

Forgalmi érték meghatározása a

Veszprém 0204/15 helyrajzi számú ingatlan 21/42 tulajdoni hányadról



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

Veszprém
2026. május 27.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
Cím: Veszprém, külterület
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 0204/15

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 21/42	Szomodi Szimonetta 2/42
	Szomodi Beatrix 2/42
	Szomodi Szabolcs Bendegúz 17/42
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 103 m ²
Értékelt ingatlanrész nagysága: 38,14 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.05.27 (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 0204/15 hrsz.-ú ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	1 100 000,- Ft azaz egymillió-egyszázezer forint
---	---

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

Nettó forgalmi érték:	1 100 000,- Ft + Áfa
Bruttó Forgalmi érték:	1 397 000,- Ft

Veszprém, 2026.05.27.



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

1.	A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1	Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2	A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3	Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4	Felhasznált dokumentumok.....	5
2.1	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-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.....	13
4.3	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	14
4.4	Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	14
4.5	Érték meghatározás	14
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
4.5.3	Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	14
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	15
6.	MELLÉKLETEK.....	16

Az értékelés 30 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Veszprojekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 0204/15 helyrajzi számú Kivett lakóház, udvar értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 21/42 tulajdoni hányada forgalmi értékének megállapítása.

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

A forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer segítségével került meghatározásra.

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. 05. 27.-én Tóth Roland értékesítő 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 e-hiteles tulajdoni lap másolat

2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, IGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.27.
Ingatlan címe:	Veszprém.
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0204/15
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	Kivett lakóház, udvar
Alapterülete:	103 m ²
I/2. Védőterület Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete." A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozata tartalmazza., 103 m2 területre.	
Tulajdoni lap II. rész:	
II/8. Tulajdoni hányad:	21/42
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/11. Tulajdoni hányad:	2/42
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szomódi Szimonetta
Jogosult címe:	8411 VESZPRÉM Major utca 7.
II/12. Tulajdoni hányad:	2/42
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szomódi Beatrix
Jogosult címe:	8411 VESZPRÉM Major utca 7.

II/13. Tulajdoni hányad:	2/42
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szomódi Szabolcs Bendegúz
Jogosult címe:	8411 VESZPRÉM Major utca 7.
II/14. Tulajdoni hányad:	15/42
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szomódi Szabolcs Bendegúz
Jogosult címe:	8411 VESZPRÉM Major utca 7.
Tulajdoni lap III. rész:	
Nem tartalmaz bejegyzést	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



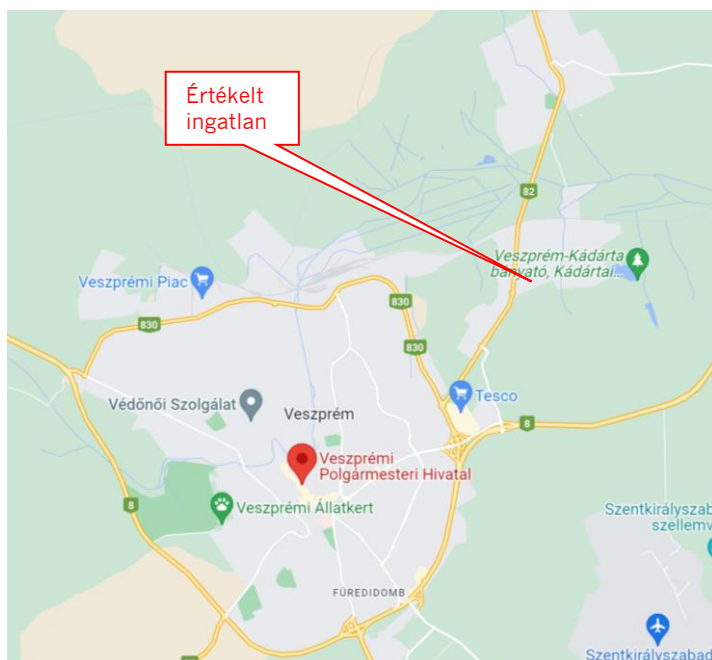
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település Veszprém-kádárta városrészében található. Megközelíthető a Major utcából aszfaltos, majd közúzalékos úton keresztül közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében komfort nélküli lakóházak, mezőgazdasági területek, művelés alatt álló területek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága közepes. Oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 4000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi, helyközi buszjárat buszmegállója 500 méter távolságra található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja

