

Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a VeszProjekt Kft. részére

a 8200 Veszprém 3284/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzatának 294/1695 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Epinger András
ingatlanvagyon-értékelő
Veszprém MJV PH I/1.

BAKONY-IMMO Kft.

1. számú példány

Csopak
2026. augusztus 16.



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	VeszProjekt Kft.
Megrendelő címe/székhelye:	8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.
AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI, TULAJDONVISZONYOK, AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Tulajdoni lap szerinti irányítószám, cím:	8200 Veszprém, belterület
Helyrajzi szám:	Veszprém 3284/1
Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonosok neve / tulajdoni hányaduk:	Adamecz Lászlóné szül. Belák Márta 467/1695 (II/5. II/17.) Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 294/1695 (II/10.) Kovács Judit 355/1695 357/1695 (II/11-12.) Dr. Adamecz Krisztina 116/1695 (II/15.) Adamecz Gábor 116/1695 (II/16.) Balogh István 345/3390 (II/20.) Kovács Eszter Laura 345/3390 (II/21.)
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes (lásd: korlátozó feltételek)
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	294/1695 Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (II/10.)
Teljes telekterülete / tulajdoni hányadra eső telekterület:	390 m ² / 66,3 m ²
Közműellátottság:	közmű nélküli
Jelenlegi funkció, természetbeni hasznosítás:	parkoló, beépítetlen terület
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás, Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS)
A helyszíni szemle ideje:	2026. 08. 11.
Az értékelés fordulónapja:	2026.08. 16.
Az értékelés érvényességi ideje:	360 nap

Az értékelést végző neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) és az ellenőr neve, szakértő státuszuk, jogosultságuk:	EPINGER ANDRÁS <i>Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 244/2021); Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02); termőföld értékbecsülő (BME 453-62/2005) névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1</i> EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA <i>Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01) névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.</i>
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
Az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának bruttó forgalmi értéke kerekítve:	5 446 372 Ft, azaz ötmillió-négyszáznegyvenhatezer-háromszázhetvenkettő forint
Az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke kerekítve:	4 288 482 Ft, azaz négymillió-kétszáznyolcvannyolcezer-négyszáznyolcvankettő forint

A megbízás tárgya a 3284/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Önkormányzat 294/1695 tulajdoni hányada.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Csopak, 2026. 08. 16.

Készítette: **BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epiner

Epiner - Galajda Edit

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1)



Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401) (névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	17
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	17
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	17
E-közmű kivonat:	19
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	19
3.3 Az épület műszaki jellemzői	25
4. ÉRTÉKELÉS.....	25
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	25
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	26
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	26
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	26
4.5 Érték meghatározás	26
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	26
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításával.....	27
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	27
5. ÖSSZEFOGLALÁS	28
6. MELLÉKLETEK.....	29

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém 3284/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 294/1695 tulajdoni hányadának értékelésével. Az értékelés célja az értékelt ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték (EVS 2025)

„The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.”

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Alkalmazható értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására négyfélelmódszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) statisztikai alapú értékelés;
- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- 1. Az alaphalmaz kiválasztása.
- 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- 3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófüdémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,

- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,

- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert

árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- ☐ A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).

☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFA-t.

☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.

☐ A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbjá és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításra alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan műszaki színvonala
- ☐ Az ingatlan műszaki állapota
- ☐ Funkcionális megfelelés, használhatóság
- ☐ Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- ☐ A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,

- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségeivel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségeivel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségeinek meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.

- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvart önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS

Azt, hogy módszerek közül melyik alkalmazása célszerű, az ingatlan és az ingatlanpiaci szegmens jellemzőinek, sajátosságainak függvénye, ahol a legjobb és legoptimálisabb hasznosítás (Highest and Best Use) elve adja meg a kulcsot a helyes értékelési módszertan kiválasztásához.

