

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém belterület 2460/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.



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

Veszprém
2026. május 30.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: kivett közterület
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 2460/1

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

területnagyság: 529 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.05.30. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 2460/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke:	26 000 000,- Ft azaz huszonhatmillió 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:	26 000 000,- Ft + Áfa
Bruttó Forgalmi érték:	33 020 000,- Ft

Veszprém, 2026. május 30.

Készítette:



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

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

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.....	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
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	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 25 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

VeszProjekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin Sétány 2.) a Veszprém belterület 2460/1 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 újjáéllítási 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 2026.05.30.-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

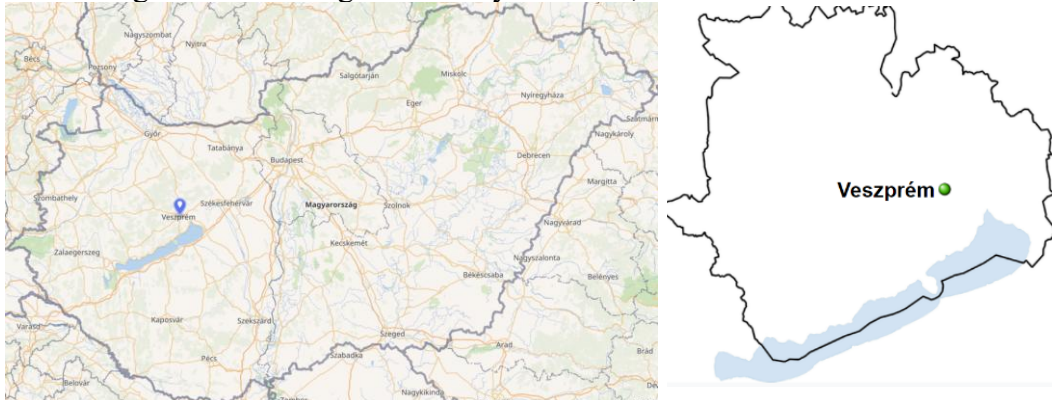
Veszprém belterület 9827 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.30.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2460/1
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 Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	

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.



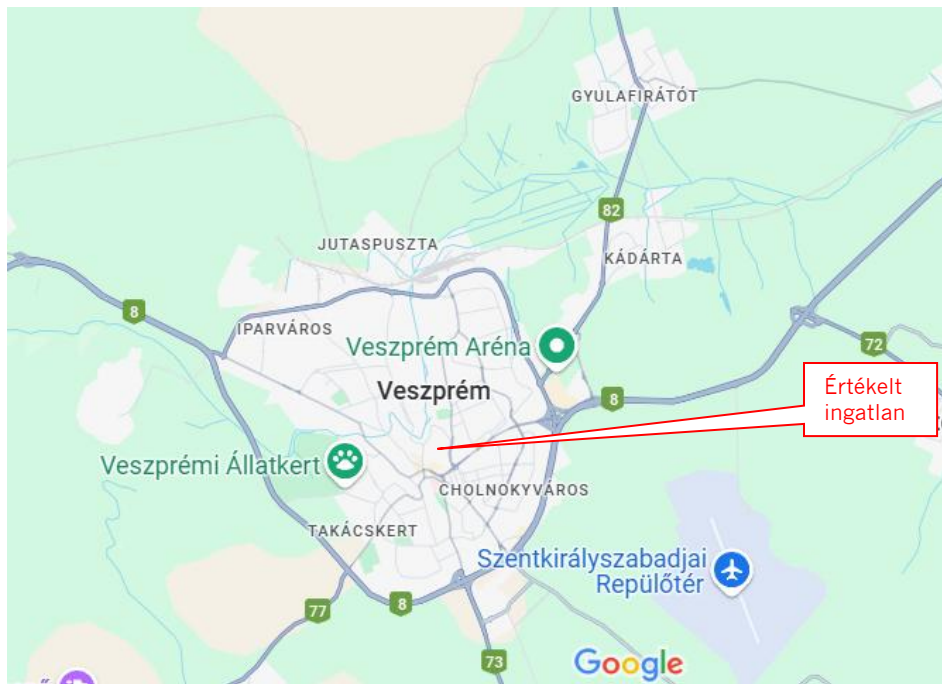
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



