

## Forgalmi érték meghatározása

Veszprém zártkert 16041 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékéről.



Készítette:  
Tóth Roland  
*ingatlanvagyon értékelő*  
Veszprém Iv./635.  
MAISZ 1359/2022.  
EUFIM 2023/648

**Veszprém**  
**2026.06.01.**

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

Az ingatlan megnevezése: Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8412
Hrsz.: 16041

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog	

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 741 m <sup>2</sup>
---------------------------------

**ÉRTÉKEK**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés, hozamszámítás
Értékelés fordulónapja: 2025.05.29. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém zártkert 16041 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	<b>3 400 000,- Ft azaz hárommillió-négyszázezer forint</b>
---	--

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

Nettó forgalmi érték:	<b>3 400 000,- Ft + Áfa</b>
Bruttó Forgalmi érték:	<b>4 318 000,- Ft</b>

Veszprém, 2026.06.01.



**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon-értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármán 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>12</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	12
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	13
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	13
4.5 Érték meghatározás .....	13
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	13
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>15</b>

*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**

A VeszProjekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém zártkert 16041 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 2026.06.29.-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 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:	2026.06.01.
<b>Ingatlan címe:</b>	Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Zártkert
<b>Helyrajzi száma:</b>	16041
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Alapterülete:	741 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/6.</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. Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1062-ből keletkezett	

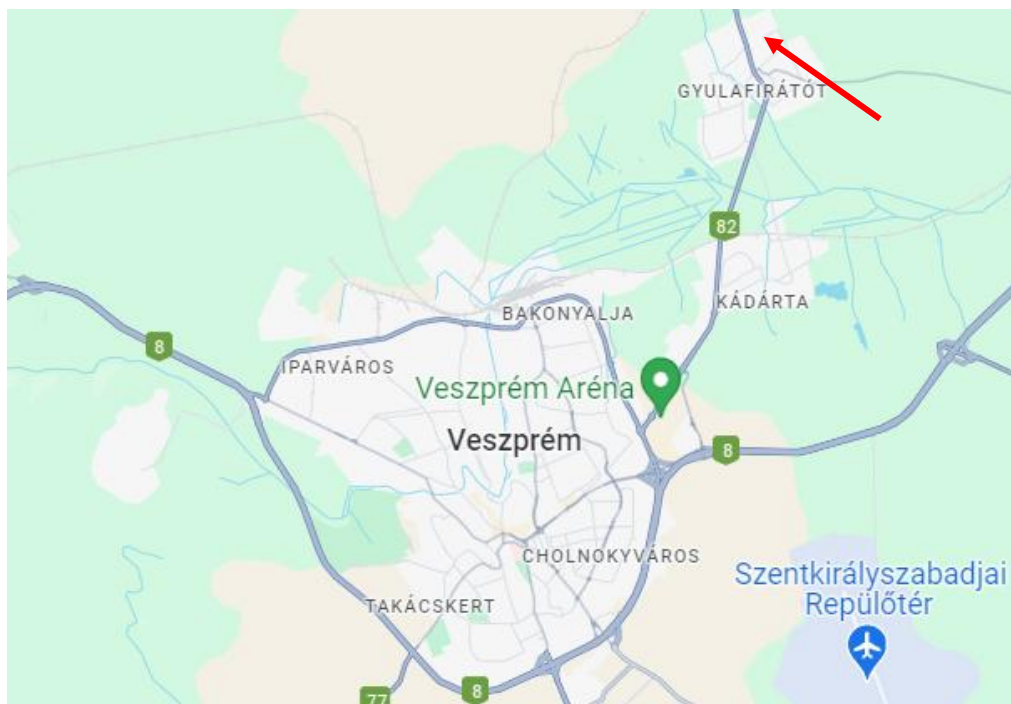
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### 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:

