

Forgalmi érték meghatározása

a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
vonatkozásában.



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

Veszprém
2026. augusztus 25.

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

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Veszprém

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 9827

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Veszprém 9827 területnagysága: 595 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági
döntéshez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2026.08.25. (az értékbecslés érvényessége 180
nap)

Megrendelő megnevezése: Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 9827 hrsz.-ú ingatlan
forgalmi értéke:

**13 500 000,- Ft +ÁFA azaz tizenhárommillió-
ötszázezer forint +Áfa**

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. augusztus 25.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyron értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyron 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	13
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	15
4.5 Érték meghatározás.....	15
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	15
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	16
6. MELLÉKLETEK	17

Az értékelés 24 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

-
- ☐ Számítási táblázatok
 - ☐ Tulajdoni lap
 - ☐ Térképmásolat
 - ☐ 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 belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan 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 újjraelőállítási 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 2026.08.25.-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 rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

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

3.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Veszprém belterület 9827 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2026.08.13.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	9827
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	595 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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 a vázrajz szerinti területre . jogosult: név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.	
III/2. Önálló szöveges bejegyzés téves feltöltés során a II.rész 4 sorszám alatt a tulajdonost kiigazítottam.	
III/3. Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-ból 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.



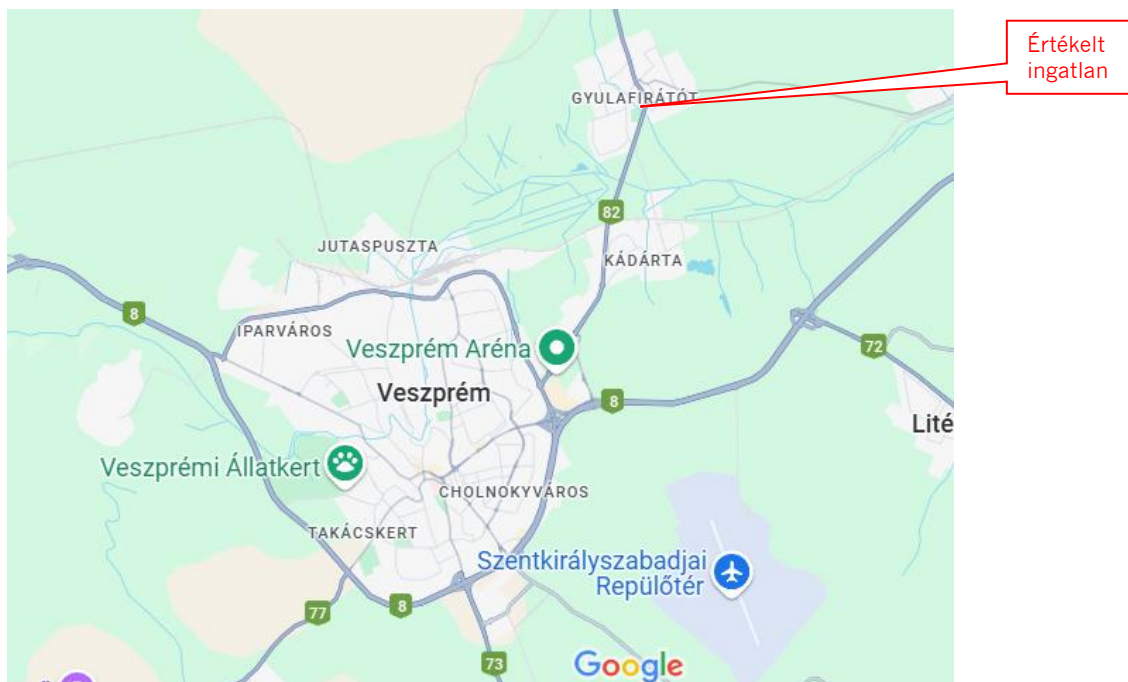
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



