benőtt, természetesen megőrzött terület. Környezetében művelés alatt álló ingatlanok találhatóak. Az ingatlanon korábban helikopter leszállóhely működött.

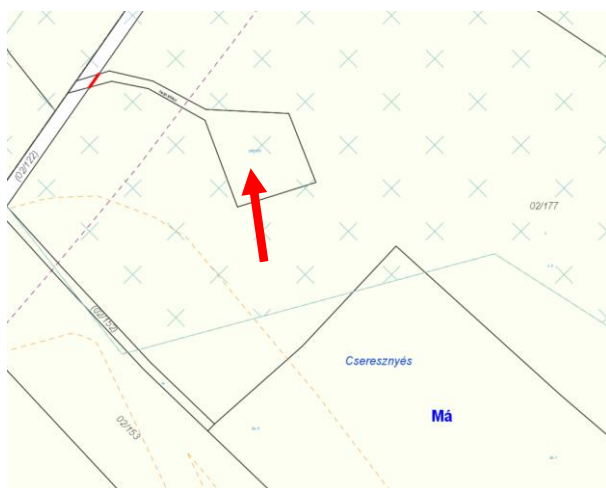
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található, területén villamos légkábel halad át.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Má jelű „általános mezőgazdasági terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Má
Sajátos területfelhasználási egység:	Általános mezőgazdasági területek
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	100000
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	3
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	3
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	-
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

67. Általános mezőgazdasági terület (Má)

67.§ (1) Az övezet szántó, rét, legelő, kaszáló, szőlőművelésre, valamint gyümölcs ültetvény, szabadföldi zöldség-, olajnövény-termesztés, rideg és istállózó állattartás céljára szolgál.

(2) Az övezetben 20 m-t meg nem haladó szélességű mezővédő erdősávok övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

- (3) Az övezetben beépíthető legkisebb telekterület 100 000 m², kivéve az Má-01 jelű övezetben, ahol a beépíthető legkisebb telekterület: 5000 m².
- (4) Az övezetben mezőgazdasági birtoktest kialakítása esetén: a) a birtoktesthez tartozó földrészletek 50%-nak Veszprém közigazgatási területén kell lennie és a birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a Veszprém közigazgatási területén lévő birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük, b) a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m² kell, hogy legyen, c) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 30%-ot és d) a birtokközpont telkén egy darab, legfeljebb 2 lakásos, maximum 300 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető.
- (5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 26. pontja tartalmazza.
- (6) Az Má-01 jelű övezet területén: a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint mezőgazdasággal összefüggő szállásjellegű épületek helyezhetők el, b) a szállásjellegű rendeltetés csak a már meglévő mezőgazdasági rendeltetések mellett, azt kiegészítve helyezhető el, c) szállásjellegű rendeltetés összesen legfeljebb 400 m² bruttó szintterületen helyezhető el, valamint d) a kialakult beépítési mérték új épület elhelyezésénél is megtartható az egyéb vonatkozó előírásoktól függetlenül.

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 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 külterület 02/175 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi 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 mezőgazdasági területek kínálati áraival vettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém külterület 02/175 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

700 000 Ft-ban, azaz hétszázezer 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 02/175 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,7 MFt	súly:	100%	0,7 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,7 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 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.: 1040122050526756-83541003

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 külterület	Veszprém külterület	Veszprém külterület
	Környezete:	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
	Jelleg, funkció:	út	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
	Övezeti besorolás:	Má	Má	Má	Má
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	külterületi út mezőgazdasági övezetben	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/33515633	ingatlan.com/33515642	ingatlan.com/33515722
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 100 000	2 200 000	4 300 000
	telekméret (m²)	1 402	6 154	4 298	8 660
	fajlagos ár (Ft/m2)		504	512	497
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		453	461	447
ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,10	1,05	1,15
	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	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
	művelés alól kivétel költsége		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			494	479	509
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	1 402,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	494			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	490			
	becsült érték (Ft)	686 980			
	becsült érték kerekítve (Ft)	700 000			

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43210/2025

2025.06.03

Szektor: 53

VESZPRÉM

Külterület 02/175 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
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 közforgalom elől el nem zárt magánút		0	1402	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 407710/4/2025.04.09					
eredeti határozat: 37714/2004.04.14					
jogcím: tulajdonba adás 37714/2004.04.14.					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 407710/4/2025.04.09					
Önálló szöveges bejegyzés telekfelosztásra vonatkozó telekalakítás során kialakult a Veszprém külterület 02/121 helyrajzi számú ingatlan megosztásából, 8/535/2024.					
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					

