



## Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

a Veszprém belterület 2364/44 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni  
hányada vonatkozásában.



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

**Veszprém**  
**2025. augusztus 14.**

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

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém Barátság utca

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 2364/44

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Földterület nagysága: 2000 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági  
döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló  
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.08.08. (az értékbecslés érvényessége 180  
nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 2364/44 hrsz.-ú ingatlan  
forgalmi értéke:

**40 000 000,- Ft azaz negyvenegymillió 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 14.

Készítette:



**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)

***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>10</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	10
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	11
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	11
4.5 Érték meghatározás .....	11
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	11
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	11
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>12</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>13</b>

*Az értékelés 22 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**

Veszprém megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 2364/44 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 újjáépítési 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 2025.08.08.-án 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

Tulajdoni lap dátuma:	2025.08.14.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém, Barátság utca
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	2364/44
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	2000 m <sup>2</sup>
I/2. 415067/2/2023.07.10 Régészeti lelőhely	
<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. Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.	
III/5. Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során területe 3457 m <sup>2</sup> -ről 2000 m <sup>2</sup> -re csökkent. (Térképi előzmény:8/693/2022.).	
III/6. Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség jogosult: név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	

### 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.



Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[2]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km <sup>2</sup>
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	266 m
Tertület	126,9 km <sup>2</sup>
Időzóna	CET, UTC+1