Alkalmazott módszerek vizsgálata meghatározása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer: Veszprém egy jól dokumentált és transzparens piaccal rendelkező kiemelt turisztikai régió, ahol a hasonló ingatlanok kínálati árai közvetlenül hozzáférhetők, kellő számú és minőségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. A piaci módszer így a tényleges, jelenlegi kereslet-kínálati viszonyokat tükrözi.

Költség alapú módszer: Az ingatlanon felépítmény nem található költség alapú értékelést nem végeztem.

Maradványérték számítás: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészben megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztem.

Összegzés: A fentiek alapján a piaci összehasonlító módszer adja a leginkább megalapozott, a valós piaci viszonyokhoz legközelebb álló forgalmi értéket, míg maradványérték számítást és költség alapú megközelítést nem alkalmaztam.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026. 08. 11-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő 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 megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2026.08.16.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, belterület 3284/1 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	3284/1

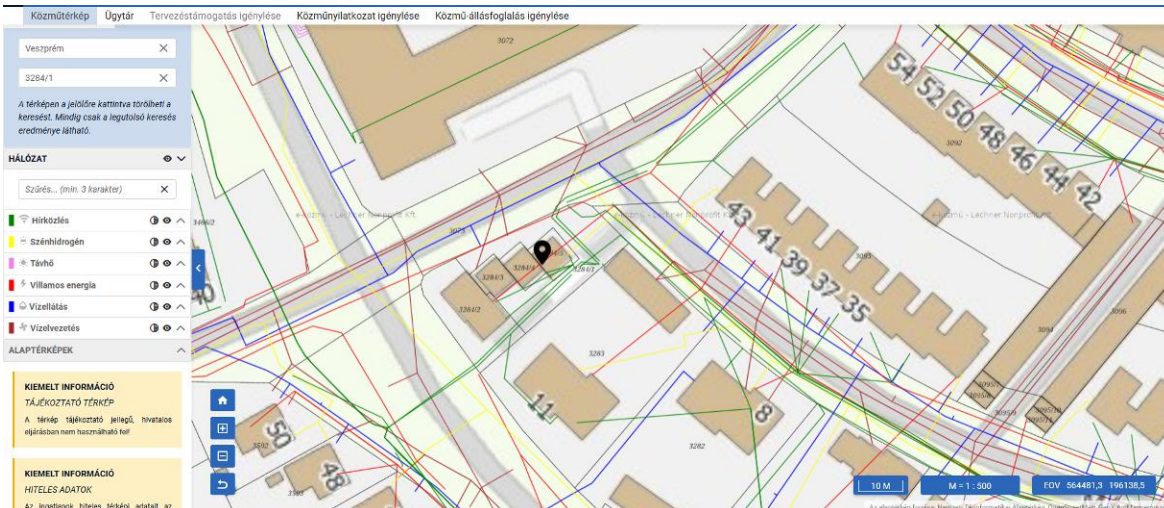
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	390 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/5.	
Tulajdoni hányad:	351/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Lászlóné sz.név: Belák Márta
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Takácskert utca 8.
II/10.	
Tulajdoni hányad:	294/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/11.	
Tulajdoni hányad:	177/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kovács Judit
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Kőbánya utca 10.
II/12.	
Tulajdoni hányad:	180/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kovács Judit

Jogosult címe:	8200 Veszprém, Kőbánya utca 10.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Batthyány utca 21/A 4/13.
II/15.	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Dr. Adamecz Krisztina
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Takácskert utca 8.
II/16.	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Gábor
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Lövey Klára utca 23.
II/17.	
Tulajdoni hányad:	116/1695
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Adamecz Lászlóné
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Takácskert utca 8.
II/20.	
Tulajdoni hányad:	345/3390
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balogh István
Jogosult címe:	Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B
II/21.	
Tulajdoni hányad:	345/3390
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kovács Eszter Laura
Jogosult címe:	Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B
Tulajdoni lap III. rész:	
III/4.	Önálló szöveges bejegyzés. Telekhatár-rendezés során területéből 162 m2 nagyságú terület beolvadt a veszprémi 3284/2 hrsz-ú ingatlanba, így területe 552 m2-ről 390 m2-re változott.
III/5.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 124 m2 területre. Eredeti határozat: 42024/4/2011.07.06 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

A tulajdoni lap III/5. szám alatti bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentumot nem kaptunk, az vélhetően a csatolt e-közmű kivonat alapján az elektromos légvezeték miatt került feltüntetésre. A vezetékjog az ingatlan piac-és forgalomképességét, fedezetnek való alkalmasságát érdemben nem befolyásolja.