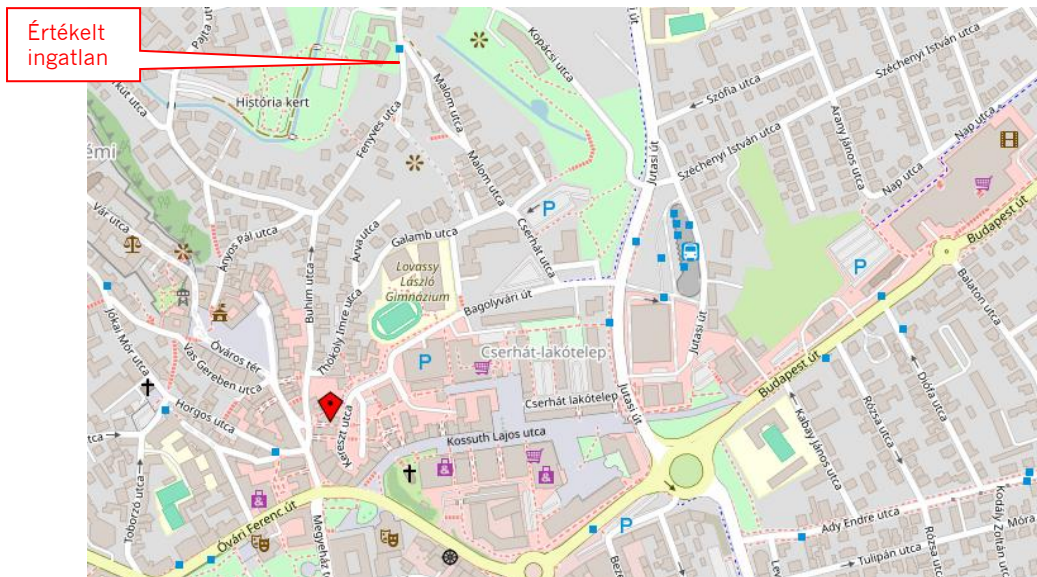
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától 1200 m távolságra északnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Fenyves utcáról aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében lakóházak, kereskedelmi szolgáltató épületek találhatóak. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, oktatási intézmények, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények 2000 méteren belül megtalálhatóak. Helyi buszjárat buszmegállója 150 méter távolságon belül található.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:

