

## Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 9194/13 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékéről.



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

**Veszprém**  
**2026.05.28.**

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

Az ingatlan megnevezése: Kivett / beépítetlen terület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8412

Hrsz.: 9194/13

**TULAJDONVISZONYOK**

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

Vagyonkezelő: -

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltiség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Földterület nagysága (Veszprém 9194/13): 1042 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági  
döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló  
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.10.24. (az értékbecslés érvényessége 180  
nap)

Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém belterület 9194/13 hrsz.-ú  
ingatlan forgalmi értéke:

**27 000 000,- Ft azaz huszonhétmillió forint**

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.

Nettó forgalmi érték:	<b>27 000 000,- Ft + Áfa</b>
Bruttó Forgalmi érték:	<b>34 290 000,- Ft</b>

Veszprém, 2026.05.28.

Készítette:



**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)

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

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

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

**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>2.1 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
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>14</b>

*Az értékelés 27 számozott oldalt tartalmaz.*

*Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.*

**Mellékletek:**

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- változási vázrajz
- Fényképek
- Összehasonlító adatok

---

*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

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

VeszProjekt Kft. megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém belterület 9194/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során kialakuló Veszprém belterület 9194/13 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./

---

*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

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.05.28.-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 rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat
- ☐ térképmásolat

## 2.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.28.
<b>Ingatlan címe:</b>	8412 Veszprém, Vakcsai u. 2.
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	9194/1
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1286 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/1.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.	
III/2 Vezetékjog A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. jogosult: név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT	

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

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

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

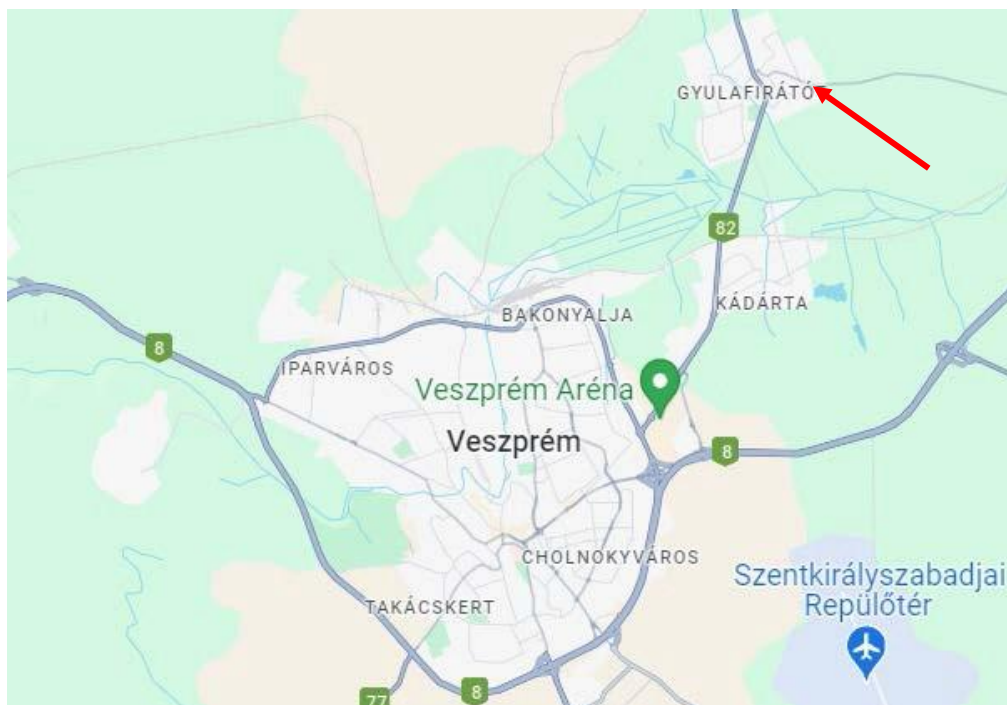
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### 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.