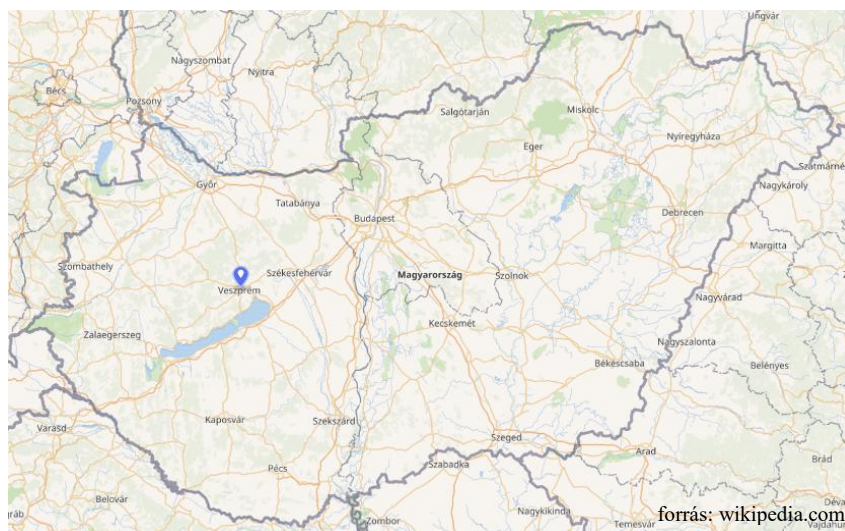
E-közmű kivonat:



3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

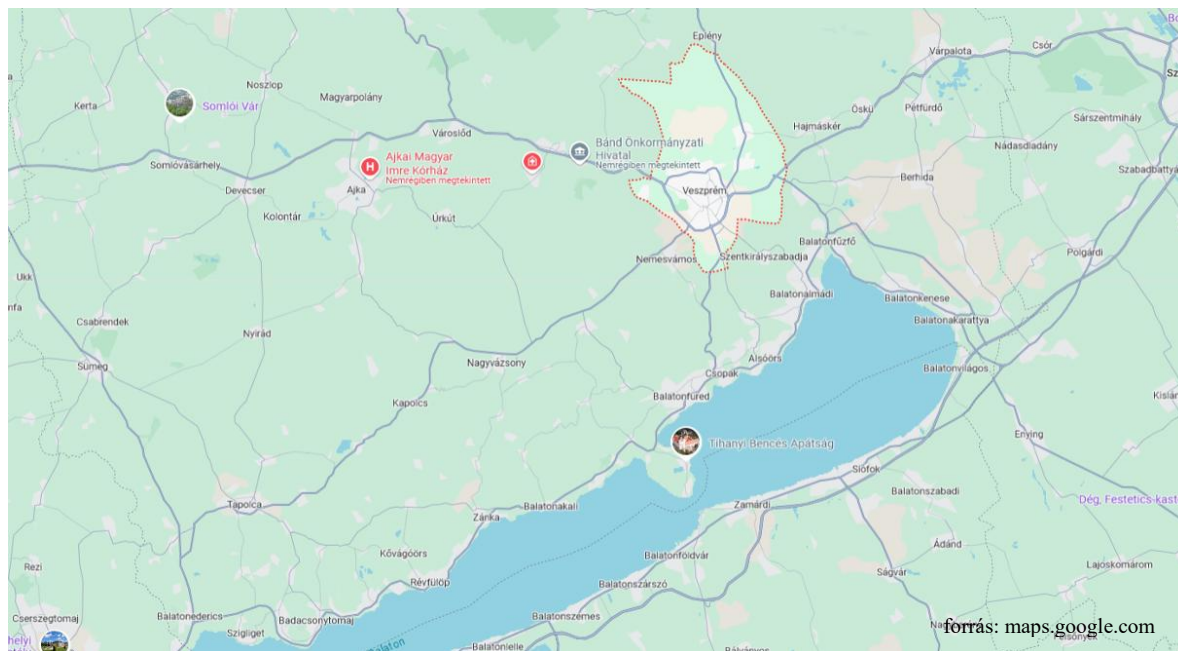
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