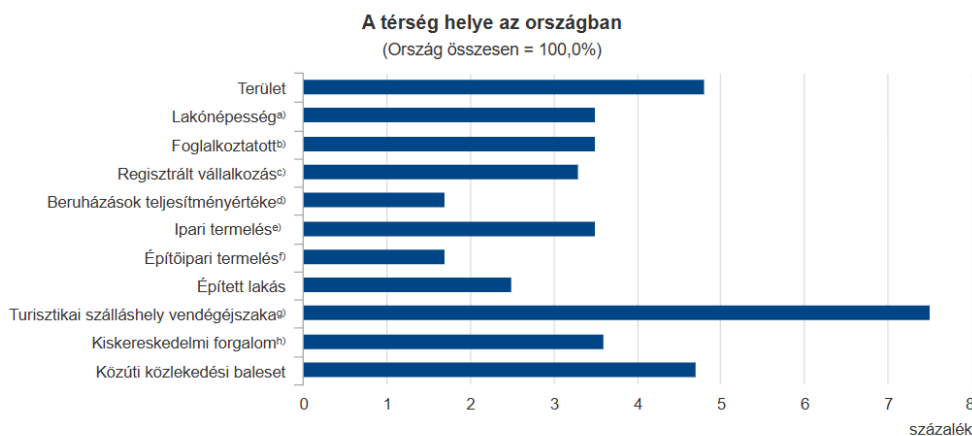


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

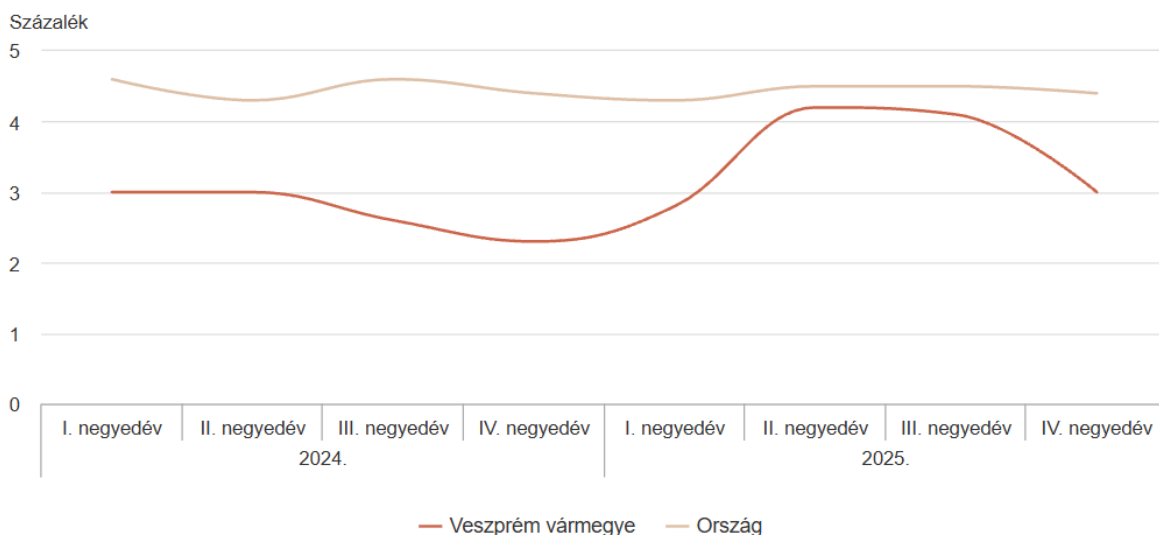
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére 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. negyedévében. 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 kedvezményei 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 összehasonlítói 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 főbb munkaerőpiaci mutatók alakulása*



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

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Veszprém belterület 2460/1 helyrajzi számú ingatlan területe sík, ÉNY-DK hossztengetű szabálytalan sokszög alakú, teljesen kerített terület. Területén lágyszárú növényzet, dísfák, gyümölcsfák találhatóak. Az ingatlan területét a Veszprém 2460/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai átjárásra használják. Az ingatlan láthatóan közterületi funkciót nem lát el.

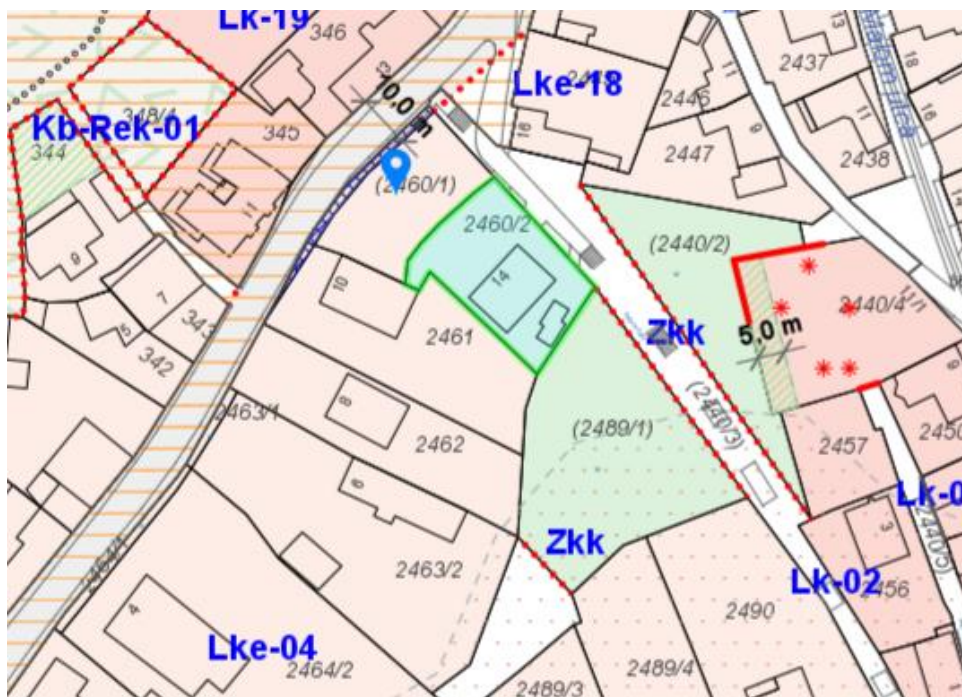
Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanon közmű nem található, területén csatorna, és vízközmű halad át.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Városának hatályos szabályozási terve alapján Lke-04 jelű „Kertvárosi lakó” övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