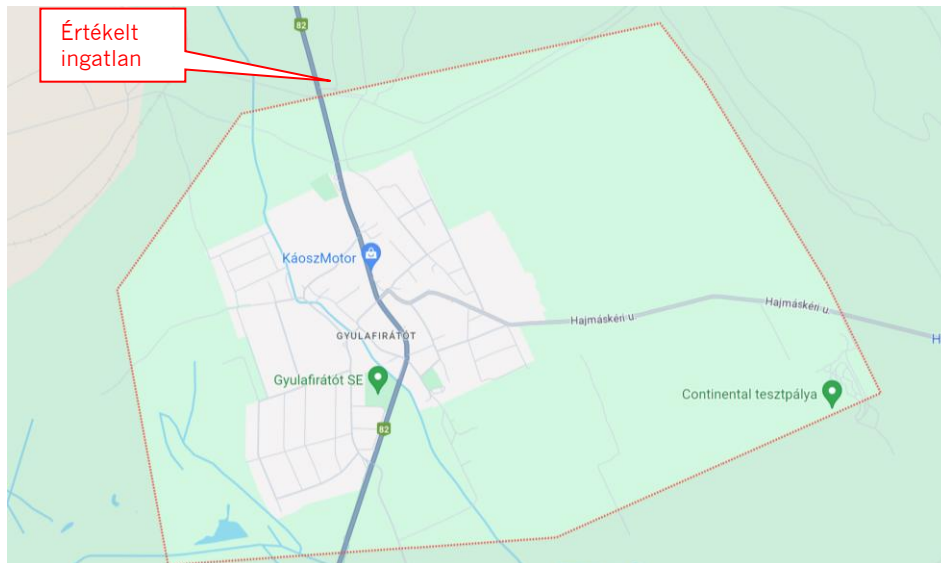




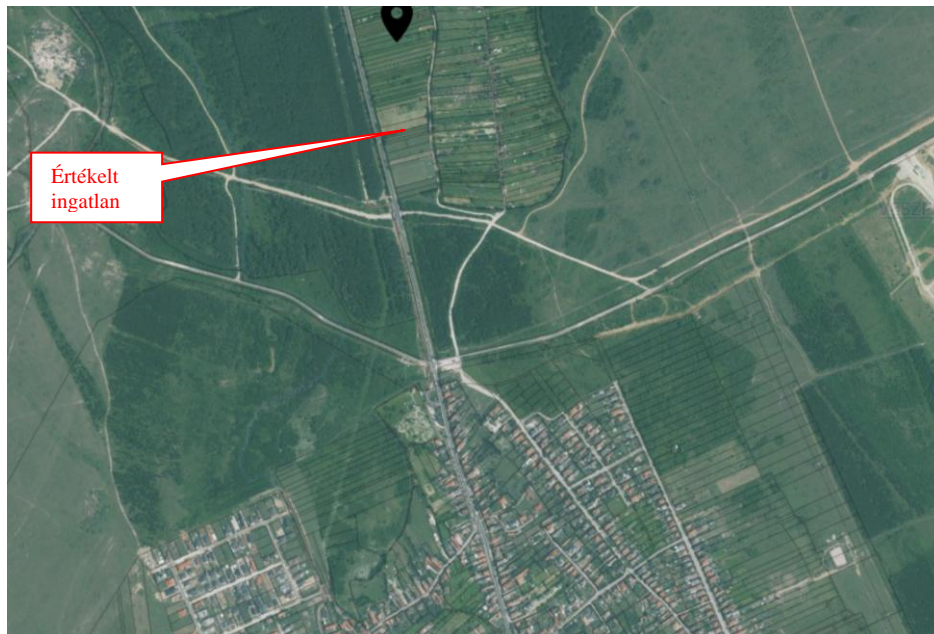
### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a Veszprém-Gyulafirátót településrészen helyezkedik el, Veszprém Központjától északkeletre. Az ingatlan Veszprém-Gyulafirátót központjától, északkeletre, külterületi részen, a „Tik hegyen” található. Közvetlen környezetében zártkerti területek, és főút található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes Kereskedelmi - szolgáltató egységek, 2000 méter, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 3000 méteren belül megtalálhatóak. Helyközi buszjárat buszmegállója 800 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedésüket az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja