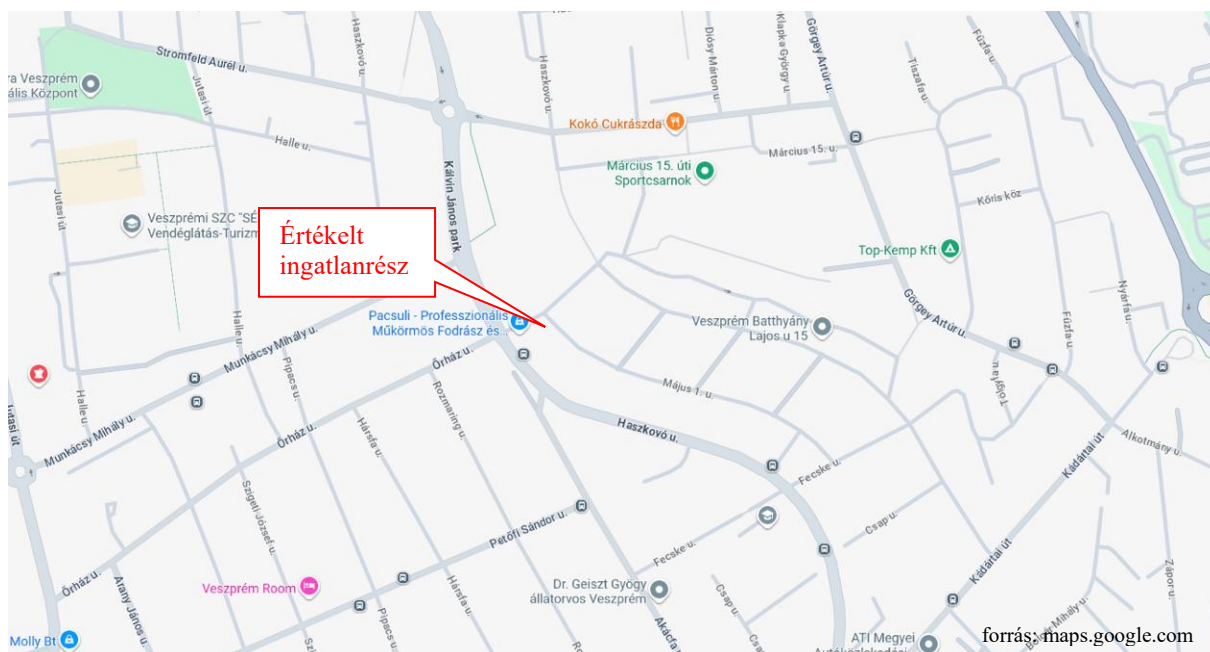
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelendő ingatlan a Jutasi-Haszkovó lakótelep délkeleti szélén, a központtól mintegy 1,7 km-re, a Május 1. utca és a Batthyány utca sarkán található. A Jutasi-Haszkovó lakótelep többnyire 8-10 szintes panel, illetve 3-4 szintes hagyományos és panelépítésű tömbházas, parkosított lakóövezet. A panelépületek egy részének földszintjén üzletek és szolgáltatóegységek (orvosi rendelők, nyugdíjas klub, könyvtár stb.) vannak. Az ingatlantól délre az Újtelep városrész és sorházas lakóövezet húzódik.