Az adott 2460/1 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lke-04
Sajátos területfelhasználási egység:	Kertvárosias lakóterület
Beépítés módja:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	700
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	20
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	50
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	16
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	-
Megjegyzés:	

26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

26.§ (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhid megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
 - b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
 - c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.
- (3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.
- (4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területreszen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.
- (6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

25.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
 - ab) hűsfűtőlő,
 - ac) trágyatároló, komposztáló,
 - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ae) építménynak minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmények közül
 - ba) pavilon
 - bb) önálló kazánház.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6)

(7)

(8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10)

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELES

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 2460/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 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, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A helyszíni szemle alkalmával megállapítható, hogy az ingatlan a Veszprém 2460/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának használatában áll. Az értékelt ingatlan területéről közelíthető meg a Veszprém 2460/2 helyrajzi számú ingatlanon található garázs.

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 építési telkek kínálati áraival vettem össze. Az ingatlan értékének megállapításánál figyelembe vettem, hogy az ingatlan a szomszédos terület tulajdonosának használatában áll, így a hasznosíthatóság korlátozott.

Az ingatlan értékének meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém belterület 2460/1 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

26 000 000,- Ft-ban, azaz huszonhatmillió 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:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	26,0 MFt	súly:	100%	26,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték szám.	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **26,0 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 értékecselő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026. május 30.



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
Ingtatlan címe:		Veszpeém, Takácskert	Veszpeém, Takácskert	Veszpeém, Takácskert
Környezete:	falusias	Kertvárosi	Kertvárosi	Kertvárosi
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Lke-04	Lke	Lke	Lke
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	falusias környezetben, közmü nélküli lakóház	Építési telek víz, villany, csatorna közmüvel	Építési telek víz, villany, csatorna közmüvel	Építési telek víz, villany, csatorna közmüvel
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		60 000 000	62 000 000	61 000 000
telekméret (m ²)	529	803	864	900
fajlagos ár (Ft/m ²)		74 720	71 759	67 778
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2026. május	2026. május	2026. május
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		67 248	64 583	61 000
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,05	1,05	1,05
terület		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		1,05	1,05	1,05
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		51 899	49 842	47 077
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	529,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	49 606			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	49 610			
becsült érték (Ft)	26 243 690			
becsült érték kerekítve (Ft)	26 000 000			

Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260530/1566
2026.05.30



Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 2460/1 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 2460/1

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 / közterület	0	529	0

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35467/2014.03.13
	Vezetékjog
	A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően Név: E.ÖN ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