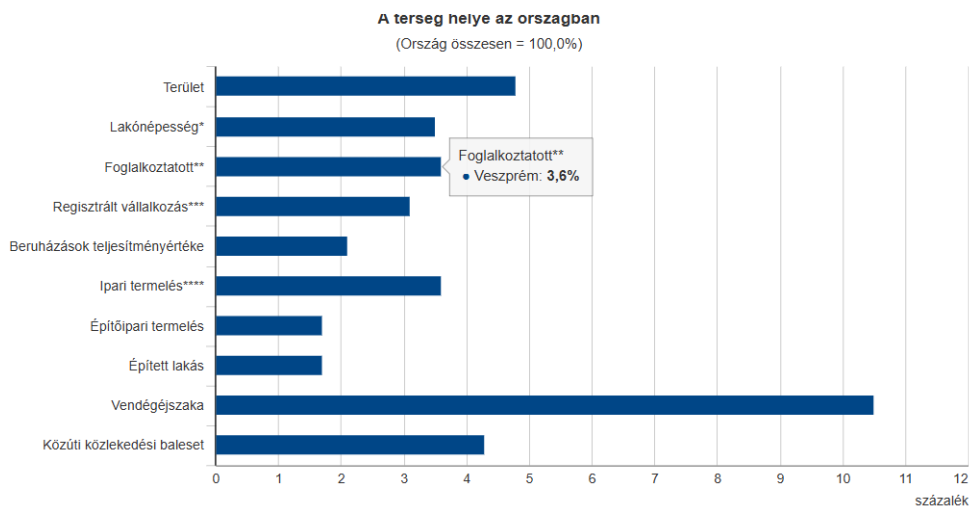


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### 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.

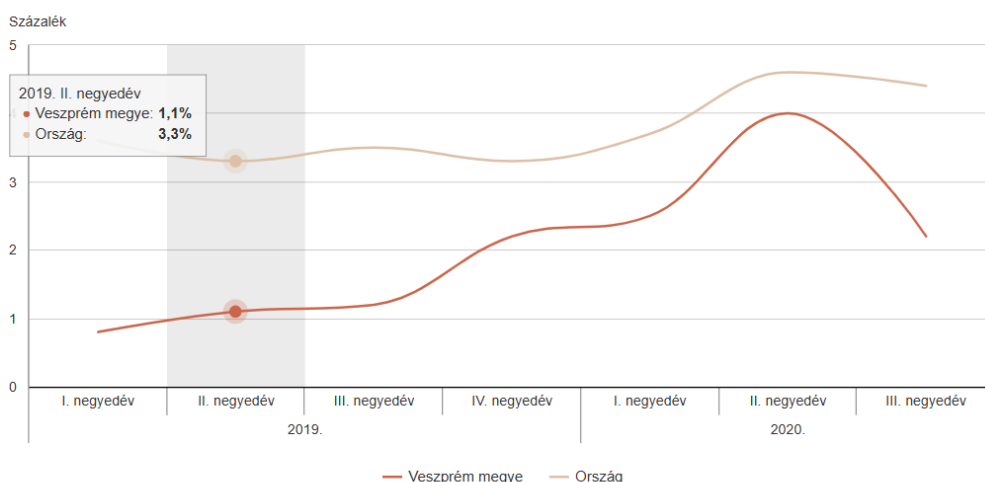


\* 2020. január 1-jén. \*\* 2020. I–III. negyedévben. \*\*\* 2020. szeptember 30-án. \*\*\*\* A 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások telephely szerinti adatai alapján.



- 2020 I–III. negyedében Veszprém megyében többen születtek, mint az előző év azonos időszakában, és – az országgal ellentétben – valamelyest a halálozások száma is emelkedett. A természetes fogyás a megye népességét 1309 fővel csökkentette.
- A III. negyedében – az országos folyamatokhoz hasonlóan – a járvány kedvezőtlen hatásaival összefüggésben a foglalkoztatottak száma csökkent, a munkanélkülieké emelkedett az egy évvel korábbihoz képest. A foglalkoztatási arány (61,6%) és a munkanélküliségi ráta (2,2%) egyaránt kedvezőbb volt az országosnál.
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete 7,5%-kal magasabb volt 2020 I–III. negyedében, mint az előző év azonos időszakában. Összege (353 ezer forint) meghaladta a megyék – főváros nélkül számított – átlagát (342 ezer forint).
- 2020-ban kisebb területről kevesebb kalászoszt takarítottak be, mint az előző évben.
- 2020. I–III. negyedében a telephelyi adatok alapján az ipar teljesítménye 6,3%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. A megyei székhelyű építőipari szervezetek termelése 15, a beruházások volumene 19%-kal csökkent. Az év első kilenc hónapjában jóval kevesebb lakást vettek használatba, mint az előző év azonos időszakában, a lakásépítések népességre vetített száma alacsonyabb volt az országos átlagnál.
- Az egészségügyi veszélyhelyzet miatt a kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalma jelentősen visszaesett. A kiskereskedelmi forgalom volumene 0,5%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól, egy lakosra jutó összege 883 ezer forint volt, az országos átlagnál (860 ezer forint) több.
- 2020 I–III. negyedében a gazdasági-társadalmi folyamatokat meghatározták a koronavírus okozta járvánnyal kapcsolatos intézkedések. Ezek hatása egyes ágazatokban (például a turizmusban) a járvány első, márciustól júniusig tartó hulláma után is jelentős maradt, és a gazdasági szereplők fogyasztási, beruházási döntéseit továbbra is befolyásolta.