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

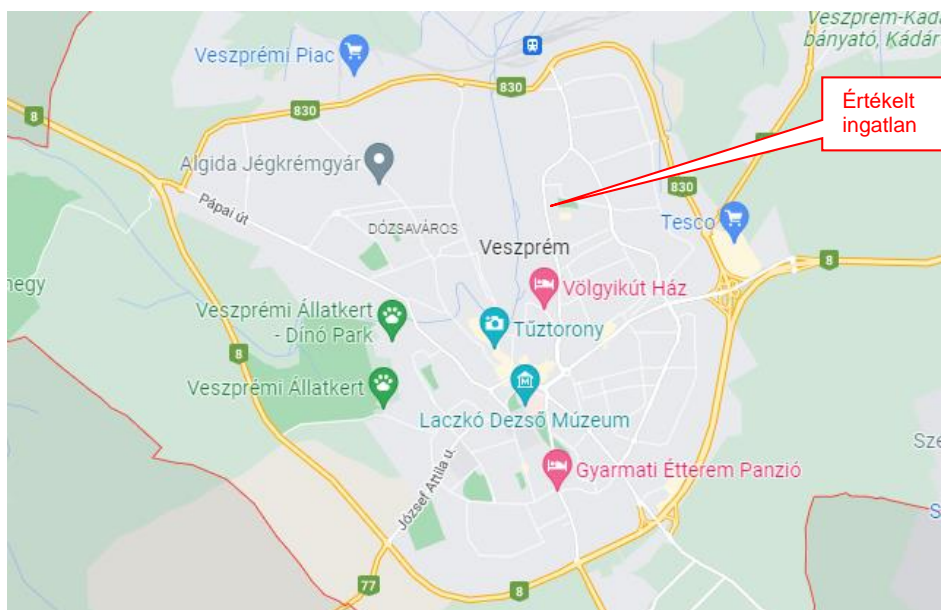




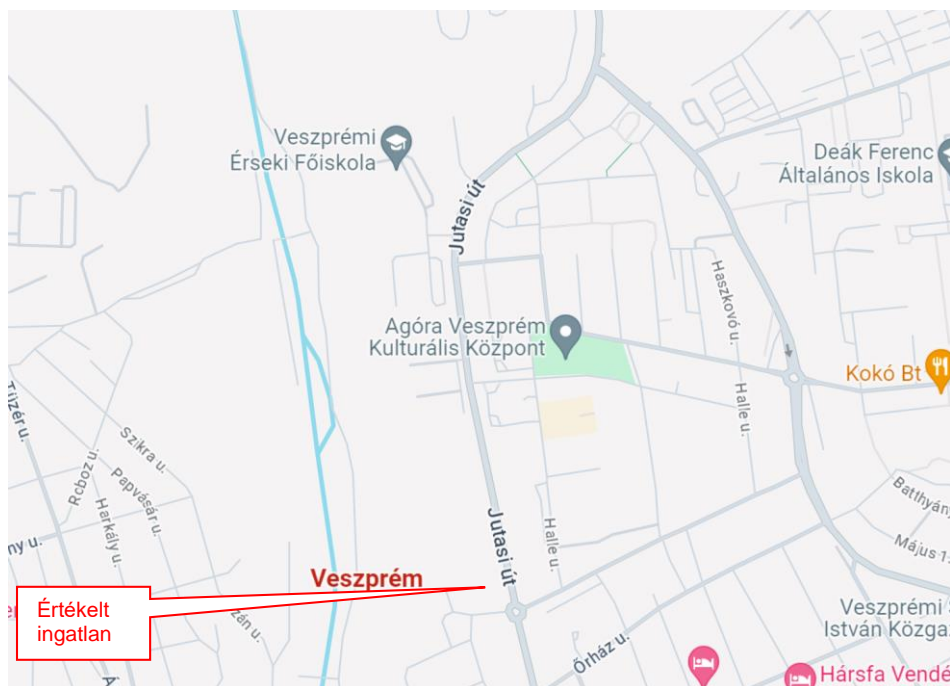
### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 1500 méter távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Jutasi útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében tömbházak, beépítetlen területek, és közpark található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 2000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 50 méter távolságon belül található.

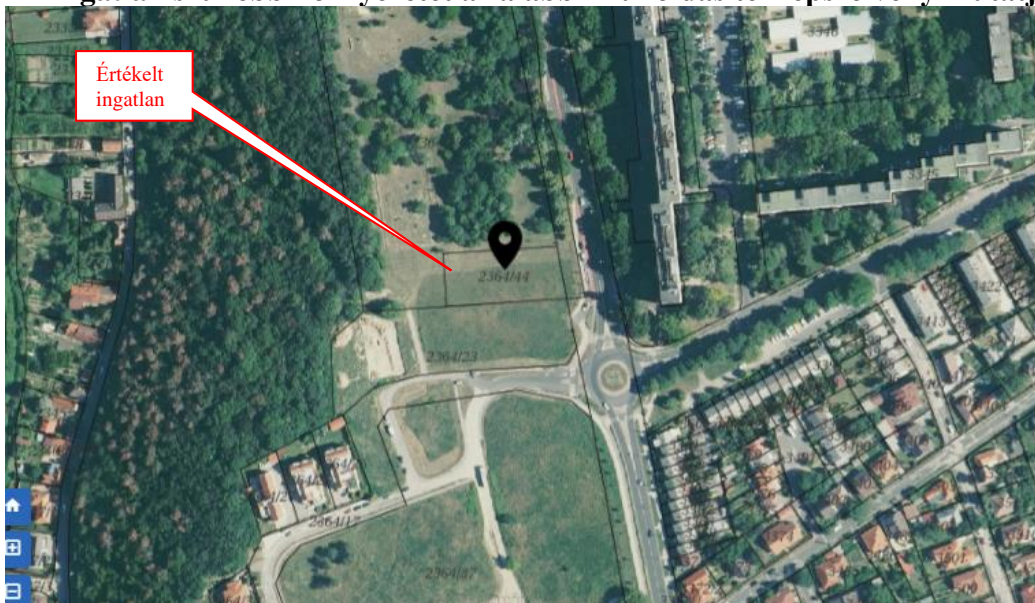
### **Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:**



### **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 2364/44** helyrajzi számú ingatlan a területe enyhén lejtős, K-NY hossz tengelyű szabályos négyszög alakú, kerítetlen füves terület.