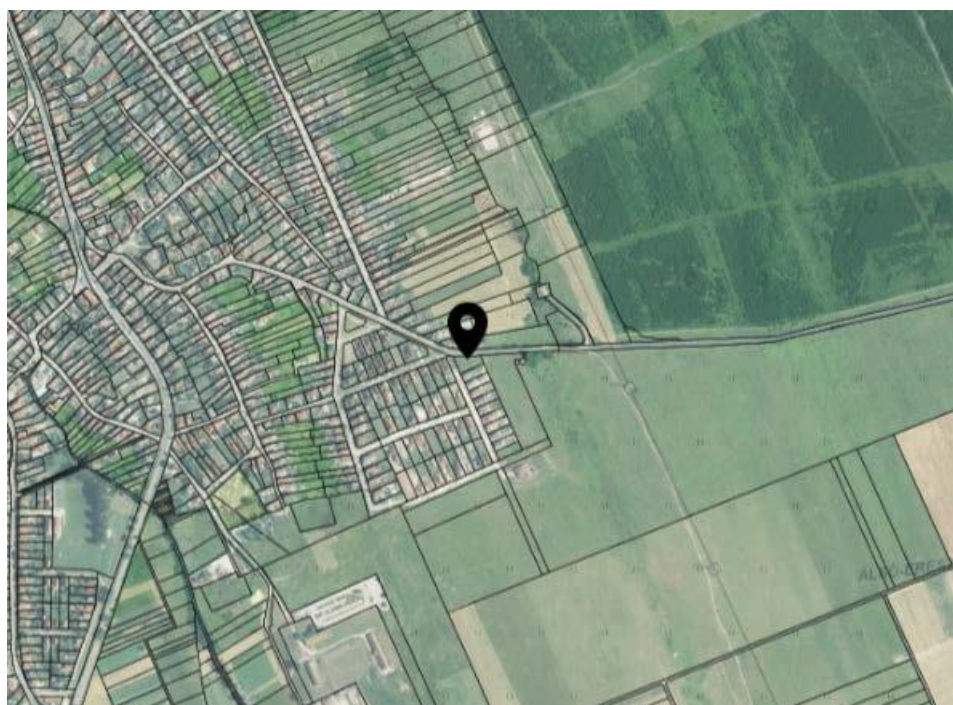
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:







Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



---

*Szakértő cég neve*

Tóth Roland E.V.

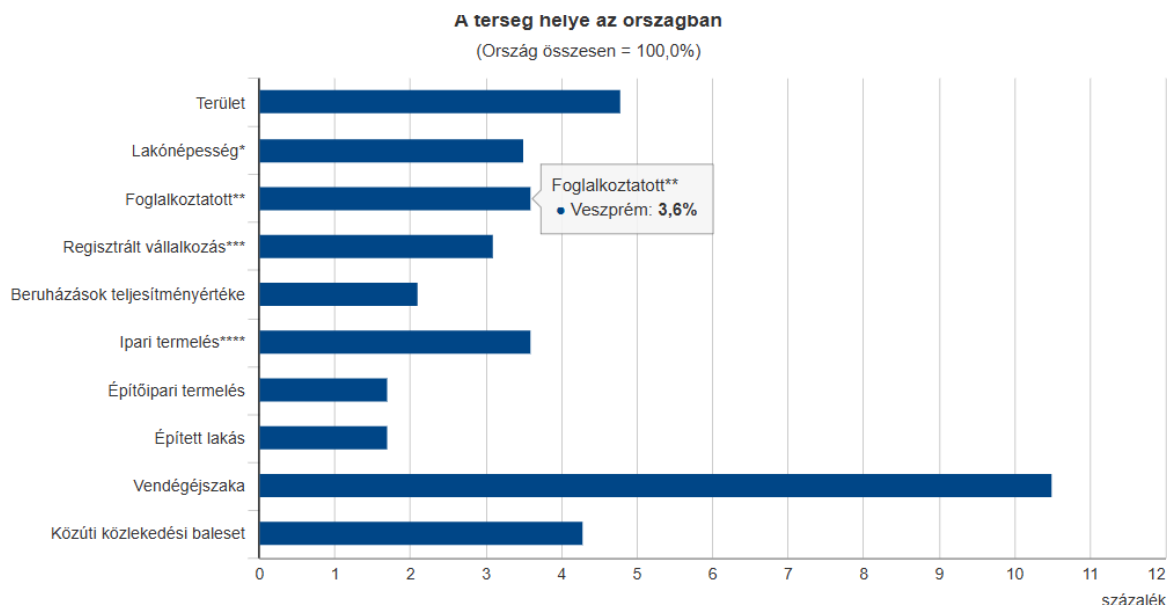
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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



## 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. negyedévében Veszprém megyében többen születtek, mint az előző év azonos időszakában, és – az országossal ellentétben – valamelyest a halálozások száma is emelkedett. A természetes fogyás a megye népességét 1309 fővel csökkentette.
- A III. negyedévben – 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. negyedévében, 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 kalásztot takarítottak be, mint az előző évben.
- 2020. I–III. negyedévben 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.

