

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 9634/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



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

Veszprém
2025. október 15.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút
Cím: Veszprém, belterület
Irányítószám: 8412
Hrsz.: 9634/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Bakó Mihály	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 84 m ²

ÉRTÉKEK

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2025.10.15. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém belterület 9634/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értéke:	600 000,- Ft azaz hatszázezer 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, 2025.10.15.



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 2023/281)

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
2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	12
4.5 Érték meghatározás.....	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS	14
6. MELLÉKLETEK	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 ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) Veszprém belterület 9634/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.10.15.-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 rendelkezésünkre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.10.15.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	9634/3
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút
Alapterülete:	84 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/4.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bakó Mihály
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Lövey Klára utca 2.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés Kialakult a veszprémi 9634 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.	

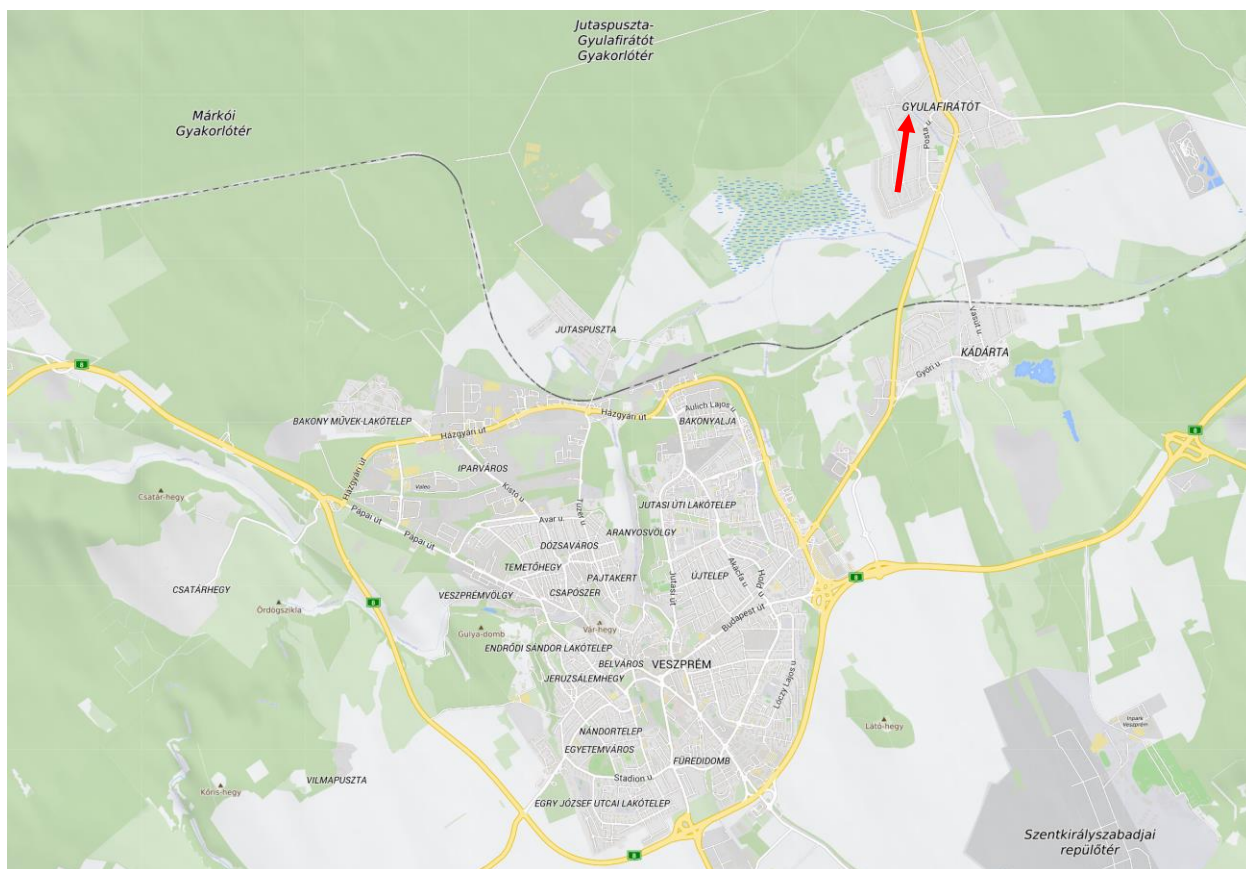
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