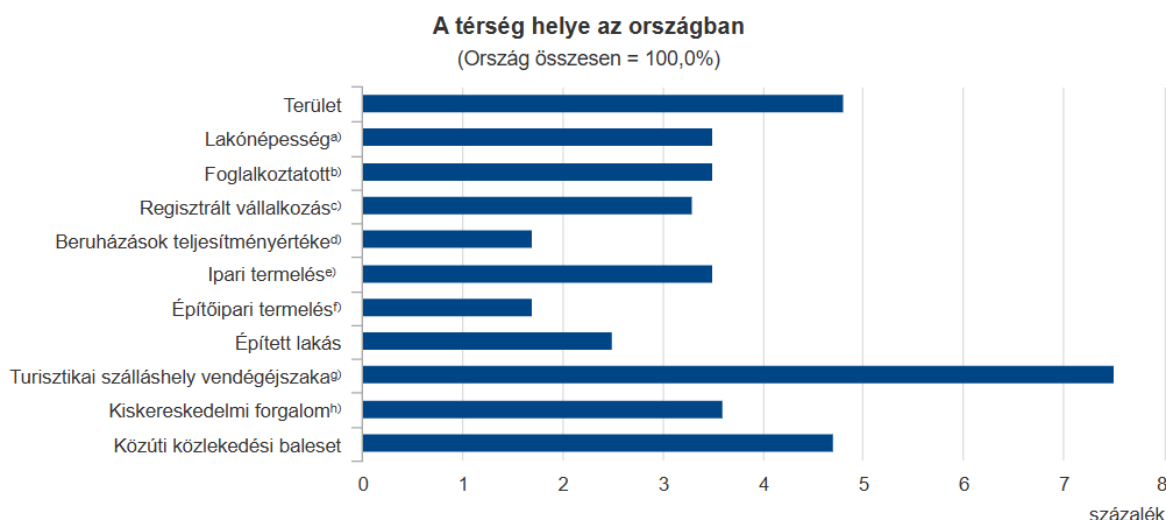


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



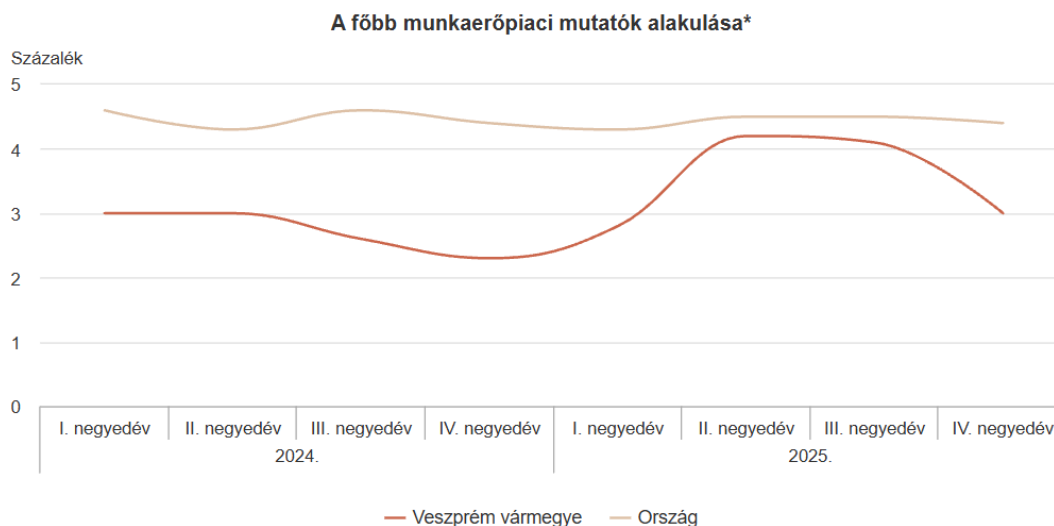
Gazdasági környezet

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



a) 2025. január 1-jén. b) 2025. IV. negyedévből. 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 összehasonlítva 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 belföldi vendégéjszakák száma alig változott (–0,1%), a külföldi vendégéjszakáké 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