Szakértő cég neve

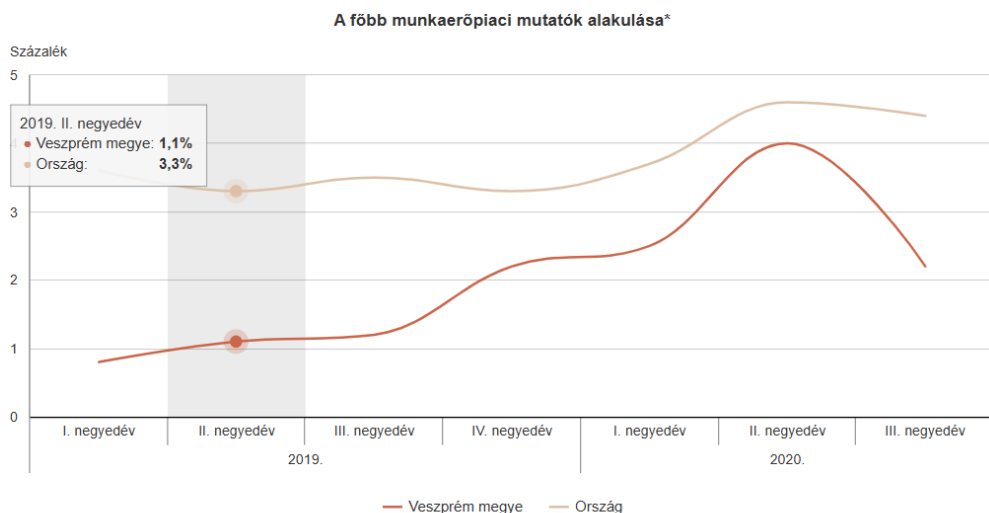
Tóth Roland E.V.

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

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

### Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/13

- 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. negyedévében 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 lakossági munkaerő-felmérés 15–74 évesekre vonatkozó adatai alapján.

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém 9194/1 helyrajzi számú ingatlan területe északkelet-délnyugat hossztengetűű, délnyugati irány felé enyhén lejtős, gyepllellű, lágyszárú vad növényzet borítja. Megközelíthető a Vakcsai utcából, aszfaltozott, majd földúton keresztül. Közvetlen közelében a Rátót-Hajmáskér közötti mellékút halad el. Közterületi kapcsolata a Veszprém belterület 9193 hrsz.-ú ingatlan. A Vakcsai utca az ingatlan előtt nem került leaszfaltozásra, a Vakcsai utcáról nem közelíthető meg a hajmáskéri utca.

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

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

## Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Veszprém belterület 9194/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 jelű kertvárosias lakó övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 9194/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lke-12
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	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
Megjegyzés:	

Beépítési mód, oldalhatáron álló kialakítható legkisebb terület: 900 m<sup>2</sup>, beépíthetőség:30%, épületmagasság: 4,5 m, zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

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

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

- a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) 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:

a. melléképítmények közül

aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,

ab) hűsfűtőlő,

ac) trágyatároló, komposztáló,

ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,

ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint

b. kiegészítő rendeltetésű építmények közül

ba) 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) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-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.

### **Korlátozások:**

A terület egy része országos ökológiai hálózat Pufferterülete.

### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

---

*Szakértő cég neve*

Tóth Roland E.V.

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

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



## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9194/1 hrsz.-ú ingatlan megosztása során kialakuló Veszprém belterület 9194/13 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása, 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 fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban 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. május 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 értékelés során a megrendelő által rendelkezésre bocsájtott Pannon Geodézia Kft. által készített 18-5381-40/2026 munkaszámú vázrajz adatait vettem figyelembe.

#### **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, és realizált adataival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém belterület 9194/13 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

**27 000 000,- Ft azaz huszonhétmillió 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 maradványérték meghatározásán alapú módszerrel**

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Veszprém belterület 9194/13 hrsz. forgalmi értéke:

### Végső érték meghatározása:

Maradványértéken alapuló ért.	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Piaci alapú (forgalmi) érték:	27,0 MFt	súly:	100%	27,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 27,0 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-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.**

**Az értékelés érvényességének feltétele a Pannon Geodézia Kft. által készített 18-5381-40/2026 munkaszámú, 8-944-2026 számon záradékolt változási vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése.**

Veszprém, 2026.05.28.