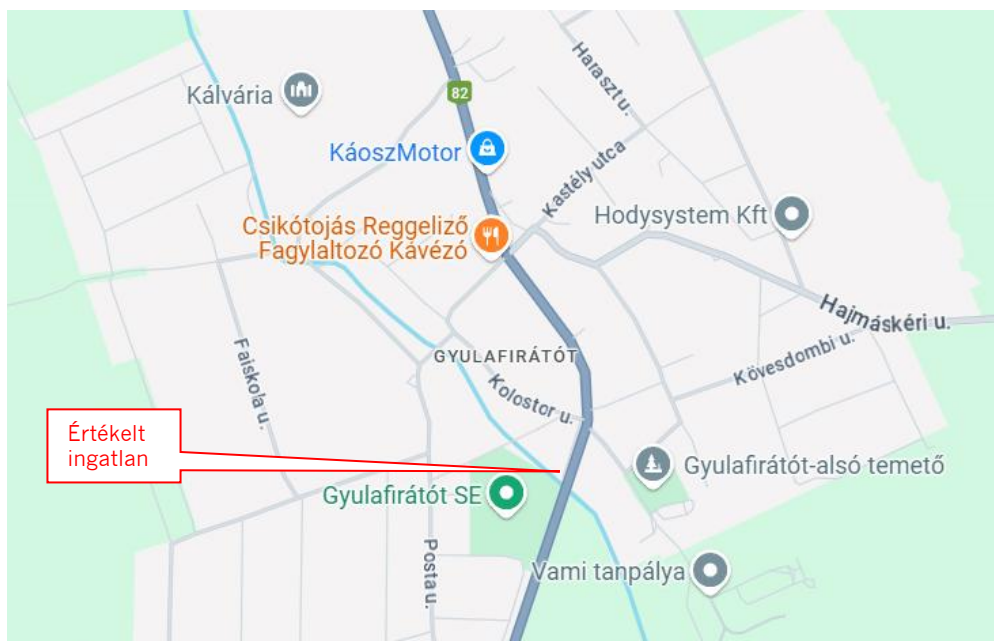
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a település központjától 6,5 km távolságra északkeleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a 82. sz. főútról, majd egyéb területen keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, beépítetlen területek, találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 1000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, és helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságon belül található.

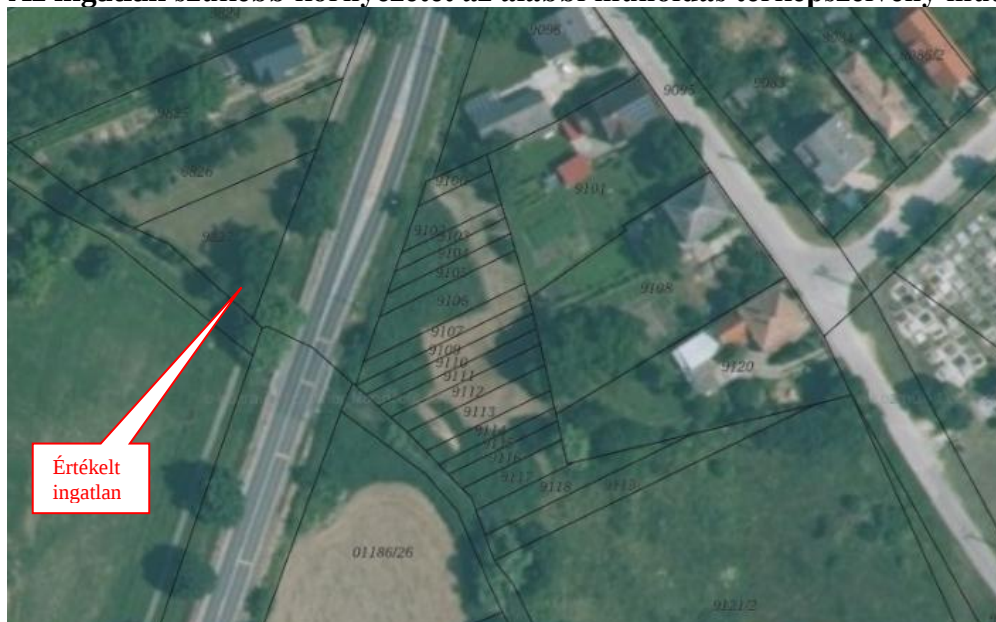
Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