FÉNYKÉPEK



megközelítés



megközelítés



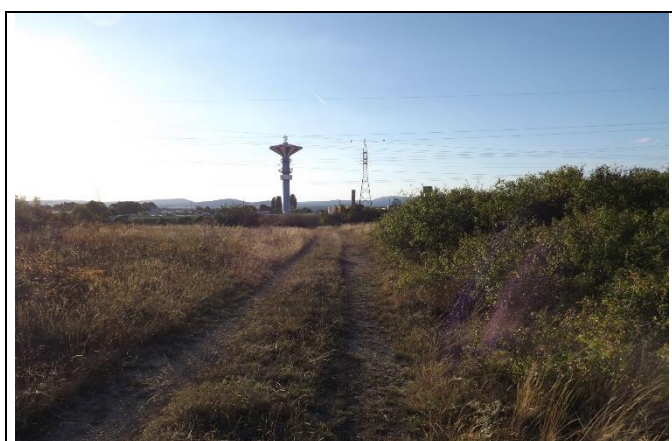
megközelítés



az értékelt ingatlan megközelítése



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

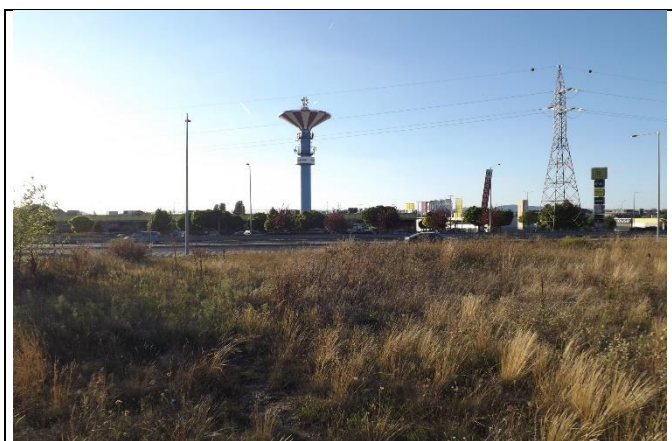
FÉNYKÉPEK



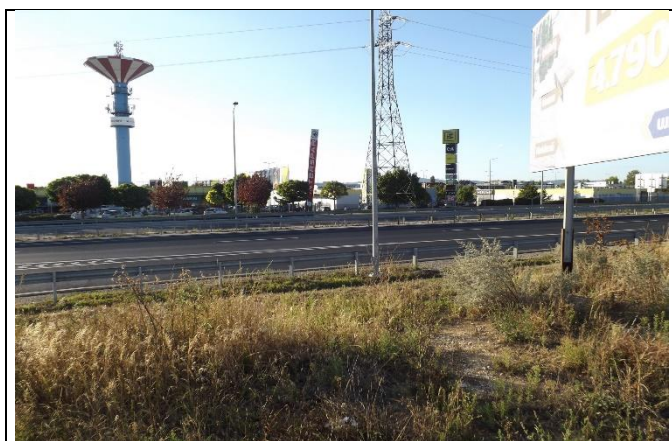
az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



8 főút megközelítés



környezet

Összehasonlító adatok:

2025. 08. 31. 15:49

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

ingatlan.com

Csók Sándor
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 232 0315



Veszprém, Veszprém megye

Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
3,10 millió Ft		6154 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó mezőgazdasági terület Veszprém vonzáskörzetében megfizethető áron!

Befektésre tökéletesen alkalmas mezőgazdasági terület!

A CasaNetWork Veszprém Ingatlaniroda eladásra kínálja a 2095-ös számú külterületét Veszprémben!

A veszprémi ingatlaniroda által kínált külterület jellemzői

- mérete 6154 m²
- besorolása: külterület, gyp, legelő
- az ingatlan közös tulajdonú, nincsen kimérve
- az ingatlan vásárlása kifüggesztésköteles
- kiváló lehetőség befektetésnek

<https://ingatlan.com/33515633/nyomtatas>

1/2

2025. 08. 31. 15:49

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

Amennyiben a 2095-ös számú, a CasaNetWork Ingatlaniroda által hirdetett balatonalmádi külterület, vagy bármely a kínálatunkban található ingatlan felkeltette érdeklődését, kérem hívjon a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégám díjmentes, bank semleges hitel ügyintézővel áll rendelkezésére. CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!"

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33515633>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33515633/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Csók Sándor
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 232 0315



Veszprém, Veszprém megye

Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
2,20 millió Ft		4298 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó mezőgazdasági terület Veszprém vonzáskörzetében megfizethető áron!

Befektésre tökéletesen alkalmas mezőgazdasági terület!

A CasaNetWork Veszprém Ingatlaniroda eladásra kínálja a 2096-os számú külterületét Veszprémben!

A veszprémi ingatlaniroda által kínált külterület jellemzői

- mérete 4298 m²
- besorolása: külterület, gyep, legelő
- az ingatlan közös tulajdon(nincsen kimérve)
- az ingatlan vásárlása kifüggesztésköteles
- kiváló lehetőség befektetésnek

<https://ingatlan.com/33515642/nyomtatas>

1/2

2025. 08. 31. 15:37

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

Amennyiben a 2096-os számú, a CasaNetWork Ingatlaniroda által hirdetett balatonalmádi külterület, vagy bármely a kínálatunkban található ingatlan felkeltette érdeklődését, kérem hívjon a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégám díjmentes, bank semleges hitel ügyintézővel áll rendelkezésére. CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!"

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33515642>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33515642/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Csók Sándor
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 232 0315



Veszprém, Veszprém megye

Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
4,30 millió Ft		8660 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó mezőgazdasági terület Veszprém vonzáskörzetében!

Befektésre tökéletesen alkalmas mezőgazdasági terület!

A CasaNetWork Veszprém Ingatlaniroda eladásra kínálja a 2097-es számú külterületét Veszprémben!

A veszprémi ingatlaniroda által kínált külterület jellemzői

- mérete 8660 m²
- besorolása: külterület, gyp, legelő
- Az ingatlan közöstulajdon(nincsen kimérve)
- az ingatlan vásárlása kifüggesztésköteles
- kiváló lehetőség befektetésnek

2025. 08. 31. 15:38

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

Amennyiben a 2097-es számú, a CasaNetWork Ingatlaniroda által hirdetett balatonalmádi külterület, vagy bármely a kínálatunkban található ingatlan felkeltette érdeklődését, kérem hívjon a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégám díjmentes, bank semleges hitel ügyintézővel áll rendelkezésére. CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!"

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33515722>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33515722/nyomtatas>

2/2