**Tóth Roland E.V.**

Ingatlanvagyon-értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő  
(EUFIM 2023/648)

## 6. MELLÉKLETEK

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

*Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/13*

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Veszprém Veres Péter u.	Veszprém Kolostor u.	Veszprém Mikádi u.
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lk	Lk	Lk	Lk
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	beépítetlen terület	beépítetlen terület, közmvéek nélkül	beépítetlen terület, villany, víz, csatorna közmvével	beépítetlen terület, villany közmvével.
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/35405706	ingatlan.com/34969873	ingatlan.com/35391079
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		25 000 000	24 000 000	26 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 042	748	650	703
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		33 422	36 923	36 984
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. május	2026. május	2025. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		30 080	33 231	33 286
ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,95	0,95	0,95
közművek		hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
		1,00	0,90	0,95
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
szolgalmi joggal való terheltség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		25 719	25 571	27 036
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 042,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	26 109			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	26 110			
becsült érték (Ft)	27 206 620			
becsült érték kerekítve (Ft)	27 000 000			

*Szakértő cég neve*

Tóth Roland E.V.

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

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



## Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260528/26129  
2026.05.28



Veszprém  
Belterület, 9194/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1

8412 VESZPRÉM, VAKCSAI UTCA 2.  
Veszprém, Belterület, 9194/1

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1286	0

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 37478/2005.04.21 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

### III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 41982/2/2017.05.23
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
	Kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 41982/2/2017.05.23
	<b>Vezetékjog</b>
	A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. Eredeti határozat: 45513/2/2013.09.25 Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.

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



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.04.07 17:46:22

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9194/1

Megrendelés szám: 732429/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreteinek levételére nem használható!

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

**Pannon Geodézia Kft.**  
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.  
Munkaszám: 18-5381-40/2026

**Veszprém**  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/718/2026

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a 9194/1 hrsz-ú földrészlet megosztásáról  
M= 1:1000

Címkoordináták		
PSZ	Y	X
1	567439	200400

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Alrészlet					Terület	Alrészlet					Terület	Szolgalmi és egyéb jogok		
Hrsz	jel	műv. ága	Mín.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	jel	műv. ága	Mín.o.	ha.m <sup>2</sup>	AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	
9194/1		kivett, beépítetlen terület		0.1286	0.00	9194/12		kivett, kerékpárút		0.0244	0.00			
						9194/13		kivett, beépítetlen terület		0.1042	0.00			
Összesen:					0.1286	0.00				0.1286	0.00			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....

Veszprém, 2026. május 11.

Készítő: **Király Tamás**  
Földmérő ig. szám: 11096  
Ing. rend. min. szám: 2320/2017

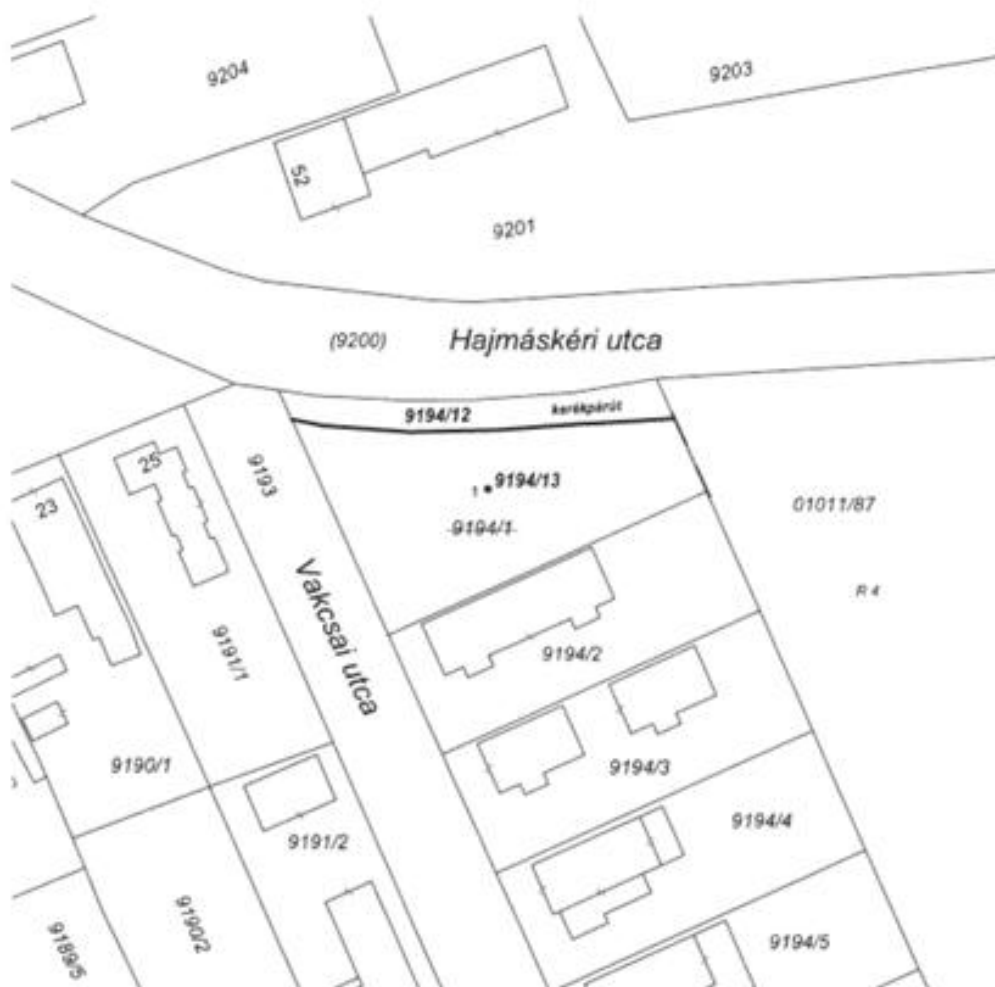
Minőség tanúsító: **Szijártó József**  
Ing. rend. min. szám: 1296/1992  
**PANNON GEODÉZIA**  
Földmérési és Térképészeti Kft.  
Veszprémi Irodája  
8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.

