

Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém külterület 0439 helyrajzi számú ingatlan 18/36 tulajdoni hányada
vonatkozásában.



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

Veszprém
2026. május 28.

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

Az ingatlan megnevezése: Kivett út
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0439

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJV Önkormányzata 18/36
Csáki András 18/36
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület nagyságát: 665 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.05.28. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém külterület 0439 hrsz.-ú ingatlan 18/36 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	3 500 000,- Ft azaz hárommillió-ötszázezer 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:	3 500 000,- Ft + Áfa
Bruttó Forgalmi érték:	4 445 000,- Ft

Veszprém, 2026.05.28.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003

.....
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 2023/648)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	6
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
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 hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	13
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	13
5. ÖSSZEFOGLALÁS	14
6. MELLÉKLETEK.....	15

Az értékelés 25 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Térkép
- ☐ Fényképek

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

VeszProjekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém külterület 0439 helyrajzi számú ingatlan 18/36 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 értékmodosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.05.28.-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 (30 napnál régebbi)

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.28.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0439
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett út
Alapterülete:	665 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém Óváros tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Vezetékjog 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 11 m ² területre. 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca	

A bejegyzett vezetékjog a telek utcafrontját érinti, az ingatlan értékét nem befolyásolja.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



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

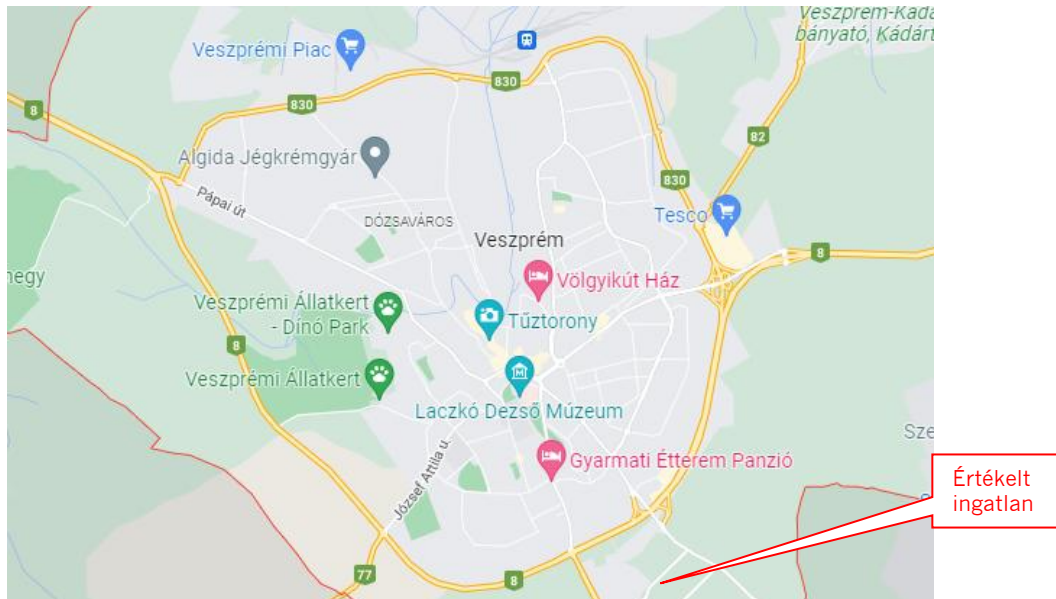
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



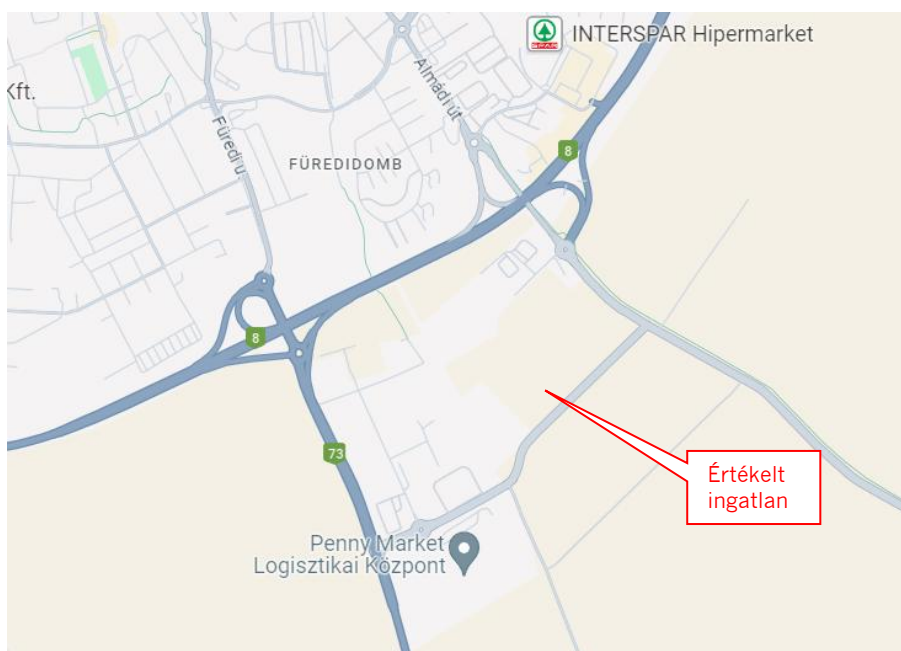
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 2600 méter távolságra délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Balatonalmádi felé vezető útról lekanyarodva, a déli intézményközpont felé vezető aszfaltozott útról közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében művelés alatt álló területek, kereskedelmi ipari létesítmények találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 3000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

