

## Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém belterület 202 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról,



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

**Veszprém**  
**2026. március 17.**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett közterület

Cím:

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 202

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképeség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 128 m<sup>2</sup>

### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 202.02.10. (az értékebecslés érvényessége  
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 202 hrsz.-ú ingatlan 1/1  
tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

**740 000,- Ft azaz hétszáznegyvenezer forint**

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

Veszprém, 2026. 03.17.

Készítette:



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

Tóth Roland  
okl. ingatlanmenedzser  
Felsőfokú ingatlanvagyron értékelő  
(OKJ5334101)  
névjegyzék: Veszprém Iv/635.  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű  
Értékelő  
(EUFIM 2023/281)

**Tartalomjegyzék**

|  | Oldal |
|--|-------|
| 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....                               | 4     |
| 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....  | 4     |
| 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....                               | 4     |
| 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....          | 4     |
| 2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....  | 5     |
| 2.4 Felhasznált dokumentumok .....   | 5     |
| 3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok .....                      | 5     |
| 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....                                | 6     |
| 3.3 Az épület műszaki jellemzői .....  | 10    |
| 4. ÉRTÉKELÉS .....   | 12    |
| 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....  | 12    |
| 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....                                       | 13    |
| 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....                       | 13    |
| 4.5 Érték meghatározás .....   | 13    |
| 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel ..... | 14    |
| 5. ÖSSZEFOGLALÁS .....   | 15    |

*Az értékelés 23 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 ÉRTÉKELEÉS CÉLJA**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 202 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározásával. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan, forgalmi értékének a 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 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 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 2026.03.13.-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 régebbi hiteles tulajdoni lap másolat (az ingatlan adataiban az értékelés napjáig változás nem történt)

## 3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

|  |  |
|--|--|
| Tulajdoni lap dátuma:  | 2026.02.26.                              |
| <b>Ingatlan címe:</b>  | 8200 Veszprém                            |
| <b>Ingatlan fekvése</b>  | Belterület                               |
| <b>Helyrajzi száma:</b>  | 202                                      |
| <b>Tulajdoni lap I. rész:</b>  |  |
| Megnevezés:  | kivett közterület                        |
| Alapterülete:  | 128 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>   |  |
| <b>II/2.</b>   |  |
| <b>Tulajdoni hányad:</b>   | 1/1                                      |
| <b>Jogállás:</b>   | tulajdonos                               |
| <b>Jogosult neve:</b>  | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
| <b>Jogosult címe:</b>  | 8220 Veszprém Megyeház tér 9.            |
| <b>Tulajdoni lap III. rész:</b>  |  |
| <b>III/2. Önálló szöveges bejegyzés</b> Az I. részen a megnevezés beépítetlen területéről - közterületre változott   |  |
| <b>III/3. Egyéb építésügyi korlátozás</b> A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9 |  |



### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



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



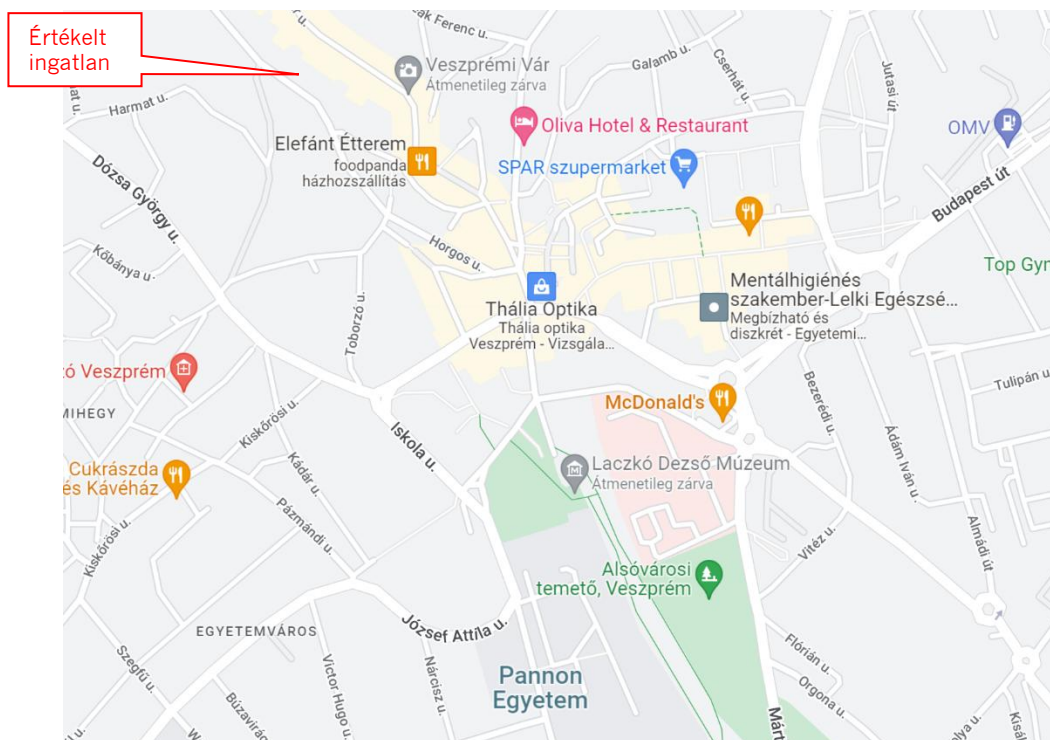
### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától Északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Jókai utcából aszfaltozott úton, egyéb zárt ingatlanokon keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében irodaházak, és a vár épületei találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

### Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



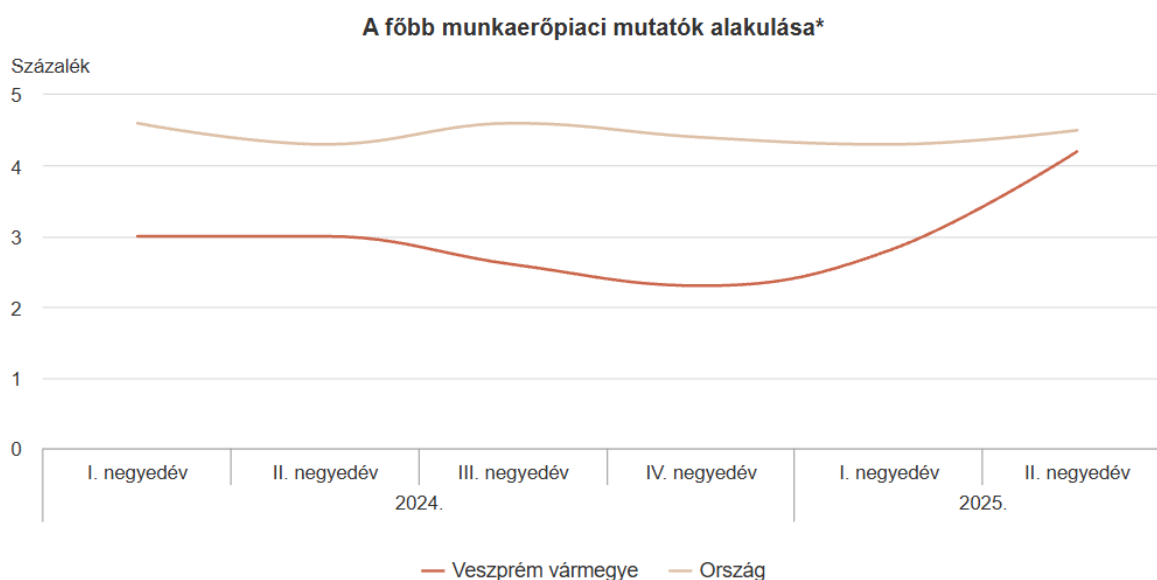
### Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:







- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. félévében 1106 gyermek született, és 2268 fő hunyt el. Az élveszületések száma 4,5%-kal csökkent, a halálozásoké nem változott az előző év azonos időszakához képest.
- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (79,2%) javult, így továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,9%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (4,2%), értéke ennek ellenére elmaradt a hazai átlagtól (4,5%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. félévében 423 ezer forint volt, 8,0%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,0%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem volt jelentős, az ipari termelés volumene 6,5%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlításon 0,7%-kal mérséklődött.
- 2025 I. félévében a Veszprém vármegyében székhellyel rendelkező gazdasági szervezetek beruházásainak volumene 2,2%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.
- Az előző év azonos időszaki, alacsony bázisnál 31%-kal több, 179 lakás épült a vármegyében.
- 2025 I. félévében a turisztikai szálláshelyeken 2,6%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldi vendég-éjszakák száma 3,3%-kal nőtt, míg a külföldi vendég-éjszakáké 0,2%-kal mérséklődött.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,3%-kal, az országosnál (2,4%) kisebb mértékben nőtt.