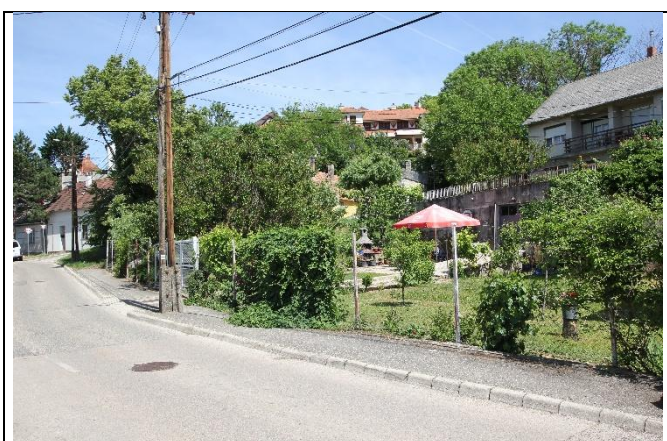
megközelítés, és környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

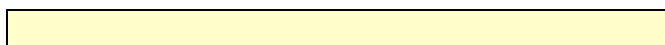
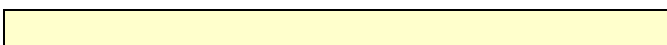
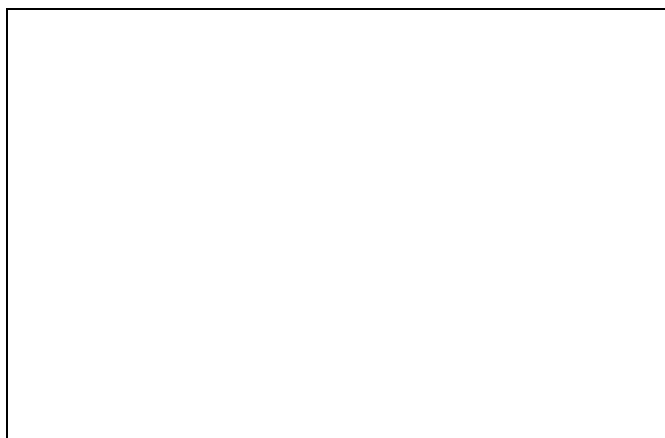
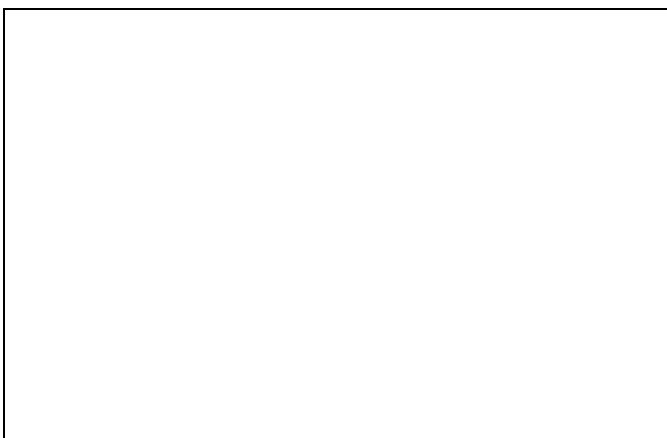
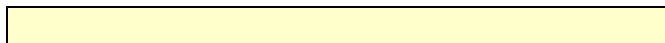
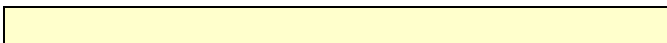
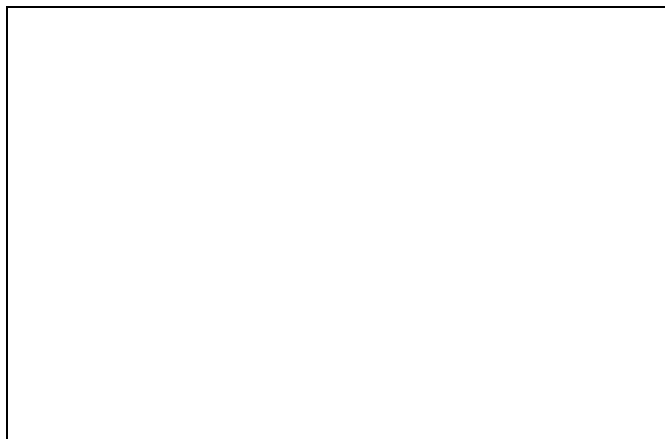
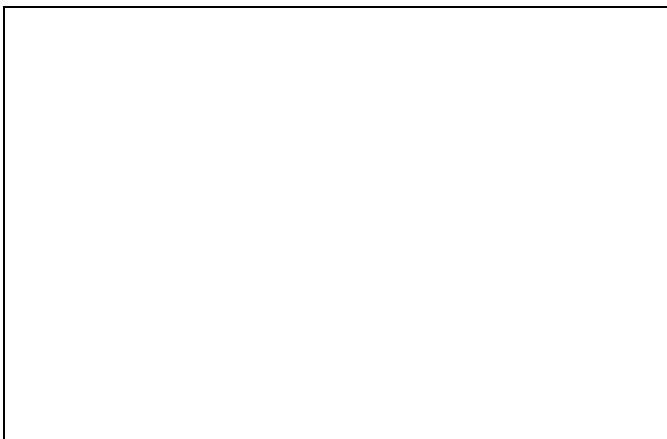
FÉNYKÉPEK