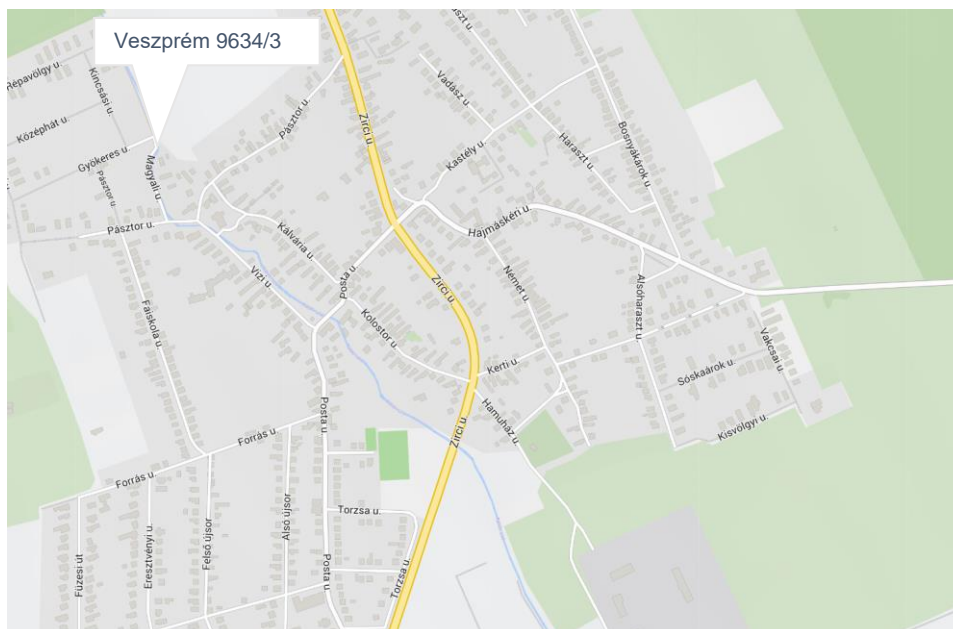
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától 8 kilométer távolságra északkeleti irányban helyezkednek el, Veszprém-Gyulafirátót településrészen. Megközelíthetők a Veszprémből Zirc irányába vezető 82 számú főútról, majd a Német utcából egyéb területen keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, temető, és mezőgazdasági jellegű területek találhatók.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



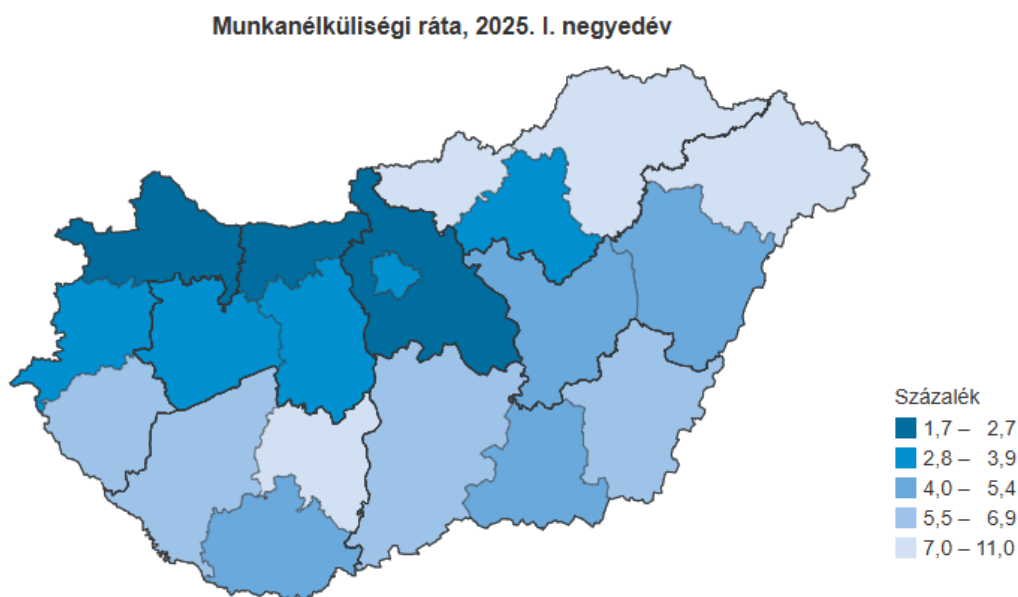
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja



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.

Vármegyére vonatkozó gazdasági adatok



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

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

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

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

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

(Forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/251/index.html> letöltés ideje: 2025.10.12.)

Az ingatlan alakja, domborzati viszonya, területe



Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan mellett villamos közművezetékek halad át.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém 9634/3 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 jelű „Kertvárosias lakóterület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Lke-12
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	900
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	50
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	18
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	40

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

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

bb) önálló kazánház.

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

(6)

(7)

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

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

(10)

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém belterület 9634/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; 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 javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Piaci alapú módszer alkalmazása során az ingatlan értékét hasonló jellegű, korlátozottan hasznosítható, hasonló beépíthetőségű, a településrészen található belterületi ingatlanok kínálati áraival hasonlítottam össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 9634/3 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

600 000,- Ft azaz hatszázezer 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 számításán alapú módszerrel

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,6 MFt	súly:	100%	0,60 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték meghatározása:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,6 MFt**

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon 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 ingatlan tulajdonosának ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. október 15.