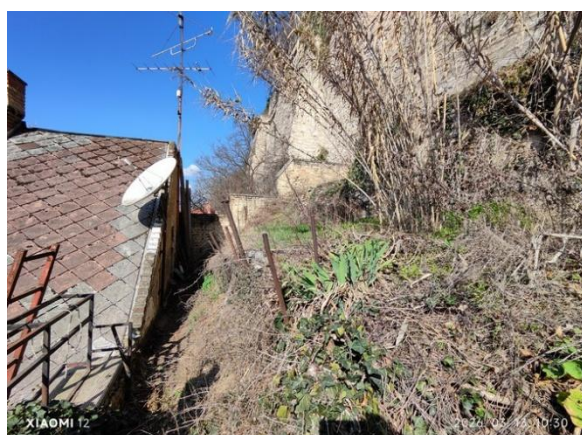
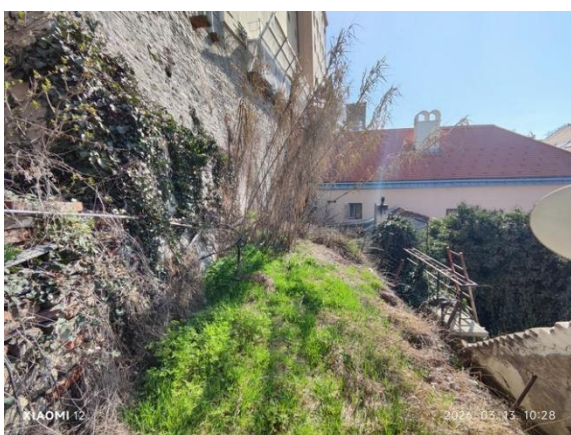


- 2025 II. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál kissé többen, 164 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A

munkanélküliek 7 ezer fős szintje magasabb lett a 2024. II. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 171 ezerre bővült, az aktivitási arány 69,0%-ot tett ki.

- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is nőtt a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 1,9 százalékponttal, 79,2%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta az országos átlagot (74,9%) meghaladta, egyben a főváros és a vármegyeiek körében az egyik legmagasabb volt.
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája is emelkedett, az egy évvel korábbi 3,0-ról 4,2%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,5%).
- A 15–74 évesek közül 77 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országost (0,8%) meghaladóan, 8,6%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest.

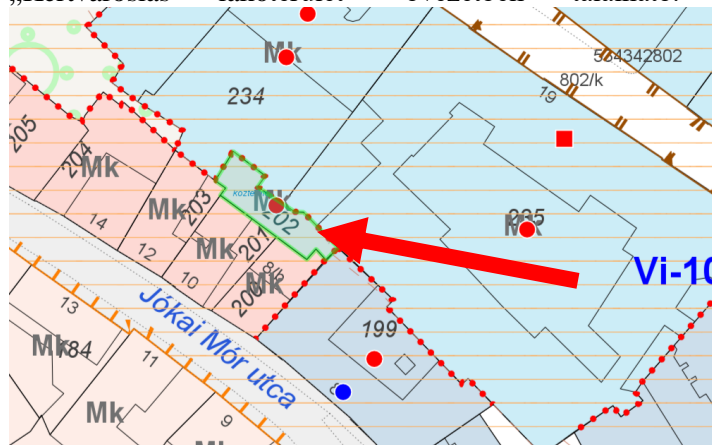
### 3.3 Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém belterület 202 helyrajzi számú ingatlan a területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabálytalan sokszög alakú, nem megközelíthető, változó terepviszonyú, elhanyagolt terület. Közterületi kapcsolata nincsen, megközelíthető, egyéb területeken keresztül. A környező lakóházak terepszintjéhez képest az ingatlan kb 5 m magasan található, megközelíthető egy ideiglenes létráról. A terület nem beépíthető.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlanok Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lk-47 jelű „Kertvárosias lakóterület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



**Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:**

**Az adott 202 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Övezeti jel  | Lk-47                   |
| Sajátos területfelhasználási egység:                   | Kisvárosias lakóterület |
| Beépítés módja:  | Z                       |
| Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ): | 500                     |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):     | 60                      |
| Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):  | 7,5                     |
| Zöldfelület legkisebb mértéke (%):                     | 20                      |
| Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):     |                         |
| Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):        | 15                      |
| Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):          | 30                      |
| Megjegyzés:  |                         |

**Az övezetre jellemző egyedi előírások:**

(7) Lk-47 jelű építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

**23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a) kereskedelemi, 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) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen: a) melléképítmények közül aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény ac) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem, ad) állatól, állatkifutó, ae) trágyatároló, komposztáló, af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint b)

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.