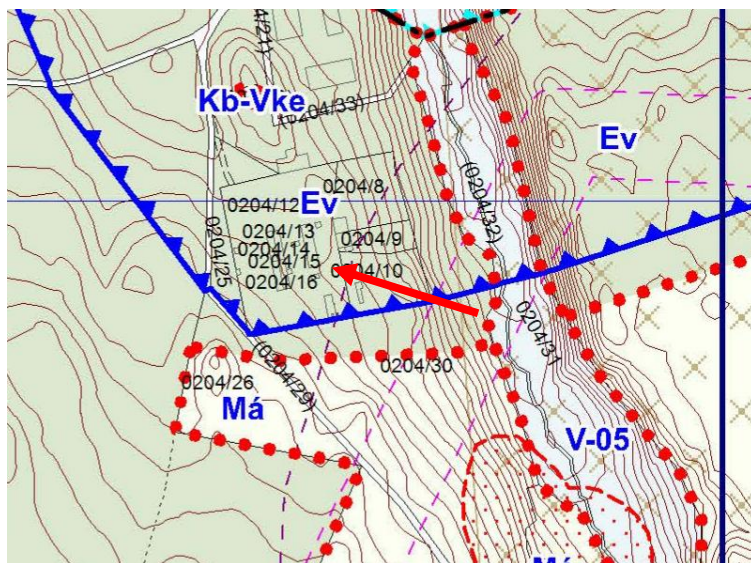
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közművek nem találhatóak.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém város szabályozási terve alapján Ev jelű védelmi erdőterület megnevezésű övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

62. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)

62. §

- (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.
- (2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

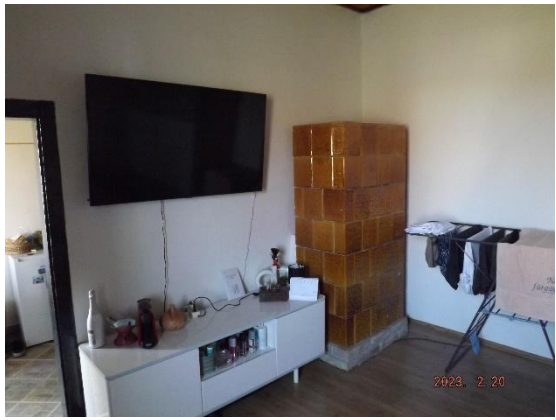
23. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m) mélysége (m)	
2								
3	Ev	-	0	0	-	0	-	-

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

 	
Építés éve:	1960.
Szintek:	Földszint, padlástér
Funkció, név	szükséglakás
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton, kő
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Kő, tégl
Belső válaszfalak:	tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	Fagerendás földem, fa fedélszék cserépfedés
Nyílászárók:	
Nyílászárók:	Faszerkezetű, egyszerű üvegezéssel
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Festett,
Belső padlóburkolat:	Kerámialap, parketta
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	fatüzelésű cserépkályha
Leírás:	
Hagyományos technológiával épült 1960-ban. Az épületet a bérlő teljesen felújította. Az épület a bérlő felújítása előtt lakhatatlan állapotú volt. Az épület jelenleg komfort nélküli, vízvételi lehetőség, és meleg vízellátás, nem megoldott. Az épület közművekkel nem rendelkezik. Az épületet a bérlő teljesen felújította. Az épület alapterülete 103 m², az önkormányzati tulajdonrész területe 38,14 m²	

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

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 végeztünk, 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 javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételeztem 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 ingatlant a kérelmező újíttotta fel. A korábbi állapotról készült fényképek a szakvéleményhez csatolásra kerültek.

A 2025 évben épült terasz értékével nem számoltam.

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során az ingatlant hasonló állapotú ingatlanok kínálati adataival vettem össze. A korrekciók alkalmazásánál figyelembe vettem, hogy a tulajdonostárs munkája, és ráfordítása alapján alakult ki a jelenlegi állapot. (lásd. fénykép melléklet) Az ingatlan nem rendelkezik közvetlen közmű rákötésekkel, külterületen helyezkedik el, és egyéb területen keresztül közelíthető meg. Az értékelés során csak az Önkormányzati tulajdoni hányad került felmérésre. A tulajdonrész területnagysága 38 m²

A számítás alapján a Veszprém 0204/15 hrsz.-ú ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

1 100 000,- Ft azaz egymillió-egyszázezer forintban határoztam meg

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Nettó pótlási költség elvén alapuló módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	1,1 MFt	súly:	100%	1,10 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **1,1 MFt**

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci adatok elemzésén alapú érték meghatározás 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 6 hónapig 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. május 28.