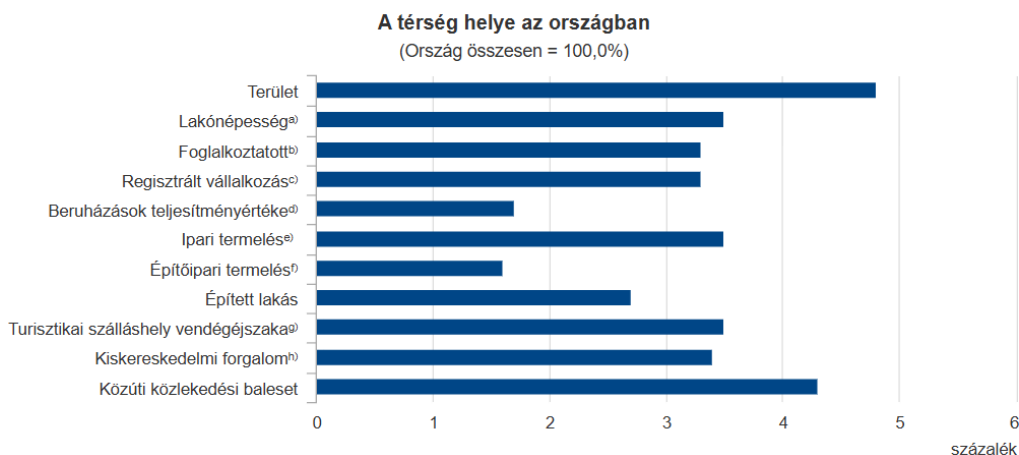


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



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.