(6) (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8) (9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

### **Közműellátottság**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan közművel nem rendelkezik.

### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén, és hozamszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a hozamszámításon alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 202 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valóságát 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 2026. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az ingatlan jelenleg egyéb területen, valamint egy 5 méter magasságú támfalon keresztül közelíthető meg. Az ingatlan a megközelítése miatt beépítésre nem alkalmas, nem minősül építési teleknek. Az elhelyezkedése, megközelíthetősége miatt kertes művelésű ingatlanként értékeltem a területet, tekintettel arra is, hogy cca. 200 m<sup>3</sup> föld elszállítása esetén lehet szintbe hozni a szomszédos – a megközelítést is biztosító – Veszprém belterület 201 hrsz.-ú ingatlan területével.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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

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

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, zártkerti, kertes művelésre alkalmas ingatlanok kínálati áraival vetettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 202 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**740 000,- Ft azaz hétszáznegyvenezer forintban** határoztam meg.

#### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Az ingatlan jellege miatt hozamszámítást nem alkalmaztam.

#### **4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításán alapuló módszerrel**

Az ingatlan jellege miatt maradványérték számításán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

| Módszerek                              | Forgalmi érték | Súlyozás   |
|--|----------------|------------|
| Piaci alapú módszer:                   | 740 000 Ft     | 100%       |
| Maradványérték meghat. alapuló módszer | 0 Ft           | 0%         |
| Hozamszámításon alapuló érték:         | 0 Ft           | 0%         |
| Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke: |                | 740 000 Ft |

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

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

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

Veszprém, 2026. március 17.



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

.....  
 Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
 (EUFIM 2023/281)

*Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 202*

| 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, Szarkaláb utca | Veszprém, Mogyoró utca                   |
|   | Környezete:   |                     | Má                     | Má                                  | Má                                       |
|   | Jelleg, funkció:  | beépítetlen terület | zártkert               | zártkert                            | zártkert                                 |
|   | Övezeti besorolás:  | Lk                  | Má                     | Má                                  | Má                                       |
|   | Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.): |                     | Kertes jellegű terület | Kertes jellegű terület              | Kertes jellegű terület, villany közművel |
|   | Megjegyzés:   |                     |                        |                                     |  |
|   | Adat forrása:   |                     | ingatlan.com/34799339  | ingatlan.com/33495648               | ingatlan.com/33501338                    |
| GAZDASÁGI TÉNYEZŐK  |   |                     |                        |                                     |  |
|   | kinálati/adásvételi ár (Ft)                                       |                     | 9 000 000              | 9 200 000                           | 11 000 000                               |
|   | telekméret (m²)   | 128                 | 807                    | 768                                 | 870                                      |
|   | fajlagos ár (Ft/m2)   |                     | 11 152                 | 11 979                              | 12 644                                   |
|   | tulajdonátr. viszonya/típusa                                      |                     | kinálat                | kinálat                             | kinálat                                  |
|   | kinálat/adásvétel időpontja                                       |                     | 2026. március          | 2026. február                       | 2026. február                            |
|   | kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező             |                     | 0,85                   | 0,85                                | 0,85                                     |
|   | korrigált fajlagos ár (Ft/m2)                                     |                     | 9 480                  | 10 182                              | 10 747                                   |
| ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT     |   |                     |                        |                                     |  |
|   | földrajzi elhelyezkedés   |                     | hasonló                | hasonló                             | hasonló                                  |
|   |   |                     | 1,00                   | 1,00                                | 1,00                                     |
|   | terület   |                     | nagyobb                | nagyobb                             | nagyobb                                  |
|   |   |                     | 1,05                   | 1,05                                | 1,05                                     |
|   | közművek  |                     | hasonló                | hasonló                             | kedvezőbb                                |
|   |   |                     | 1,00                   | 1,00                                | 0,95                                     |
|   | övezeti besorolás   |                     | kedvezőtlenebb         | kedvezőtlenebb                      | kedvezőtlenebb                           |
|   |   |                     | 1,10                   | 1,10                                | 1,10                                     |
|   | hasznosíthatóság  |                     | kedvezőbb              | kedvezőbb                           | kedvezőbb                                |
|   |   |                     | 0,70                   | 0,70                                | 0,70                                     |
|   | megközelíthetőség   |                     | kedvezőbb              | kedvezőbb                           | kedvezőbb                                |
|   |   |                     | 0,80                   | 0,80                                | 0,80                                     |
|   | forma, alak   |                     | kedvezőbb              | kedvezőbb                           | kedvezőbb                                |
|   |   |                     | 0,90                   | 0,90                                | 0,90                                     |
|   |   |                     | kedvezőbb              | kedvezőbb                           | kedvezőbb                                |
|   |   |                     | 1,00                   | 1,00                                | 1,00                                     |
|   |   |                     | hasonló                | hasonló                             | hasonló                                  |
|   |   |                     | 1,00                   | 1,00                                | 1,00                                     |
|   |   |                     | hasonló                | hasonló                             | hasonló                                  |
|   |   |                     | 1,00                   | 1,00                                | 1,00                                     |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  |   |                     | 5 518                  | 5 927                               | 5 943                                    |
| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS   |   |                     |                        |                                     |  |
|   | telek területe (m2)   | 128,0               |                        |                                     |  |
|   | fajlagos átlagár (Ft/m2)  | 5 796               |                        |                                     |  |
|   | fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)                                | 5 800               |                        |                                     |  |
|   | becsült érték (Ft)  | 742 400             |                        |                                     |  |
|   | becsült érték kerekítve (Ft)                                      | 740 000             |                        |                                     |  |