A főbb munkaerőpiaci mutatók alakulása\*



\* A lakossági munkaerő-felmérés 15–74 évesekre vonatkozó adatai alapján.

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



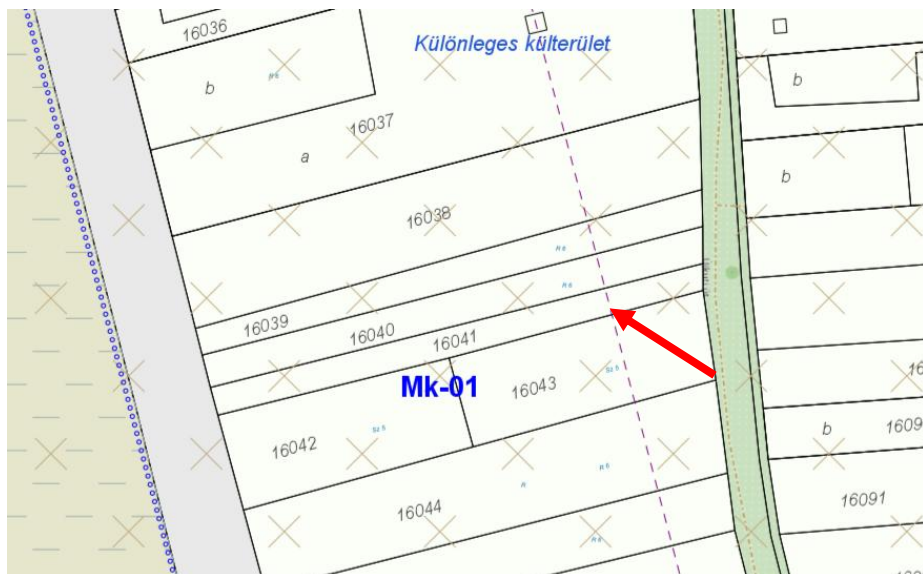
A Veszprém 16041 helyrajzi számú ingatlan területe északkelet-délnyugat hossz tengelyű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepterlegű, lágyszárú növényzet borítja. Megközelíthető az Újkút utcából közvetlenül, földúton keresztül.

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan nem közművesített.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém zártkert 16041 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Mk - 01 jelű kertes mezőgazdasági övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Mk-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertes mezőgazdasági terület
Beépítés módja:	
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	1500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	3, de max. 60 m <sup>2</sup> ,
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	-
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	3
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	30
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	45
Megjegyzés:	

**68. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

68.§ (1) Az Mk jelű területek a zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás, valamint kishaszonállat-tartás céljára szolgálnak.

(2) Az Mk kertes mezőgazdasági területbe az Mk-01 (általános kertes) és az Mk-02 (Csatár-hegyi kertes) mezőgazdasági övezet tartozik.

(3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 27. pontja tartalmazza.

**69. Mk-01 övezet területére vonatkozó előírások**

69.§ (1) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb kialakult földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(2) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(3) Az övezet földrészletein az épületeket szabadonállóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(4) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

**70.§ (1) Csatár-hegyen a beépíthető legkisebb földrészlet területe 720m<sup>2</sup>.**

(2) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(3) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(4) Az övezet földrészletein az épületeket szabadonállóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

(4) Az övezet földrészletein az épületeket szabadonállóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

## **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan

területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanokon nem folyik.

#### **4. ÉRTÉKELES**

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

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

Az értékelés a Veszprém zártkert 16041 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, a tervezett megosztás során kialakuló ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlanok 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 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 ingatlanokat 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 ingatlanok 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 ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek 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 2026. június 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 ingatlanok területének meghatározása, valamint a megosztással kialakuló ingatlanok helyrajzi száma, a Mérföld Kft által készített vázrajz alapján került feltüntetésre.