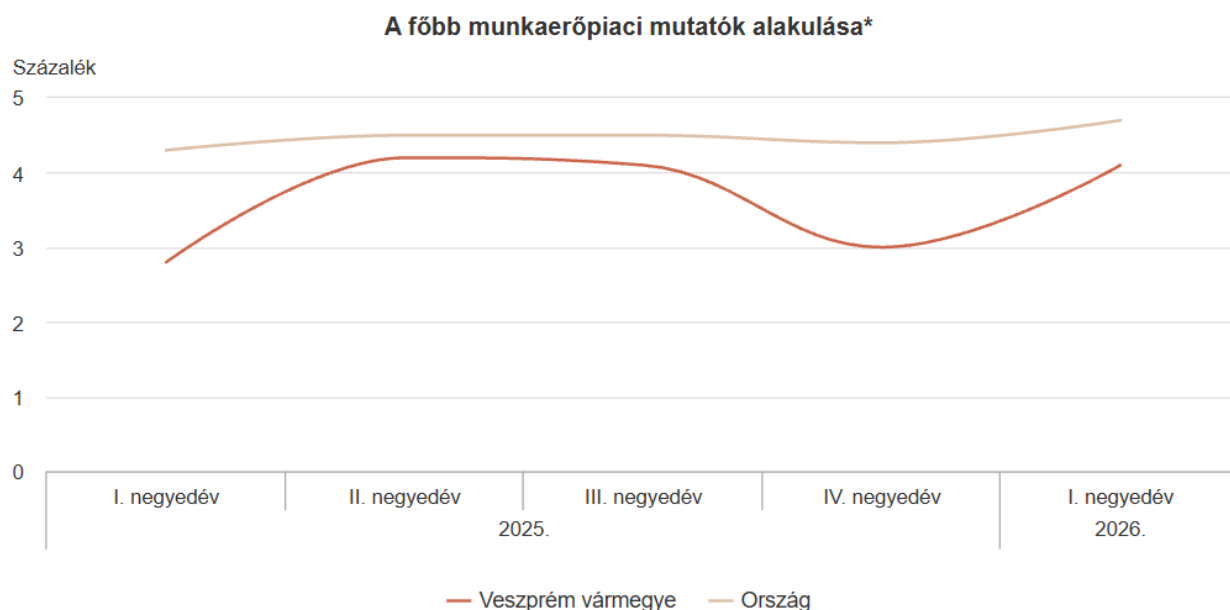


- Magyarországon 2026 I. negyedévében az elveszületések száma (17 367) 3,5, a halálozásoké (32 899) 7,5%-kal csökkent 2025 azonos időszakához képest. A természetes fogyás 12%-kal elmaradt a 2025. I. negyedévitől. Budapesten és 16 vármegyében lassult, Veszprém vármegyében lényegében nem változott, Baranya és Zala vármegyében azonban gyorsult a természetes népességfogyás üteme. A házasságkötések száma (7951) 20%-kal több volt az előző év azonos időszakához

képest.

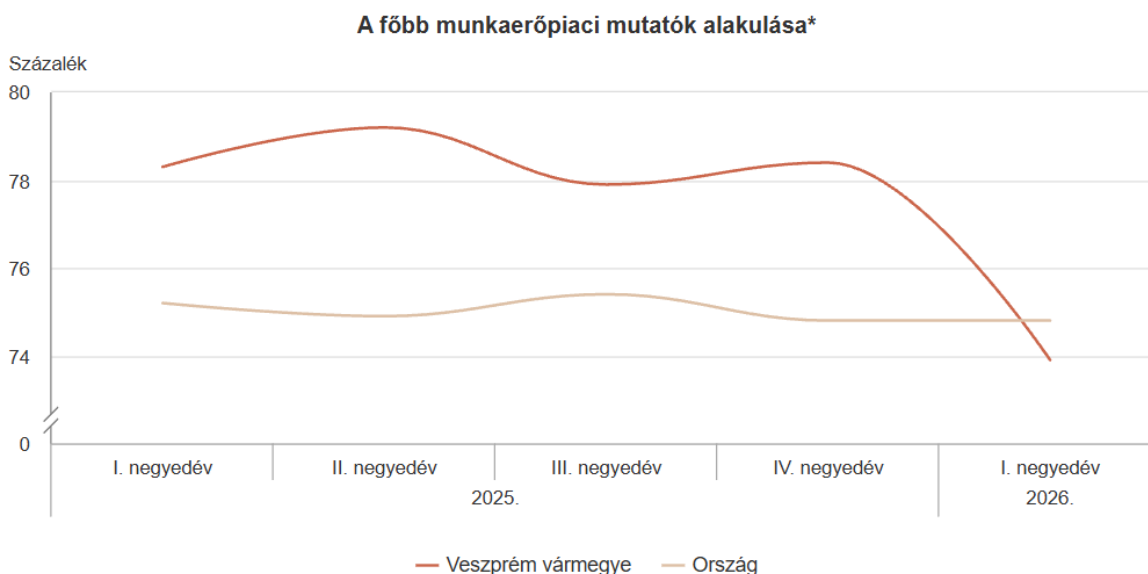
- 2026 I. negyedévében a 15–74 évesek közül 65 ezer fővel dolgoztak kevesebben, mint egy évvel korábban, miközben a munkanélküliek száma 14 ezer fővel csökkent. A legjobb munkaerőpiaci mutatókkal a főváros mellett, Győr-Moson-Sopron, Komárom-Esztergom és Vas vármegye rendelkezett, ahol a foglalkoztatási arány a legkedvezőbbek közé tartozott, miközben a munkanélküliek aránya is alatta maradt az országosnak. Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád, Somogy és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyékben ezzel szemben a viszonylag alacsony foglalkoztatottsághoz igen magas munkanélküliség társult.
- 2026 I. negyedévében a kedvezmények figyelembevételével számított nettó átlagkereset országosan 17,0%-kal emelkedett, leginkább Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében (22,7–19,0%-kal), a legkevésbé Győr-Moson-Sopronban (9,3%-kal). A kiemelkedő növekedéshez elsősorban a honvédelmi és a rendvédelmi hivatásos állomány havi illetménynek megfelelő szolgálati juttatása (ún. fegyverpénz) járult hozzá.
- A gazdasági szervezetek által megvalósított beruházások volumene 3,2%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. 8 vármegyében és a fővárosban nőtt a beruházások volumene.
- Az ipari termelés volumene a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozások körében 1,1%-kal nőtt, azonban a vármegyék többségében és Budapesten csökkent a kibocsátás. A feldolgozóipari alágak közül hatban történt bővülés, a legnagyobb mértékű az elektronikai iparban. Az országos termelési érték több mint negyedét adó járműgyártás termelése 0,3%-kal mérséklődött.
- 2026 I. negyedévében a legalább 5 főt foglalkoztató építőipari vállalkozások termelése összehasonlítva áron 7,5%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A fővárosban és a vármegyék többségében csökkent az építőipari termelés volumene.
- Az előző év azonos időszakánál 4,3%-kal több, összesen 2821 lakást vettek használatba hazánkban.
- 2026 I. negyedévében – elsősorban a vendégéjszakákban megmutatkozó, magasabb belföldi kereslet hatására – a turisztikai szálláshelyek vendégéjszakájában mért forgalma 2,7%-kal bővült az előző év azonos időszakához képest. A belföldi vendégéjszakák száma 4,1, a külföldi vendégéjszakáké 1,6%-kal nőtt.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene országosan 5,5%-kal bővült az előző év azonos időszakához képest. Minden vármegyében és a fővárosban is nőtt a kiskereskedelmi forgalom volumene, a legnagyobb mértékű növekedést Tolna vármegye (9,1%), a legkisebbet Budapest (3,1%) bolthálózata realizálta.