## Tulajdoni lap



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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260226/30503  
2026.02.26

Oldal 1/1

Veszprém  
Belterület, 202 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 202

## I. RÉSZ

|    |   |                                 |                    |                 |                           |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>47411/4/2015.09.15 |                                 |                    |                 |                           |
|    | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK                    |                                 |                    |                 |                           |
|    | Alrészlet jele  | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|    | Kivett / közterület                                     | 0                               | 128                | 0               |                           |

## II. RÉSZ

|    |   |
|----|---|
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>32158/1992.02.28   |
|    | Tulajdonjog   |
|    | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28<br>Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9. |

## III. RÉSZ

|    |  |
|----|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>47411/4/2015.09.15  |
|    | Önálló szöveges bejegyzés  |
|    | Az I. részen a megnevezés beépítetlen területről - közterületre változott  |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>403744/2022.02.01   |
|    | Egyéb építésügyi korlátozás  |
|    | A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába<br>Eredeti határozat: 198/1986.01.09<br>Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9. |

Az E-hiteles tulajdonlap-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, és környezet



megközelítés, és környezet



bejárat, Jókai u. 10.



megközelítés 201 hrsz



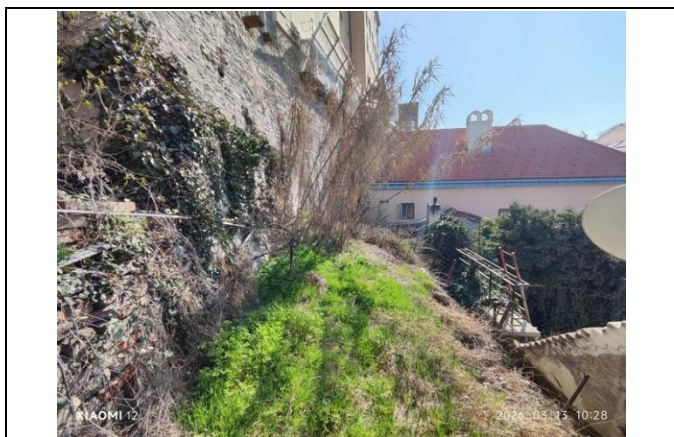
az értékelt terület



az értékelt terület



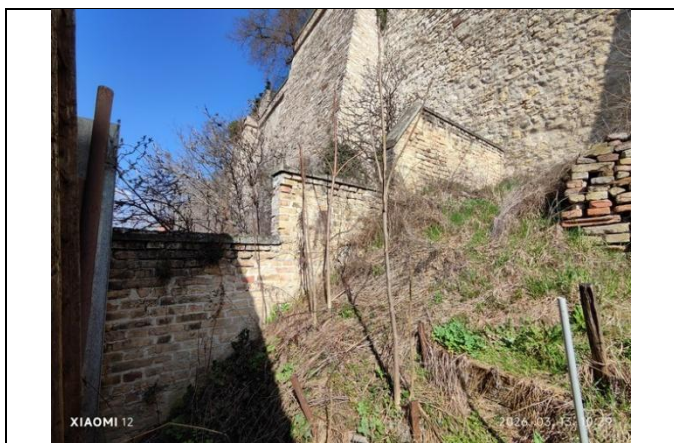
**FÉNYKÉPEK**



az értékelt terület



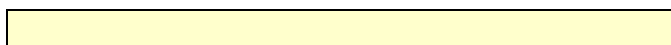
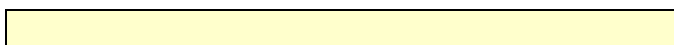
az értékelt terület