E-205/2026 8-944-2026  
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2026. MÁJ 18.  
P.h. Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. szám: .....  
Ingatlan-területi földmérési min. sz. 2549/2023

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

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



---

*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, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

---

*Szakértő cég neve*  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 341 4243

## Veszprém, Veres Péter utca 5.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
25 millió Ft		748 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 építési telek Veszprém Jutaspusztán.

748 nm-es belterületi Telek, besorolása LKe-14.

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 30%

Épület magasság legnagyobb megengedett mértéke: 4.5 méter

Elhelyezhető: egy lakóépület legfeljebb két lakással.

A telek a Kistréti utca felől megközelíthető, körbekerített, tolókapuval ellátott, szépen karbantartott.

Víz és csatorna bevezetésére a tervek és engedélyek elkészültek.

Áram igénylés is le van adva.

Kérem, hogy érdeklődés esetén telefonon keressenek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35405706>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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

## *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/13*

---

2026. 05. 28. 19:17

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

<https://ingatlan.com/35405706/hyomtatás>

2/2

---

*Szakértő cég neve*  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Homolya Ágnes  
Homolya Ágnes



+36 20 276 0616



## Veszprém, Kolostor utca 35.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
24 millió Ft		650 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Megvételre kínálok Gyulafirátóton, a Kolostor utca 35-ös számnál egy 650m<sup>2</sup>-es, belterületi építési telket. Közművek közül a villany ( 3 fázis), víz és csatorna a telken belül, a gáz az utcában található. Az ár egy könnyűszerkezetes, 80m<sup>2</sup>-es ház teljes tervdokumentációját is tartalmazza.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34969873>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com



## *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/13*

---

2026. 05. 28. 19:20

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

<https://ingatlan.com/34969873/nyomtatas>

2/2

---

*Szakértő cég neve*  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 445 7443

## Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
26 millió Ft		703 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Gyulafirátót csendes, zöldövezeti részén, a Mikládi utcában eladó egy 703 nm-es, rendezett, sík építési telek.

Tájolása D-Ny, építeni az északi telekhatárra lehet.

30%-os a beépíthetőség, és 4,5 m a megengedett építménymagasság.

Méretei: 17m x 41,5m.

Villany bevezetve, mérőóra felszerelve, az építkezés azonnal megkezdhető.

Elérhető fázis: 3 fázis előkészítve, és jelenleg 1 fázisban 32 A.

Ideális választás a természetközeli, zöld övezetet kedvelők részére. Iskola, óvoda, orvosi rendelő, tömegközlekedés elérhető közelségben.

HRSZ: 10057/34

Lke-14 besorolás.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35391079>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

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

## *Értékelt ingatlan: Veszprém Hrsz.: 9194/13*

---

2026. 05. 28. 19:18

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

<https://ingatlan.com/35391079/nyomtatas>

2/2

---

*Szakértő cég neve*  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com