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

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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, hasonló területek kínálati adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém zártkert 16041 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**3 400 000,- Ft azaz hárommillió-négyszázezer forintban határoztam meg.**

##### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása Maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel**

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

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

Hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztam.



## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém zártkert 16022 hrsz. forgalmi értéke:

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	3,4 MFt	súly:	100%	3,40 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **3,4 MFt**

Tekintettel az ingatlanok jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a forgalmi érték meghatározásánál 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 értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026.06.01.



**Tóth Roland E.V.**

Ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 10401220-50526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)

## 6. MELLÉKLETEK

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém Csatár hegy	Veszprém, Szöcske	Veszprém, Tik-hegy
	Környezete:	Mk	Mk	Mk	Mk-02
	Jelleg, funkció:	Zártkerti	Zártkerti	Zártkerti	Zártkerti
	Övezeti besorolás:	Mk01			
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Kertes övezetben, közmű nélküli terület	kertes övezetben közmű nélküli terület	kertes övezetben közmű nélküli terület	kertes övezetben közmű nélküli terület
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34997434	ingatlan.com/35401267	ingatlan.com/34535232
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		4 490 000	7 900 000	15 000 000
	telekméret (m²)	741	708	1 480	2 480
	fajlagos ár (Ft/m2)		6 342	5 338	6 048
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2026. június	2026. június	2026. június
	kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		5 391	4 537	5 141
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
			0,95	0,95	1,00
	terület		hasonló	nagyobb	nagyobb
			1,00	1,05	1,10
	közművek		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	kerítettség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
	forma, alak		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
			1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			4 609	4 073	5 090
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	741,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	4 591			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	4 590			
	becsült érték (Ft)	3 401 190			
	becsült érték kerekítve (Ft)	3 400 000			

## Tulajdoni lap



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

### Tulajdoni lap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260601/252  
2026.06.01



Oldal 1/1

Veszprém  
Zártkert, 16041 helyrajzi szám

Veszprém, Zártkert, 16041

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54748/2016.11.11				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	741	0

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Önálló szöveges bejegyzés	
Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1062-ből keletkezett	

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

TULAJDONI LAP VÉGE

## FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



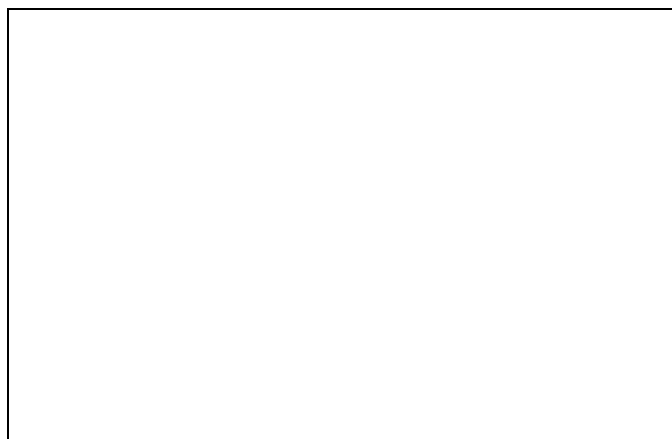
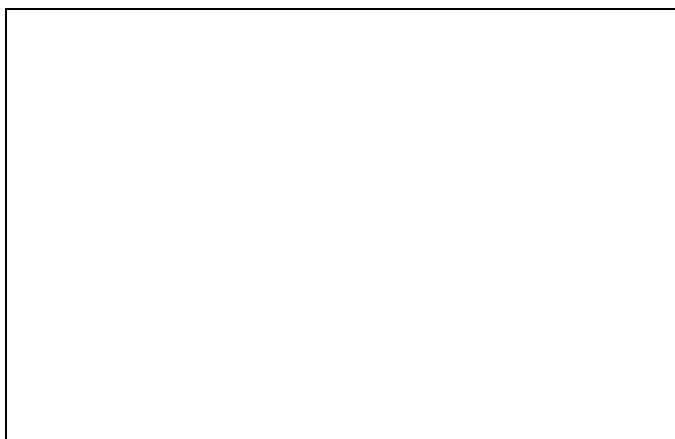
megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan





## ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

2026. 06. 01. 17:34

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

ingatlan.com

Gotthard Ádám  
GONA Home



Prémium Partner

+36 70 316 6379



### Veszprém, Csatárhegy

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
4,49 millió Ft		708 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	3%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

ELADÓ TERMÉSZETKÖZELI TELEK CSATÁR KÖNNYEN MEGKÖZELÍTHETŐ ZSÁKUTCAJÁBAN!