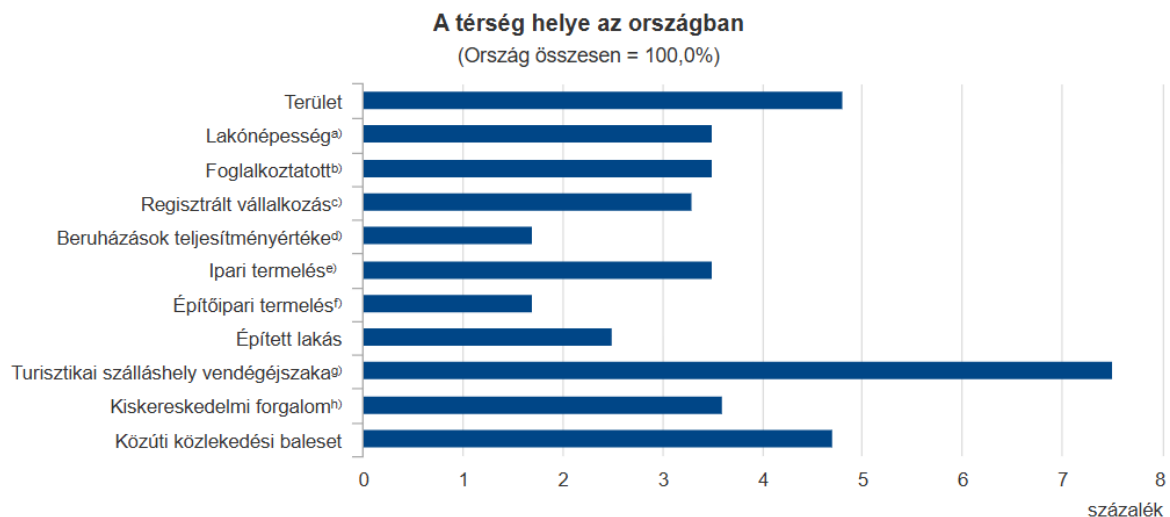


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



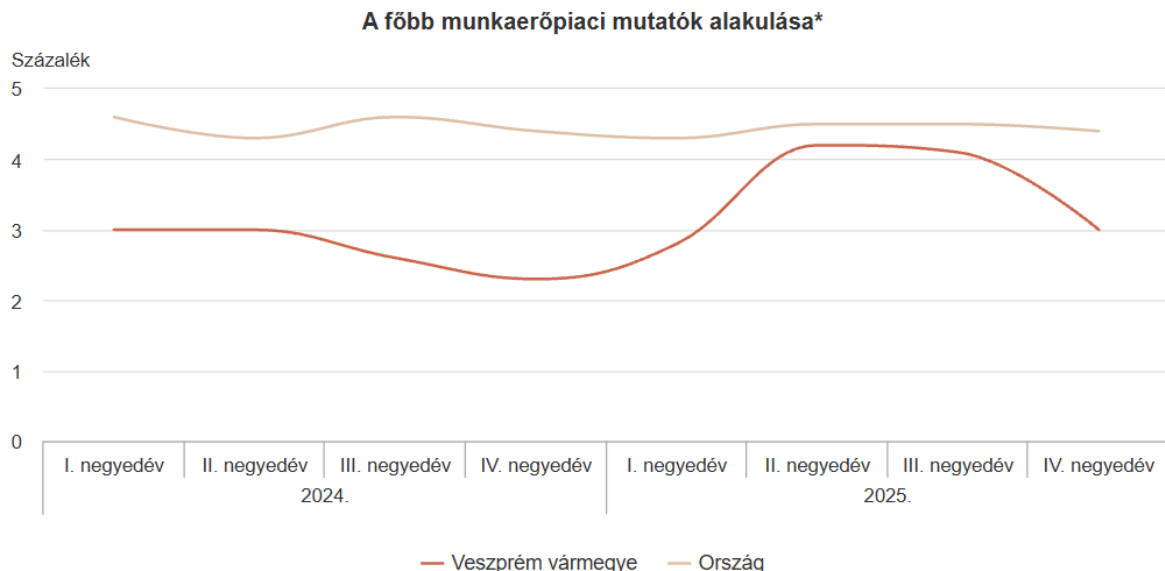
Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.