Az ingatlanrész településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanrész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 55.118 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2025) 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. A nyilvántartott álláskeresők száma 766 fő, a munkanélküliségi ráta 2,1 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. novemberi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az árak dinamikus emelkedése az elmúlt fél-egy évben mérséklődött. Míg a lakóingatlanok és lakások esetében kismértékű (2–5%-os) korrekciók és drágulási hullámok váltották egymást, a telkek piacán stagnálás, illetve az átlagos kínálati árak enyhe mérséklődése/stabilizációja látható.

Az ingatlanrész alakja, domborzati viszonyai, területe



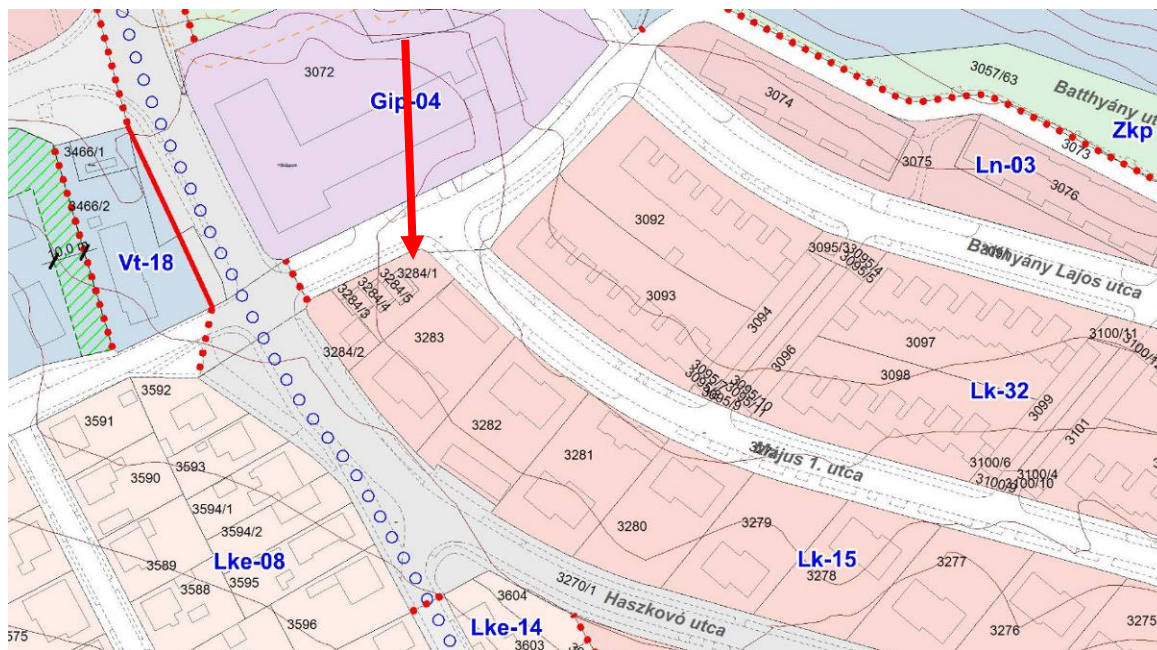
Az értékelés tárgyát képező terület szabálytalan sokszög alakú, délnyugat-északkelet hossztengetyű, közel sík terepfelszínű, északkelet felé nyitott. Az értékelt ingatlan részben betonozott, részben földes.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlanrész Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján az Lk-15 jelű kisvárosias lakóterületen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk)

23. Kísvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

- a)³⁴ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

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

- a) melléképítmények közül
 - aa) szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy
 - ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény
 - ac) hűsüstölő, jégverem, zöldszékverem,
 - ad) állatölő, állatkifutó,
 - ae) trágyatároló, komposztáló,
 - af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b)³⁵

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épületrészt helyezhető el.