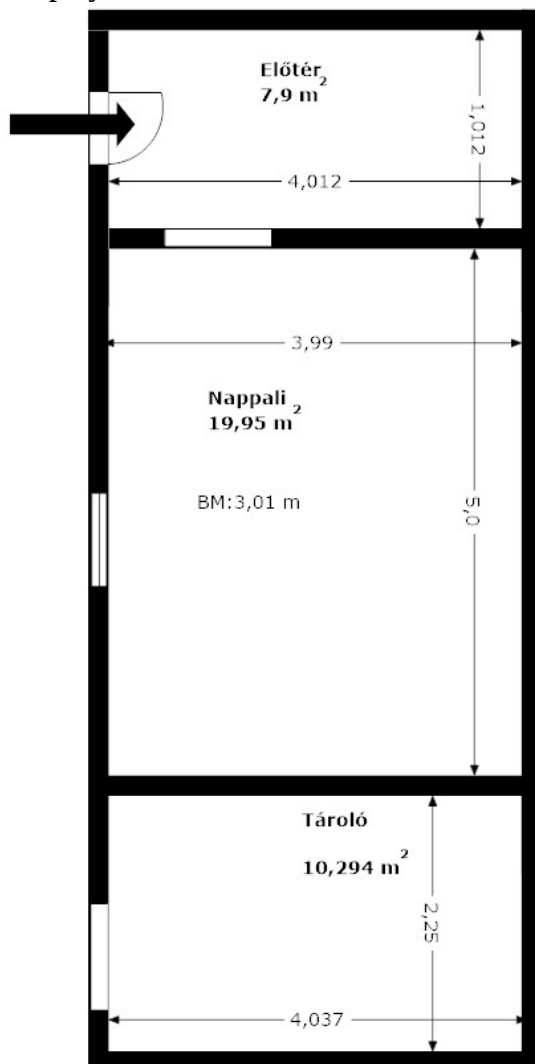


Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122850526756-83541003

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

6. MELLÉKLETEK

Alaprajz



HELYISÉ GKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Nappali	fsz	19,95 m2	100%	19,95 m2
Előtér	fsz	7,9 m2	100%	7,90 m2
Tároló	fsz	10,29 m2	100%	10,29 m2
Összesen:		38,14 m2		38,14 m2

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Dabrony	Tüskevár	Pápasalamon
	Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
	Környezete:	falusias	falusias	falusias	falusias
	Jelleg, funkció:	lakó	lakó	lakó	lakó
	Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	falusias környezetben, közmv nélküli lakóház	falusias környezetben rossz állapotú lakóház	falusias környezetben rossz állapotú lakóház	falusias környezetben rossz állapotú lakóház
	Építés éve:	1960	1960	1960	1960
	Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú	felújítandó állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34445433	ingatlan.com/34641623	ingatlan.com/34492647
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 500 000	4 500 000	4 000 000
	telekméret (m²)	0	0	0	0
	redukált alapterület (m2)	38,0	154,0	95,0	70,0
	fajlagos ár (Ft/m2)		42 208	47 368	57 143
	kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
	kínálat/adásvétel időpontja		2026. május	2026. május	2026. május
	kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		35 877	40 263	48 571
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,10	1,10	1,10
	telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	alapterület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
			1,20	1,10	1,05
	műszaki állapot		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	közmvéek		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
	megközelíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
	szükségletjelleg		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			27 278	28 062	32 314
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	számítás alapját képező terület (m2)	38,0			
	helyszíni szemlén mért terület alapján				
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	29 218			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	29 200			
	becsült érték (Ft)	1 109 600			
	becsült érték kerekítve (Ft)	1 100 000			



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260527/32027
2026.05.27

Oldal 1/2

Veszprém
Külterület, 204/15 helyrajzi szám

Veszprém, Külterület, 0204/15

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 / lakóház, udvar	0	103	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44524/2/2011.09.01				
Jogi jelleg: Védőterület					
Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete." A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozata tartalmazza., 103 m2 területre					

II. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52400/1999.11.17				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 21/42 Jogcím: jogutódlás, 52400/1999.11.17 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.					
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/42 Jogcím: ajándék Név: Szomódi Szimonetta, Születési név: Szomódi Szimonetta, Születési év: 1994, Anyja neve: Fazekas Ibolya Jogosult címe: 8411 VESZPRÉM, Major utca 7.					
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/42 Jogcím: ajándék Név: Szomódi Beatrix, Születési név: Szomódi Beatrix, Születési év: 1996, Anyja neve: Fazekas Ibolya Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7.					
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/42 Jogcím: ajándék Név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési év: 1998, Anyja neve: Fazekas Ibolya Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7.					