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

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

6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:			Veszprém, Gyulaírást	Veszprém, Gyulaírást	Veszprém Gyulaírást
Környezete:		lakó	lakó	ipari telek	ipari telek
Jelleg, funkció:			építési telek	ipari telek	ipari telek
Övezeti besorolás:		Lke-12	Lk-14	Ckisz-01	Gip-07
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.):		közmű nélküli, beépítetlen terület. Nem építési telek.	építési telek, közművek nélkül	ipari telek közművek nélkül	ipari telek közművek nélkül
Megjegyzés:					
Adat forrása:			ingatlan.com/33452707	ingatlan.com/32623202	ingatlan.com/33453023
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			36 000 000	35 000 000	83 000 000
telekméret (m ²)		84	4 222	5 139	10 000
fajlagos ár (Ft/m ²)			8 527	6 811	8 300
tulajdonár. viszonya/típusa			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2025. május	2025. május	2025. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			8 100	6 470	7 885
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,05	1,05	1,05
terület			hasznló	hasznló	nagyobb
			1,00	1,00	1,05
közmvé			hasznló	hasznló	hasznló
			1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás			hasznló	hasznló	hasznló
			1,00	1,00	1,00
forma, alak, hasznosíthatóság			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			7 230	5 775	7 389
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
telek területe (m ²)		84,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)		6 798			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)		6 800			
becsült érték (Ft)		571 200			
becsült érték kerekítve (Ft)		600 000			



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251015/370421
2025.10.15

Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 9634/3 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 9634/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31257/2/2017.01.12				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút	0	84	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 405605/4/2024.03.07				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: vétel				
	Utalás: II/3				
	Név: Bakó Mihály, Születési név: Bakó Mihály, Születési év: 1974, Anyja neve: Kálmán Anna				
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Lővey Klára utca 2.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31257/2/2017.01.12				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakult a veszprémi 9634 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.				

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

FÉNYKÉPEK



megközelítés, környezet



megközelítés, környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

2025. 05. 04. 17:36

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

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
36 millió Ft	4222 m²

Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Veszprém kedvelt kertvárosi övezetében, Gyulafirátóton eladó egy 4222 m²- építési telek.

Az ingatlan csendes helyen, zsákutca végében található.

LKe-14-es övezeti beosztás, 30% beépíthetőséggel.

Minden közmű telek mellett az utcában megtalálható!

Egyedülálló lehetőség lehet önálló családi háznak, társasháznak, vagy vállalkozási célra!

Befektetésnek kiváló lehetőség lehet, mivel felosztva több építési telek alakítható ki!

Az ingatlan tehermentes!

<https://ingatlan.com/33452707/nyomtatas>

1/2

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2025. 05. 04. 17:36

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/33452707>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

László Orsolya
Otthon Centrum
Veszprém



+36 70 469 3940



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
35 millió Ft		5139 m ²	
Beépíthetőség	20%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Veszprém-Gyulafirátóton 5139 m2 területű, 1/1 tulajdonú, tehermentes telek eladó!

Az ár irányár, ALKUKÉPES!

A belterületi telek Gks-01 övezetben tartozik, 20%-ban beépíthető.

Aszfaltos úton megközelíthető, a közművek nincsenek bevezetve, de az utcában minden elérhető: villany, víz, csatorna és gáz.

Nagyszerű beruházási lehetőség: 82. főútról jól látható és jól megközelíthető telek.

Amennyiben felkeltette érdeklődését az ingatlan, további információkért, kérem, keressen a megadott elérhetőségeken!

2025. 05. 04. 17:33

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

Irodánk teljes körű HITEL-, BABAVÁRÓ és CSOK ügyintézással, biztosítással, energetikai tanúsítvány készítésével, valamint megbízható ügyvédi háttérrel segíti Ügyfeleit.

Veszprém / Gyulaírást / telek / vállalkozás / beruházás

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32623202>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



Veszprém, Gyulafirátót

Eladó ipari terület

Ár		Telekterület	
83 millió Ft		10000 m ²	
Kilátás	panorámás	Gáz	nincs megadva
Villany	utcában	Csatorna	nincs megadva
Víz	utcában		

Veszprém Gyulafirátóti városrészében, a település melletti ipari övezetben eladó egy 1 hektáros fejlesztési terület.

GIP-07 besorolású.

3 oldalról körbekerített.

Víz, villany a szomszédos területen.

Az ingatlan jó választás lehet telephelynek, bármilyen ipari, kereskedelmi tevékenységnek!

2025. 05. 04. 17:15

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/33453023>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.