(7)^{37 38} Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8)³⁹

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

24. Kísvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. § (1)⁴⁰ Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, Lk-37, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(2) Lk-02 jelű építési övezetben, a Pápai út – Semmelweis utca – Tummler Henrik utcák által határolt területen:

- a) legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épület létesíthető,
- b) a hátsókert 0 m.

(3) Lk-09 jelű építési övezetben, az 5733 helyrajzi számú ingatlan területén meglévő épület tetőterében, az épületben jelenleg meglévő lakásszámot meghaladóan, legfeljebb további két lakás alakítható ki.

(4) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető.

(5) Lk-31 jelű építési övezetben, a Pajtakert területén, telkenként legfeljebb 12 db lakás létesíthető.

(6) Lk-46 jelű építési övezet területén

- a) saroktelkek beépíthetősége 60%,
- b) az Almádi út menti területen előkert mélysége 2,0 méter.

(7) Lk-47 jelű építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(8) Lk-52 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás létesíthető.

(9) Lk-53 jelű építési övezetben

a. az előkert minimum 3,0 méter

b. telkenként 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(10)⁴¹ Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.

(11)⁴² Lk-56 övezetben a gépjárművek elhelyezését épületen belül kell megoldani.

(12)⁴³ Az Lk-54 jelű építési övezetben a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(13)⁴⁴ Az Lk-57 jelű építési övezetben:

- a) a 23. § (4), (5) és (7) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni,
- b) lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület földszinti, bruttó alapterületének 80 %-át,
- c) minden teljes 2500 m² telekterület után egy főépület helyezhető el,
- d) összesen legfeljebb 240 lakó rendeltetési egység helyezhető el,
- e) térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 25 %-a helyezhető el.
- f) épület legfeljebb pince, földszint, plusz 4 szinttel, azaz összesen 5 terepszint feletti szinttel építhető,
- g) az 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-ának mértékéig építhető be,
- h) a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesítendő; a zöldtetőn 100 m²-enként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő, valamint
- i) a telek zöldfelületként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékebb faállomány megtartásával, valamint új, helyben honos növények telepítésével, a be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb	A beépítettség	Az épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb	Kialakítandó telek legkisebb	
2	övezet jele		telek terület (m ²)	megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	szélessége (m)	mélysége (m)
3	Lk-01	O	600	40	4,5	50	14	25
4	Lk-02	O	400	40	4,5	20	14	25
5	Lk-03	O	400	40	5,4	20	14	25
6	Lk-04	O	700	40	6,8	20	18	30
7	Lk-05	O	700	50	4,5	20	18	30
8	Lk-06	O	700	50	5,5	20	18	30
9	Lk-07	SZ	900	20	10,5	30	25	30
10	Lk-08	SZ	700	25	7,5	25	20	30
11	Lk-09	SZ	900	25	10,5	25	25	-
12	Lk-10	SZ	450	30	7,5	20	16	-
13	Lk-11	SZ	450	30	4,5	20	16	25
14	Lk-12	SZ	450	30	5,4	20	16	25
15	Lk-13	SZ	700	30	6,5	20	20	25
16	Lk-14	SZ	700	30	7,5	20	20	30
17	Lk-15	SZ	900	30	10,5	20	25	30
18	Lk-16	SZ	700	35	5,5	20	16	25
19	Lk-17	SZ	700	35	7,5	20	20	30
20	Lk-18	SZ	700	35	10,5	20	20	30
21	Lk-19	SZ	450	40	4,5	20	16	25

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanon felépítmény nincs.

4. ÉRTÉKELES

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztuk. Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészben megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

Az értékelés a következők figyelembevételével készült:

A megbízás tárgya a 3284/1 helyrajzi számú ingatlan Veszprém Megyei Jogú Önkormányzat 294/1695 tulajdoni hányada.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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 vállalunk.

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 tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; 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, illetve 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, illetve ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által 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

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.

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 ingatlanrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze, majd az ennek során az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára kapott értékelt az értékelt 294/1695 tulajdoni hányadra vetítettem. A módszert bővebben a 2.2 pont ismerteti.