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



Összehasonlító adatok

2026. 05. 30. 13:42

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 206 7066

Veszprém, Takácskert II.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
60 millió Ft		803 m ²	
Beépíthetőség	25%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Magánszemélytől!

Veszprém új, folyamatosan fejlődő városrészében, a Takácskert II. lakónegyed szívében kínálok eladásra egy 803 m²-es, enyhén lejtős fekvésű építési telket, amely alkalmas lehet egy új otthon vagy akár egy kisebb lakóprojekt megvalósításához.

A környék békés, barátságos hangulatú, a Gulya-domb és az állatkert közelében helyezkedik el, mégis könnyen elérhető a belváros.

Főbb jellemzők:

Telekméret: 803 m²

Övezeti besorolás: LKE-06

Beépíthetőség: 25%

Megengedett épületmagasság: max. 6,5 m

A tulajdonviszony rendezett, per- és tehermentes.

Közművek:

Villany, víz, csatorna (bekötés folyamatban)

Közmű-hozzájárulás teljes mértékben rendezve.

Beépítési lehetőségek:

Telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki, maximum 2 különálló főépület építhető.

<https://ingatlan.com/35337859/nyomtatas>

1/2

2026. 05. 30. 13:42

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

Az ár nem alkuképes, és legkésőbb június 30-i kifizetéssel érvényes, így kérem, csak olyanok keressenek, akiknél ez lehetséges és megoldott.

Ingatlanosok segítségét nem kérem.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35337859>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35337859/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Hegyí Éva Mónika
Több mint otthon (TMO)
ingatlaniroda



+36 30 471 0701



Veszprém, Takácskert

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
62 millió Ft		864 m²	
Beépíthetőség	25%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	van

Veszprém legújabb lakóparkjában, a Takácskert II.-ben közművesített építési telek eladó. A telek csendes, zöldövezeti. Ennek ellenére mégis könnyen elérhetőek a boltok, az iskolák, a belváros illetve a nyolcas főút nemesvámosi csomópontja.

Méret: 854 m², beépíthetősége: 25 %, övezeti besorolása: LKE-06 övezet. Szabadonálló beépítési mód, maximális épületmagasság 6,5 méter, zöldfelület legkisebb mértéke minimum 50%.

Közművek: villany, víz, csatorna. Gáz nincs és nem is lesz.

Érdeklődni a megadott telefonszámon lehet.

Kizárólag a TMO Ingatlaniroda kínálatában!

Irodánk továbbra is keres eladó és kiadó ingatlanokat és telkeket!

TMO Ingatlaniroda, mert van ami több, mint otthon!

2026. 05. 30. 13:41

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/35252756>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35252756/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 360 2628

Veszprém, Takácskert II.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
61 millió Ft		900 m ²	
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

Építési Telek közkedvelt helyen, közművek a telek határán

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35221507>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