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260527/32027
2026.05.27

Oldal 2/2

Veszprém
Külterület, 204/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 404174/2/2022.02.04
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/42 Jogcím: vétel Utalás: II/6-7, II/9 Név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési év: 1998, Anyja neve: Fazekas Ibolya Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



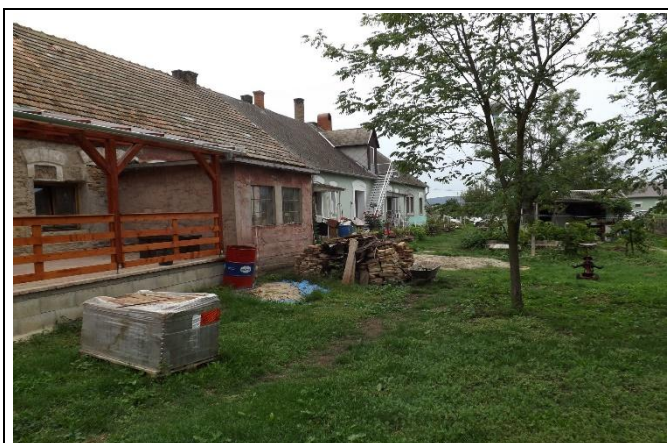
megközelítés, és környezet



homlokzat, udvar



homlokzat, az értékelt ingatlanrész



homlokzat, és udvar



udvar



bejárat



konyha (vízvételi lehetőség nincs)



konyha (vízvételi lehetőség nincs)



nappali



nappali



korábbi állapotok



korábbi állapotok



korábbi állapotok



korábbi állapotok



ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

2026. 05. 28. 12:56

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

ingatlan.com

Titán Property Kft
titanproperty



+36 70 337 5111



Dabrony, Kossuth utca 24.

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
6,50 millió Ft	154 m²	1898 m²	5
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás ⓘ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Dabronyban, 1898 m²-es telken elhelyezkedő 154 m²-es felújítandó családi ház eladó.

2026. 05. 28. 12:56

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



<https://ingatlan.com/34445433/nyomtatás>

2/3

2026. 05. 28. 12:56

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/34445433>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34445433/nyomtatas>

3/3

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 781 0506



Pápasalamon, Kossuth utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
2,50 millió Ft	70 m²	250 m²	2 + 1 fél
Ingotlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Eladó olcsón!

Bontandó vagy erősen felújítandó!

Esetleg csere érdekel !

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

2026. 05. 28. 12:52

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/34492647>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34492647/nyomtatas>

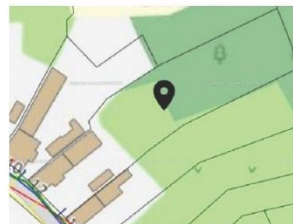
2/2

ingatlan.com

Eckert Eleonóra
Dream-Ing Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

+36 30 140 3328



Tuskevár, Veszprém megye

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
4,50 millió Ft	95 m²	2321 m²	2

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás 	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

2026. 05. 28. 12:52

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

Veszprém megyében található a Somló hegytől néhány kilométerre, a 8-as számú főút mentén Tüskeváron eladó 2321 négyzetméteres beleterületi telek.

Az ingatlan központhoz közel helyezkedik el, egy csendes, nyugodt utcában, ahol egy bontásra ítélt 70 nm-es ház állt, aminek az eltakarításával, bontásával már nem kell bajlódnia, így a helyére felépítheti saját elképzelése szerint megálmodott új otthonát.

Az elbontott ház folytatásában található egy 25 nm-es és egy 35 nm-es téglalapítású cseréptető tároló, ami alkalmas az építkezéshez szükséges anyagok tárolására.

A telek utcafronti része 20 méter széles, északi rész hossza 114 méter, déli hossz 102 méter és a telek vége 23 méter széles.

A község egykor híres fazekas központ volt, a településen általános iskola, óvoda, postahivatal, mentőállomás található, a gyógyszertár a háziorvos rendelési idejéhez igazodva hetente 3 alkalommal tart nyitva.

Földrajzi elhelyezkedése miatt Tüskeváron a tömegközlekedés kedvező, mivel közvetlenül mellette halad el a főút, a környező városokba (Devecser 10 km, Ajka 23 km) történő munkába járás igény esetén buszközlekedéssel megoldható.

Ajánlom azoknak, akik elérhető áron keresnek belterületi gazdálkodásra alkalmas területet, ahol felépíthetik saját megálmodott otthonukat.

További kérdéssel vagy megtekintési szándékkal hívjon bizalommal!

A hirdetés adatai tájékoztató jellegűek, a feltüntetett adatokban elírások előfordulhatnak!

Dream-Ing, Álomból Otthont!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34641623>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.