az értékelt terület



az értékelt terület



## HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 03. 17. 11:05

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

ingatlan.com

Viktor Bence  
LidoHome Ingatlan Irodák



+36 30 147 7702



### Veszprém, Csatárhegy

Eladó külterületi telek

| Ár                   |               | Telekterület       |       |
|----------------------|---------------|--------------------|-------|
| 9 millió Ft          |               | 807 m <sup>2</sup> |       |
| Beépíthetőség        | nincs megadva | Villany            | van   |
| Szintterületi mutató | nincs megadva | Víz                | nincs |
| Bruttó szintterület  | nincs megadva | Gáz                | nincs |
| Kilátás              | nincs megadva | Csatorna           | nincs |

Eladó ZÁRTKERT Veszprém - Csatárhegyen!

Fő jellemzői:

- A telek mérete 807 m<sup>2</sup>, téglalap alakú, kissé lejtős
- A villany a telekre bevezetésre került, vízvételi lehetőség néhány utcával lejjebb található
- Mk-02 övezetbe tartozik az ingatlan, szabadonálló, legfeljebb 3%-os beépítéssel (max. 60m<sup>2</sup>) 1 db gazdasági épület építhető, 3m-es magasságig
- A telken egy kis szerszámhároló és egy fából készült játszóház lett felállítva homokozóval
- Hozzá tartozik még egy működő, kisebb felújítást igénylő lakókocsi
- Termő gyümölcsfák is találhatóak a területen
- Csendes utca, néhány állandó lakóval
- Veszprémből autóval 15 perc alatt megközelíthető, buszmegálló pedig 10 perc séta távolságra van

Ez a csendes, természetközeli ZÁRTKERTI ingatlan önmagában, és a Bakony és a Balaton közelsége által is remek lehetőséget nyújt a kikapcsolódásra. Ajánlom mindenkinek, aki szeretne a város zajából kilépni és a természetben tölteni a pihenését!

<https://ingatlan.com/34799339/nyomtatas>

1/2



2026. 03. 17. 11:05

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

Amennyiben ez az ingatlan vagy bármely más kínálatunkban található telek, lakás vagy ház felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal a megadott elérhetőségeim bármelyikén!

Lido Home - Ingatlanok egy életen át!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34799339>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 502 3495

**Veszprém, Szivárvány utca 14.**

Eladó üdülőövezeti telek

| Ár                    |               | Telekterület             |               |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| <b>9,20 millió Ft</b> |               | <b>768 m<sup>2</sup></b> |               |
| 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 |

Két szomszédos csatárhegyi telek eladó!

Szivárvány utca 14.

Kis faházzal sok fával dísznövényekkel virágokkal. Önálló villanyórával rendelkezik. Irányára: 9,5millió Ft.

A másik utcáról nyíló Napsugár utca 7. telek is eladó! A két telek L alakban csatlakozik egymásba. Ezen a telken is van kis faház+ tároló. Szintén önálló villanyórával. Ennek mérete 668m<sup>2</sup>. Irányára: 9,2millió Ft.

A telkek együtt vagy külön-külön is eladóak!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33495648>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



## Veszprém, Mogyoró utca 2.

Eladó külterületi telek

| Ár                   |               | Telekterület             |       |
|----------------------|---------------|--------------------------|-------|
| <b>11 millió Ft</b>  |               | <b>870 m<sup>2</sup></b> |       |
| Beépíthetőség        | nincs megadva | Villany                  | van   |
| Szintterületi mutató | nincs megadva | Víz                      | nincs |
| Bruttó szintterület  | nincs megadva | Gáz                      | nincs |
| Kilátás              | nincs megadva | Csatorna                 | nincs |

Eladó Veszprém Csatárhegyen 870 m<sup>2</sup> művelés alól kivett zártkert 25 m<sup>2</sup> alapterületű téglá épülettel, ebben egy alsó helyiség, egy emeleti helyiség, és egy pince-tároló helyiség van.

Közmű: villany, ciszterna.

Ár: 11 millió Ft.

Érd:

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33501338>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.