Munkanélküliségi ráta:



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

- 2026 I. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál (12 ezerrel) kevesebben, 151 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 6 ezer fős szintje kissé nőtt a 2025. I. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 157 ezerre mérséklődött, az aktivitási arány 64,2%-ot tett ki.
- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is csökkent a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 4,4 százalékponttal, 73,9%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta elmaradt az országos átlagtól (74,8%).
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája emelkedett, az egy évvel korábbi 2,8-ről 4,1%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,7%).
- A 15–74 évesek közül 88 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országos (0,5%-os) mérséklődéssel szemben 8,6%-kal növekedett az előző év azonos időszakához képest.

Foglalkoztatottsági ráta:

forrás: ksh.hu, Fókuszban a vármegyék – 2026. I. negyedév Veszprém vármegye, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/261/index.html> letöltés dátuma: 2026.07.26.

Építőipar, ingatlanfejlesztések

Az építőiparra rálátó szakemberek arról számoltak be, hogy 2026. januárban az építésgazdaság újonnan kötött szerződéseinek volumene éves szinten 9 százalékkal csökkent. A szektorban tartósan foglalkoztatottak létszáma szintén mérséklődött, egy év alatt 40 ezer fővel úgy, hogy ez a csökkenés alapvetően az alacsonyan képzett munkaerő, a betanított munkások körében következett be. Az építőipari kapacitások a leépítések után mintegy 70–80 százalék kapacitás mellett működhetnek jelenleg. Ez erős árversenyt is kikényszerít, számos vállalkozás 0–5 százalékos árbevétel-arányos eredménnyel dolgozik. Volt olyan szakember, aki azt jelezte, hogy megjelenhet a – kapacitások megőrzése céljából történő, veszteséget termelő – „irreálisan” alacsony árazás, ami a tartalékok felélése után veszélyeztetheti a létesítmények megvalósulását. Az építőipar teljesítés alatt álló, 8500 Mrd Ft-os szerződésállományából jelenleg is 2500–3000 Mrd Ft lánctartozásban van, ennek felénél egyes vélemények szerint a követelések érvényesítése akár jogi útra is terelődhet. A kivitelezők 2026-ra eredetileg átlagosan 5–6 százalékos áremelést terveztek, ugyanakkor ezt a kőolaj és földgáz árának az iráni konfliktus okozta jelentős megugrása és volatilitása felülírta. Az építőanyaggyártók március közepén már azt jelezték, hogy rövid távon 20–50 százalékos drágulás következhet be a kőolaj-származékok felhasználásával készülő termékeknél.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