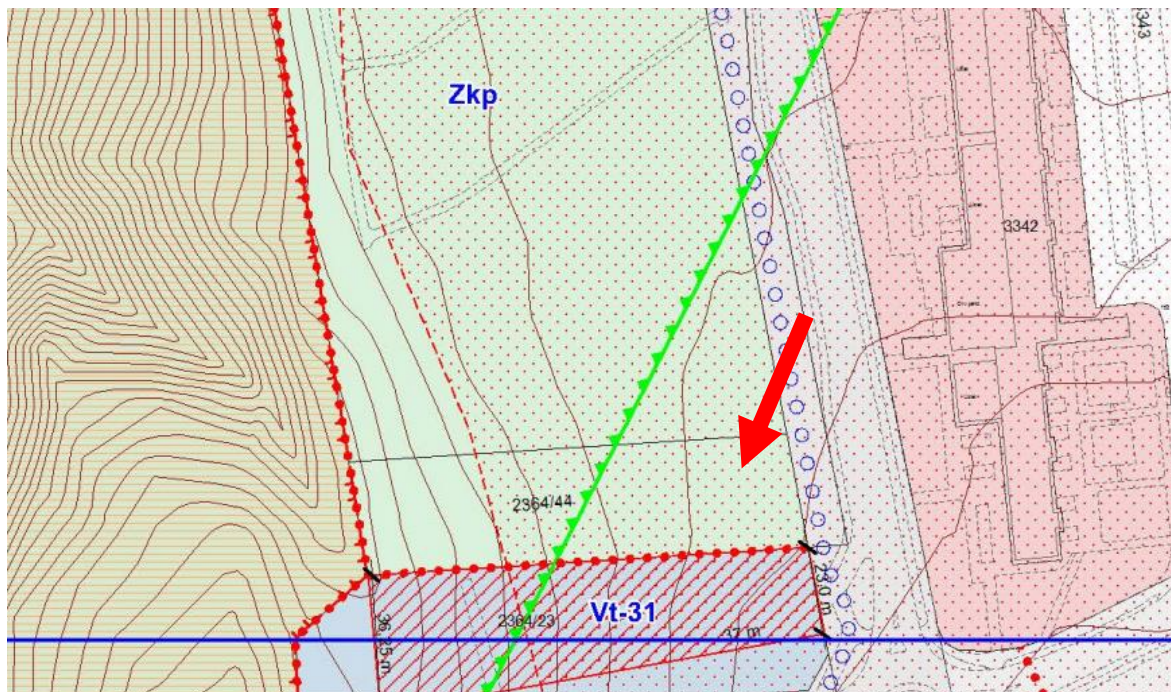


## Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

## Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Zkp jelű „Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

### 59. Közparkok területe (Zkp)

#### 59. §

Az övezetbe az olyan, legalább 1 ha nagyságú rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 méternél nagyobb.

### 22. Zöldterületek (Zkp, Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
3	Zkp	10000	2	6,0	70	0	-	-
4	Zkk	1000	3	4,5	60	25	-	-

## **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 belterület 2364/44 hrsz.-ú 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. augusztus 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 beépítetlen területek kínálati áraival vettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 2364/44 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**40 000 000 Ft-ban, azaz negyvenmillió 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:

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:	40,0 MFt	súly:	100%	40,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **40,0 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 ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza

Veszprém, 2025. augusztus 14.