#### FIGYELEM!

Az ár IRÁNYÁR, tehát minimálisan még ALKUKÉPES!

#### A TELEK:

Övezeti besorolása: Mk-02

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Mk-02 övezet területére vonatkozó előírások:

(1) Csatár-hegyen a beépíthető legkisebb földrészlet területe 720m<sup>2</sup>.

<https://ingatlan.com/34997434/nyomtatas>

1/3



2025. 06. 01. 17:34

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

(2) 1.500 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(3) 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el.

(4) Az övezet földrészletein az épületeket szabadon állóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

Amennyiben az ingatlan megvásárlásához el kell adnia jelenlegi otthonát, úgy annak és a teljes folyamatnak a lebonyolításában is állok rendelkezésre!

További információkért forduljon hozzám bizalommal, hívjon a megadott telefonszámon - akár hétvégén is!

#### TOVÁBBI SZOLGÁLTATÁSAINK:

- Megbízható ügyvédi háttér
- INGYENES, FÜGGETLEN hitelügyintézés
- INGYENES, FÜGGETLEN biztosítási tanácsadás
- Energetikai tanúsítvány és ingatlan értékbecslés készítése
- Köz művek és szolgáltatók átírása
- Birtokbaadás lebonyolítása
- Felújítások/Teljes kivitelezés
- Riasztó rendszerek kiépítése
- Kert- és tereprendezés
- Ingatlan takarítás
- Költöztetés

10 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL!

#gonahome #tegyelprobara #keressbizalommal #mindenamiingatlan

<https://ingatlan.com/34997434/nyomtatas>

2/3

2025. 05. 01. 17:34

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/34997434>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34997434/nyomtatas>

3/3

2026. 06. 01. 17:33

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 742 4337



## Veszprém, Szöcske utca 1.

Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
7,90 millió Ft		1480 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó egy közmű nélküli, 1573m<sup>2</sup> zártkerti, dupla saroktelek, Csatorhegyen.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35401267>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2026. 06. 01. 17:32

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

ingatlan.com

Bernáthné Bognár Sára  
BBS Ingatlan



+36 70 396 5948



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár  
**15 millió Ft**

Telekterület  
**2480 m<sup>2</sup>**

BBS ingatlan eladásra kínálja a #00029 referenciaszámú külterületi ingatlanját Veszprémben.

### RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ AZ INGATLANRÓL:

Veszprémben (Gyulafirátót) a Tük-hegyen található a 2480 m<sup>2</sup> tért nagyságú "kert, gyümölcsös" művelési ágú külterületi ingatlan.

Az ingatlanról részletesebben:

### Technikai adatok

A külterületi ingatlan Veszprém határában Gyulafirátót a Tük-hegyen helyezkedik el. Külterületi ingatlan, kert, gyümölcsös besorolású. A telken víz, villany nincs. Az ingatlan 3 %-os beépíthetőséggel rendelkezik 60 m<sup>2</sup>-es kis ház építhető rá.

Az alábbi övezeti besorolás vonatkozik az ingatlanra:

Övezeti besorolása: Mk-02

Legnagyobb beépíthetősége: 3% - (de maximum 60 m<sup>2</sup>)

Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

<https://ingatlan.com/34635232/nyomtatás>

1/2

2026. 06. 01. 17:32

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

**Mk-01 övezet területére vonatkozó előírások:**

(2) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincszinti helyiség helyezhető el.

(3) Az övezet földrészletein az épületeket szabadon állóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(4) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

Az ingatlan per-, teher és igénymentes!

Az ingatlan kifüggesztés köteles!

Amennyiben a #00029 referenciaszámú BBS Ingatlan által kínált külterületi ingatlan vásárlási lehetősége felkeltette érdeklődését forduljon hozzám bizalommal!

A BBS Ingatlan díjmentes, bank semleges hitel-ügyintézés, ügyvédi tanácsadással, energetikai tanúsítvány készítéssel is áll ügyfelei rendelkezésére!

Köszönöm, hogy elolvasta hirdetésem, szeretettel várom érdeklődését!

Bernáthné Bognár Sára egyéni vállalkozó

Ingatlanértékesítő

BBS Ingatlan

+

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34535232>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.