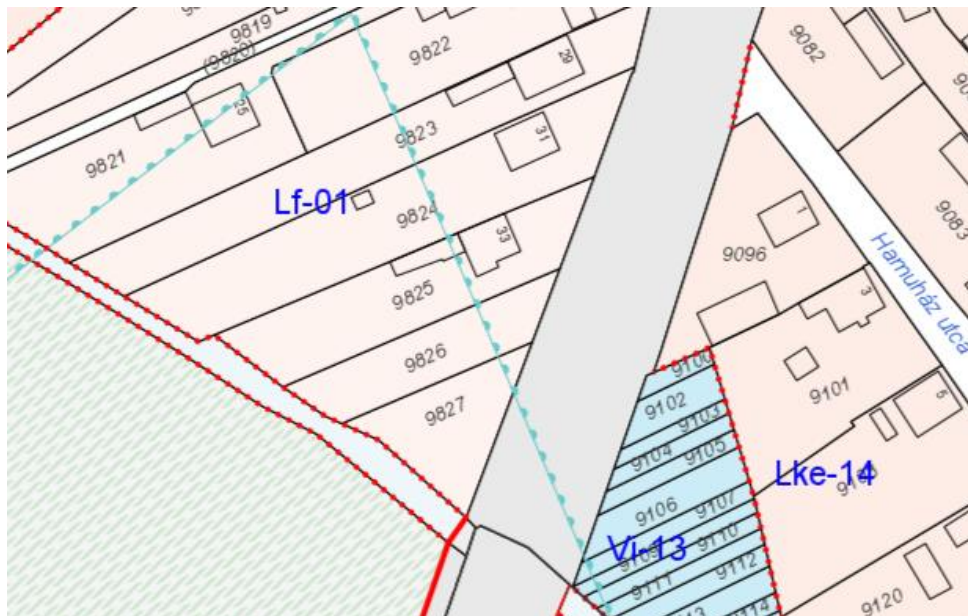
A Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan területe sík, ÉK-DNY hossz tengelyű háromszög alakú, kerítetlen terület. Területén lágyszárú növényzet található. Az ingatlan délnyugati telekhatárán vízfolyás található. Megközelíthető közúzalékos egyéb úton keresztül.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lf-01 jelű „Falusias lakó” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 9827 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lf-01
Sajátos területfelhasználási egység:	Falusias lakóterület
Beépítés módja:	O
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	800
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	30
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	40
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	14
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	50

27. Falusias lakóterület építési övezetei

27.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –

- a) mező- és erdőgazdasági,
- b) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Telkenként legfeljebb:

- a) egy darab, két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető,
- b) két vendégszobát tartalmazó kereskedelmi szállás rendeltetésű épület létesíthető.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam. A piaci összehasonlító módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 1., pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém belterület 9827 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanok 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, 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 lévőknek 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. augusztus 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.

Az ingatlan értékelésénél figyelembe vettem, hogy egy szolgalmi úton keresztül közelíthető meg, illetve az ingatlan alakja miatt korlátozottan építhető be.

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 egyéb beépítetlen területek kínálati áraival vettem össze. Az értékelés során alkalmazott 30%-nál magasabb korrekció az ingatlan alakja, és megközelíthetősége miatt indokolt.