**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 belterület	Veszprém belterület	Veszprém-Gyulaírástót
	Kömyezete:	Vt, Lk	Lk	Gép	Lk
	Jelleg, funkció:	Zkp	Lakó	Ipari	Lakó
	Övezeti besorolás:	Zkp	Lk	Gép	Lk
	Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Közmű nélküli terület	Teljes közművel	Közmű nélküli terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		22 000 000	60 000 000	21 000 000
	telekméret (m²)	2 000	800	2 204	620
	fajlagos ár (Ft/m2)		27 500	27 223	33 871
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínála
	kínálat/adásvétel időpontja		2025. augusztus	2025. augusztus	2025. augusztus
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		23 375	23 140	28 790
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,10
	terület		kisebb	hasonló	kisebb
			0,90	1,00	0,90
	közművek		hasonló	kedvezőbb	hasonló
			1,00	0,90	1,00
	övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
	útviszonyok		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
			1,05	1,05	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			18 555	18 368	22 802
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	2 000,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	19 908			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	19 910			
	becsült érték (Ft)	39 820 000			
	becsült érték kerekítve (Ft)	40 000 000			

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

### Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1181835/4/2025

2025.08.14

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 2364/44 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Barátság utca. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
-----					
. Kivett beépítetlen terület	0	2000	0.00		
2. bejegyző határozat: 415067/2/2023.07.10					
Régészeti lelőhely					
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 49842/4/2012.09.21					
jogcím: ingyenes átadás					
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: 42636/3/2007.07. 02.					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 415067/2/2023.07.10					
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során területe 3457 m2-ről 2000 m2-re csökkent. (Térképi előzmény:8/693/2022.).					
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 401759/2/2025.01.17					
Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség					
jogosult:					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202					
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
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



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

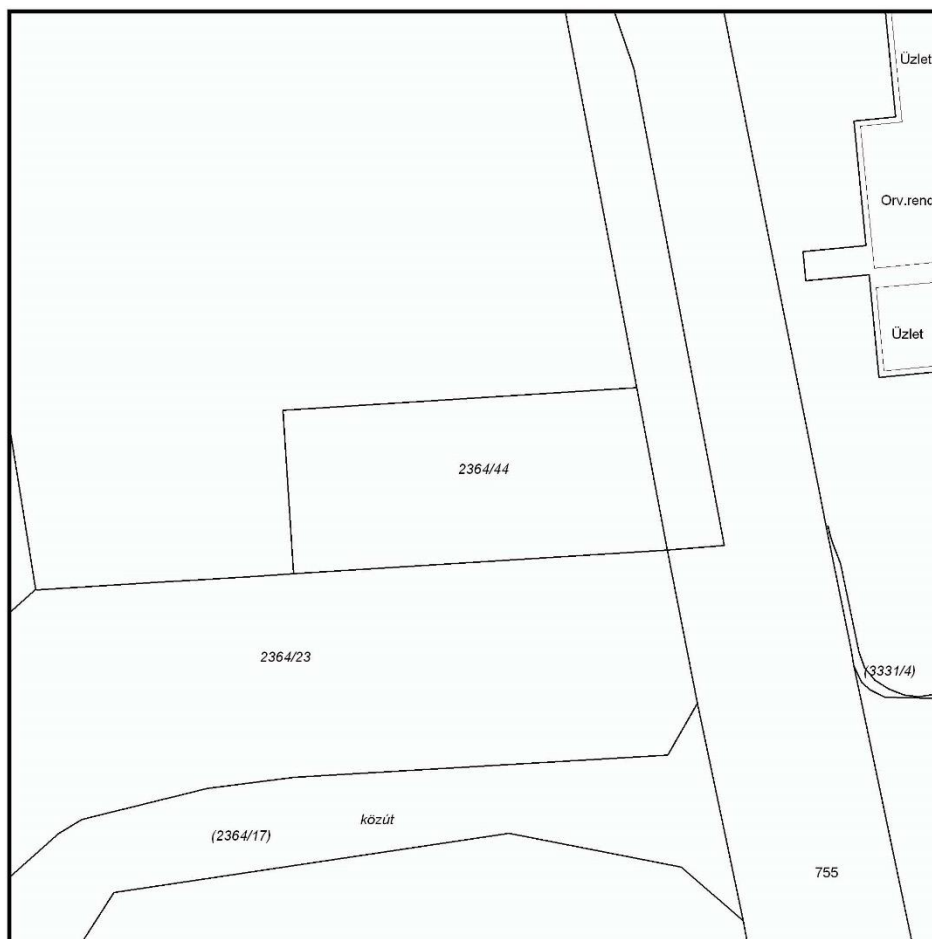
### **E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2024.02.11 11:12:07