a) 2025. január 1-jén. b) 2025. IV. negyedévben. c) 2025. december 31-én. d) Vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek beruházásai, függetlenül a beruházás helyétől. e) A 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások telephely szerinti adatai alapján. f) Székhely szerinti adatok alapján. g) Forrás: Magyar Turisztikai Ügynökség (MTÜ). h) A vármegyei és regionális adatok a csomagküldő és internetes kiskereskedelem, valamint a piaci és egyéb, nem bolti kiskereskedelem adatait nem tartalmazzák.

- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025-ben 2200 gyermek született, és 4500 fő hunyt el. Az élveszületések száma 6,6, a halálozásoké 1,4%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól.
- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (78,4%) romlott, ennek ellenére továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,8%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (3,0%), értéke még így is elmaradt a hazai átlagtól (4,4%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025-ben 435 ezer forint volt, 8,7%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,4%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem tartozott a legjelentősebbek közé, az ipari termelés volumene 8,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 4,4%-kal nőtt.
- 2025-ben a Veszprém vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek beruházásainak volumene az egy évvel korábbihoz képest 2,2%-kal emelkedett.
- A használatba vett lakások száma (304) 11%-kal csökkent az előző évi, alacsony bázishoz mérten, legutóbb 2016-ban volt ennél alacsonyabb szinten a vármegyei lakásépítések száma.
- 2025-ben a turisztikai szálláshelyeken 0,9%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző évben. A belföldivendég-éjszakák száma alig változott (–0,1%), a külföldivendég-éjszakáké 4,3%-kal nőtt.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,8%-kal, az országosnál (2,3%) kisebb mértékben nőtt.



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

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



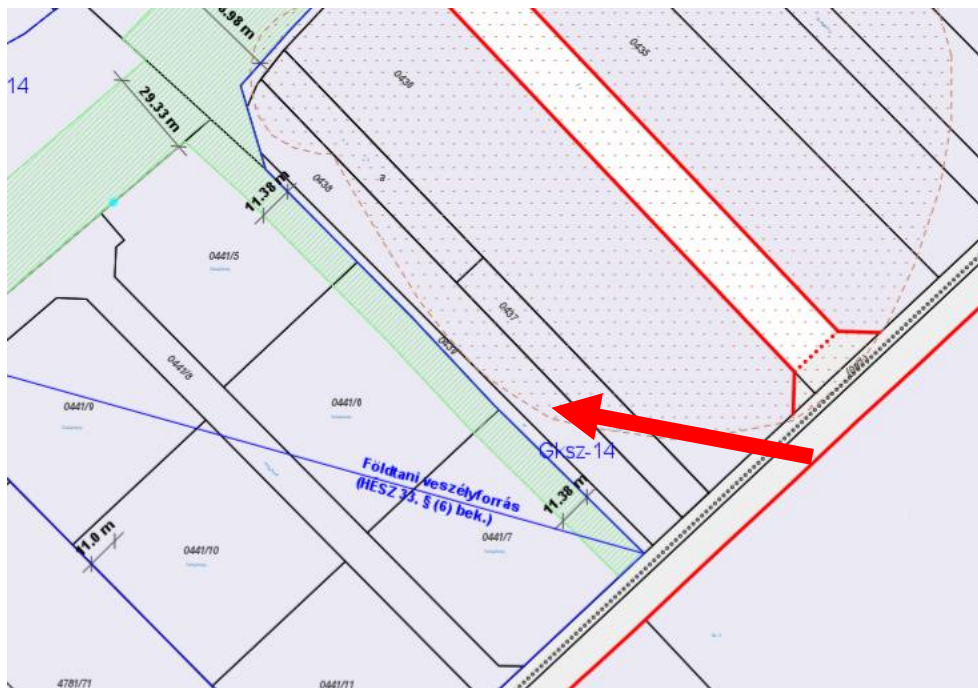
A Veszprém külterület 0439 helyrajzi számú ingatlan a területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű szabályos négyszög alakú észak nyugati sarkán csapott sarkú, kerítetlen terület. Alakja miatt korlátozottan hasznosítható.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű „Kereskedelmi szolgáltató terület” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Övezeti jel	Gksz-14
Sajátos területfelhasználási egység:	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	3500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	40
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	12
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	25
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	35
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	50
Megjegyzés:	

32.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém külterület 0439 hrsz.-ú 18/36 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, gazdasági döntéshez.