Az ingatlanok értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 9827 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

13 500 000 Ft-ban, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forintban

határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítás alapján

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Maradványérték en 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:	13,50 MFt	súly:	100%	13,5 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **13,50 MFt**

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-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026. augusztus 25.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526156-83541003

.....
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			Veszprém 9827 hrsz.		
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingtatlan címe:		Herend, Ady Endre u.	Veszprém Veress Péter utca 5.	Veszprém, Mikádi utca
	Környezete:	Lk	Lk	Lk	Lk
	Jelleg, funkció:	Lakó	Lakó	Lakó	Lakó
	Övezeti besorolás:	Lk	Lk	lakó	lakó
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Közmű nélküli terület	Gáz, és csatorna közművel	Közmű nélkül	Villamos közművel
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/35131011	ingatlan.com/35405706	ingatlan.com/35391079
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kinálati/adásvételi ár (Ft)		28 000 000	25 000 000	26 000 000
	telekméret (m²)	595	917	748	703
	fajlagos ár (Ft/m2)		30 534	33 422	36 984
	tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
	kinálat/adásvétel időpontja		2026. augusztus	2026. augusztus	2026. augusztus
	kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		27 481	30 080	33 286
ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
			1,10	1,00	1,00
	terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,10	1,05	1,05
	közművek		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
			0,90	1,00	0,95
	övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
	megközelíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			21 547	22 741	23 906
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	telek területe (m2)	595,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	22 731			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	22 730			
	becsült érték (Ft)	13 524 350			
	becsült érték kerekítve (Ft)	13 500 000			

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260813/14058
2026.08.13



Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 9827 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 9827

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43014/2005.07.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	595	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: 43377/2002.2000.05.12
Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37478/2005.04.21

Vezetékjog

a vázrajz szerinti területre
Eredeti határozat: 40568/1994.10.06
Név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.
Jogosult címe: 1097 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 36.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37478/2005.04.21

Önálló szöveges bejegyzés

Téves feltöltés során a II. rész 4. sorszáma alatt a tulajdonost kilgázítottam
Eredeti határozat: 43377/2002.2000.05.12

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37478/2005.04.21

Önálló szöveges bejegyzés

Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 690/2 hrsz-ból 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



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.05 12:03:43

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9109

Megrendelés szám: 17594/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

A térképmásolat adataiban változás nem történt!

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



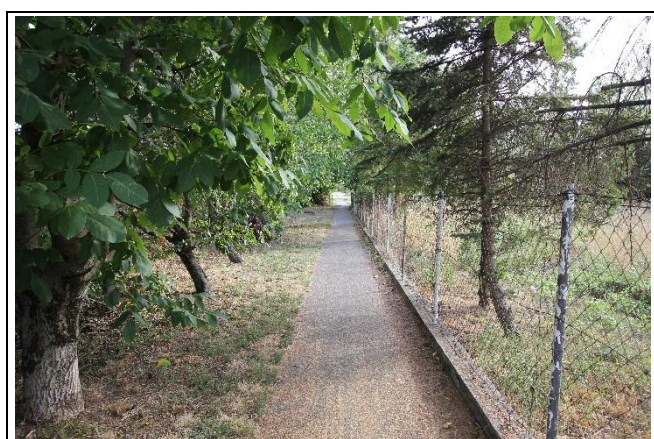
megközelítés



megközelítés



az értékelt ingatlan közvetlen környezete



az értékelt ingatlan közterületi kapcsolata

FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

Összehasonlító adatok

2026. 08. 25. 14:43

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 321 0792

Herend, Ady Endre utca 12.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
28 millió Ft		917 m²	
76,630 ezer €			
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Építési telek eladó Herenden az Ady Endre utcában.

A telek Lke-4-es besorolással, oldalhatárra történő építkezéssel és 30%-os beépíthetőséggel rendelkezik.

Gáz és csatorna telken belül.

Víz és villany az utcában.

Óvoda, iskola, tömegközlekedés és bevásárlás is sétatávolságra van csak.

A telek állapotát a Google térkép Street View képe jól tükrözi.

Ingatlanosok segítségét köszönöm NEM kérem.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35131011>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35131011/nyomtatas>

1/2

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 341 4243

Veszprém, Veres Péter utca 5.

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
25 millió Ft	748 m²

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 Kísréti 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.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 445 7443

Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
26 millió Ft		703 m ²	
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.