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2364/44

Megrendelés szám: 325921/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

**FÉNYKÉPEK**



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



## Összehasonlító adatok

2025. 08. 14. 18:34

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

ingatlan.com

**Eckert Eleonóra**  
Dream-Ing Ingatlaniroda  
Ellenőrzött Partner



+36 30 140 3328



## Veszprém, Jutaspuszta

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
<b>22 millió Ft</b>		<b>800 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>30%</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>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>utcában</b>

Eladó kertvárosias lakóövezetben 800 nm-es belterületi építési telek Veszprém Jutaspusztán.

A terület Lke-14 övezetbe tartozik, zöldövezet közelében helyezkedik el.

Beépítési mód: Oldalhatáros

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 30%

Épület magasság legnagyobb megengedett mértéke: 4.5 méter

Kialakítható legkisebb terület: 700nm

Elhelyezhető: egy lakóépület lgefeljebb két lakással, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, gépjárműtároló.

Közművek az utcában megtalálhatók.

Igény esetén teljeskörű kivitelezés is megoldható.

Hívjon, szívesen megmutatom!

<https://ingatlan.com/32730478/nyomtatas>

1/2

2025. 08. 14. 18:34

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

**Dream-Ing! Álomból Othont!**

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32730478>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32730478/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

**Borbély Gyula**  
MISTY Ingatlaniroda



**+36 20 250 5012**



## Veszprém, Kistó utca

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
<b>60 millió Ft</b>		<b>2204 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>35%</b>	Villany	<b>telken belül</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>telken belül</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>telken belül</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>telken belül</b>

Veszprém, Kistó utcában lévő ipartelepen eladó egy 2204 m2 alapterületű, telephely besorálú ingatlan.

A telek közművesítése, folyamatban van, annak költségét a vételár tartalmazza!

Gip-05 besorolású, 35 % beépíthetőséggel és 10,5 méter építmény magassággal!

Igény esetén további, hasonló nagyságú terület is vásárolható hozzá!

Az ingatlan kiváló választás lehet bármilyen vállalkozási célra, de befektetésnek is jó lehetőség!

2025. 08. 14. 18:33

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/32504340>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32504340/nyomtatas>

2/2



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 386 8000

## Veszprém, Pásztor utca 6/1

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
21 millió Ft		620 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Eladó ez a kiváló adottságokkal rendelkező ideális méretű belterületi építési telek, mely 620 nm-es és 30%-os beépíthetőséggel rendelkezik ami 180nm-re ad lehetőséget. Zöld rendezett övezetben ,pormentes aszfaltozott út ami kiskereskedelmi csendes utca, ami már nem változik beépítettség miatt,hosszú utca frontál rendelkezik bekerített telek kerítéssel fronton fallal Előnye a fekvése nem ártér rész, nem a zajos 82-es fő úton fekszik ,de nagyon könnyen ráhajtható, nem a falu szélén rendezetlen területen rendezett jogviszony azonnal átvehető befektetésnek is kiváló

A közművek tekintetében, a víz és a villany a csatorna a gáz közvetlenül a telek előtt fut beépítéshez optimálisan köthető,

Kiváló megközelíthetősége aszfaltos út .alkalmassá teszi mind családiház 180nm-ig , mind pedig üzlethelyiség építésére. Bolt, posta és a buszmegálló is pár percnyi sétával elérhető. Veszprém belvárosa 10 percnyi autótútra van.

ár: 21000 000 Ft

Ne szalassza el ezt a remek lehetőséget!

Rátőt a legjobb részén

fotót emailben tudok küldeni

2025. 08. 14. 18:33

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/33935167>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33935167/nyomtatas>

2/2