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévők tételezzem fel. A megállapított vagyonkezelői díj 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 bérleti díj értékére vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant beépítetlen hasonló lokációjú, illetve hasonló adottságú területek kínálati adásvételi adataival vetettem össze.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém külterület 0439 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

7 000 000 Ft-ban, azaz hétmillió forintban

határoztam meg.

Az ingatlan 18/36 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

3 500 000,- Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint

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 alapuló módszerrel

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	7,0 MFt	súly:	100%	7,0 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 = **7,0 MFt**

Az ingatlan 18/36 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: 3 500 000,- Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint

A választott értékelési módszer indoklása: Tekintettel az ingatlan jellegére a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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

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

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

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém külterület	Veszprém külterület	Veszprém külterület
Környezete:	gazdasági	gazdasági	gazdasági	gazdasági
Jelleg, funkció:	út	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Gksz	Gksz	Gksz	Gksz
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		482 000 000	435 000 000	515 000 000
telekméret (m ²)	665	28 145	25 353	24 612
fajlagos ár (Ft/m ²)		17 126	17 158	20 925
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 ²)		15 413	15 442	18 832
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,10	1,10	1,10
közmvékek		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
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		9 494	9 512	11 601
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	665,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	10 202			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	10 200			
becsült érték (Ft)	6 783 000			
becsült érték kerekítve (Ft)	7 000 000			

Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260528/27427
2026.05.28



Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Veszprém, Külterület, 0439

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43015/2005.07.08			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / út	0	665	0

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34535/2004.2003.10.06			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 18/36 Jogcím: jogtörődés Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.			
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 402643/2/2024.01.25			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/9 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grim Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.			
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 410771/2/2024.05.28			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/13-14 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grim Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.			
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 420487/2024.11.08			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/16-18, II/7-8 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grim Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.			

Folytatás a következő oldalon

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



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260528/27427
2026.05.28

Oldal 2/2

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 405719/2/2025.03.14
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/12 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grim Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.
22.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/412036/3 2026.03.26. 00:00:00
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 2 / 36 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 21. Név: CSÁKI ANDRÁS, Születési név: CSÁKI ANDRÁS, Születési év: 1971, Anyja neve: GRIM MÁRIA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Óváros tér 17

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41130/3/2016.05.11
	Vezetékjog
	1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 11 m2 területre. 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

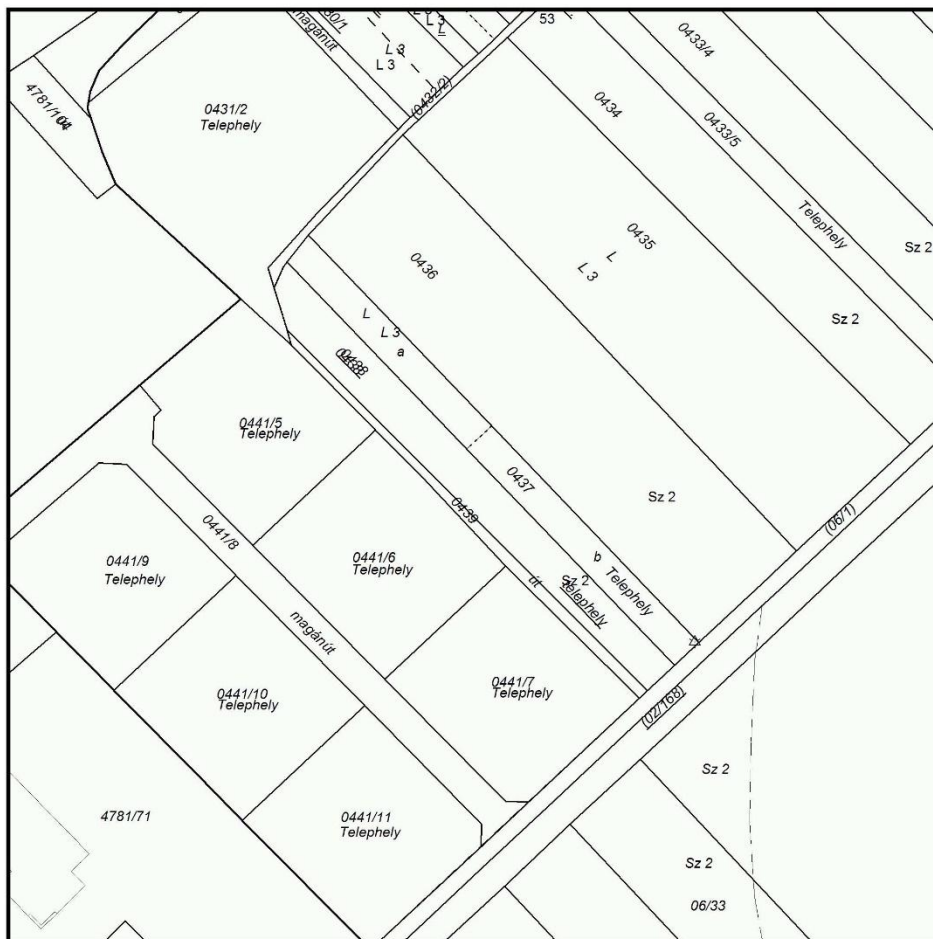
2024.04.25 14:42:13

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 861491/6/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 40540170002024



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

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 05. 27. 19:19

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

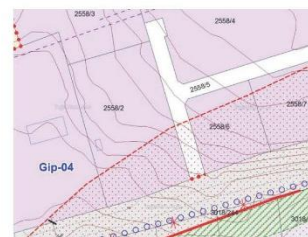
ingatlan.com

Szöllősi Zsuzsánna
ÉDEN
INGATLANKÖZVETÍTŐ,
TERVEZŐ, KIVITELEZŐ
IRODA



Ellenőrzött Partner

+36 30 298 4499



Veszprém, Jutasi út

Eladó ipari terület

Ár	Telekterület
515 millió Ft	24612 m²
Kilátás	nincs megadva
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	nincs megadva
Csatorna	utcában

VESZPRÉM BELTERÜLETEN A KÖRGYŰRŰ ÉS A VASÚTVONAL KÖZÖTT IPARI HASZNOSÍTÁSRA ALKALMAS TERÜLET ELADÓ!

A terület 2,5 hektár, ami hét külön részből áll. Megközelítését forgalom elől el nem zárt magánút biztosítja.

Rendezési terv szerinti besorolása GIP-04.

34§ (1) Az ipari terület az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari, gazdasági terület.

(2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határérték:

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítható legkisebb telek terület: 2000 m²

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%

Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

<https://ingatlan.com/34162459/nyomtatas>

1/2

2026. 05. 27. 19:19

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

Kialakítandó telek legkisebb szélessége 30 m, mélysége 50 m.

(3) Amennyiben egyedi előírások eltérően nem rendelkeznek a területen elhelyezhető:

- (a) ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
- (b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakó,
- (c) oktatási, egészségügyi és szociális,
- (d) üzemanyag-töltő

rendeltetésű épület.

A vétel lehet egyben, vagy észszerű összevonással is.

További kérdésével forduljon hozzám bizalommal

Üdvözlettel

Szöllősi Zsuzsánna



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34162459>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Pekli Márton
Holding 13 Kft.



+36 20 927 1250



Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár	Telekterület
435 millió Ft	25353 m²
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Veszprém keleti részén, a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén helyezkedik el. Gksz - 26 övezeti besorolású fejlesztési terület. Az ingatlan ára: 44,9 euro/m²

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35191244>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Pekli Márton
Holding 13 Kft.

+36 20 927 1250



Veszprém, Külterület

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár	Telekterület
482 millió Ft	28145 m²
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Veszprém keleti részén a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén közvetlenül helyezkedik el.

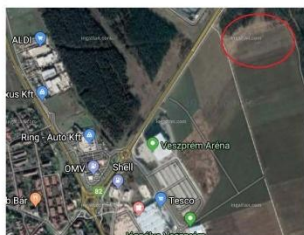
Ezen beruházás Veszprém Város szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel Veszprémet körbeölelő körgyűrű terhelésének csökkentése elsődleges feladat, ahogy a fent említett két főútvonal közvetlen összekapcsolása is.

Az ingatlan eladási ára netto 44,9 EUR/m²

A fejlesztés komplexségét jelenti, hogy az így újonnan kialakult területek lehetőséget biztosítanak további fejlesztésre az összekötő út mentén, amelynek első ütemében a Veszprém városi uszoda építése történt.

2026. 05. 27. 19:22

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/32936465>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32936465/nyomtatas>

2/2