Az ingatlan értékének piaci adatok elemzésén alapuló számítási táblázat:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület 3284/1 hrsz.	Pajtakert	Pipacs utca	Szilvádi utca
Övezeti besorolás	LK-15 / 30 %	Lk-31 / 40%	Lke-08 / 30%	Lke-14 / 30%
Eladás/kínálat ideje	-	2026. augusztus	2026. augusztus	2026. augusztus
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a Jutasi-Haszkovó lakótelepen található, a Batthyány Lajos és a Május 1. utca kereszteződésében található, közmű nélküli terület	a település belvárosában, Pajtakert nevű településrészben található, villany és víz közművekkel rendelkező	víz, villany és csatorna közművel	Dózsavárosban található, aszfaltúton elérhető, részben várpanorámás telek, közmű nélkül
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 900 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 6,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 360 m ² , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 43%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/35067548	ingatlan.com/35368628	ingatlan.com/34066529
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	390	400	787	282
Eladási vagy kínálati ár		59 900 000 Ft	85 000 000 Ft	31 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		149 750 Ft/m²	108 005 Ft/m²	109 929 Ft/m²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		127 288 Ft/m²	91 804 Ft/m²	93 440 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		-15%	-5%	-10%
Telekméret		0%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-5%	0%	0%
Közművek		-10%	-15%	0%
Várpanoráma		0%	0%	-10%
Összehasonlító korrekciók összesen:		-30%	-15%	-20%
Számított fajlagos érték:	80 629 Ft/m²	89 101 Ft/m²	78 034 Ft/m²	74 752 Ft/m²

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Forgalmi értéke:	390 m ²	x	80 629 Ft/m ²	=	31 445 270 Ft
Forgalmi értéke kerekítve:				=	31 400 000 Ft
Az értékelt ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadának értéke, kerekítve				=	5 446 372 Ft

A számítás alapján az ingatlan értékelt 294/1695 tulajdoni hányadára eső, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

5 446 372 Ft-ban, azaz ötmillió-négyszáznegyvenhatezer-háromszázhetvenkettő forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészen megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztem.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanrészen felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	31 400 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költségszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára eső súlyozott forgalmi értéke:	31 400 000 Ft	
Az ingatlan 294/1695 tulajdoni hányadára eső súlyozott értéke:	5 446 372 Ft	

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megterülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve felépítmény nincs, maradványelvű és költségszámításon alapuló értékelést nem végeztünk.

Piaci ár várható alakulása: Értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 360 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.

Csopak, 2026. augusztus 16.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
 Adószám: 14159200-2-19
 Bszsz: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

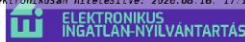
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
 Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
 Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
 (OKJ 54 3439 02)
 (névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP- 1. OLDAL

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.16. 17:10:45



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260816/2417
2026.08.16

Oldal 1/5

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 3284/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	390	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28	⊗ Törölő határozat 33529/5/2001.09.28.
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.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	⊗ Törölő határozat 412183/2/2024.06.19
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/565 Jogcím: vétel Név: Adamecz László, Születési név: Adamecz László, Születési év: 1946, Anyja neve: Hanics Ilona Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 351/1695 Jogcím: vétel Név: Adamecz Lászlóné, Születési név: Belák Márta, Születési év: 1948, Anyja neve: Major Irén Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	⊗ Törölő határozat 404420/2/2023.02.14
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 57/565 Jogcím: vétel Név: Kovács György, Születési név: Kovács György, Születési év: 1946, Anyja neve: Karker Márta Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Batthyány Lajos utca 44 1. em. 1. a.		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	⊗ Törölő határozat 419655/2/2024.10.22
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 174/1695 Jogcím: vétel Név: Kovács Györgyné, Születési név: Gyimesi Angyalka Margit, Születési év: 1948, Anyja neve: Hideghéti Margit Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Batthyány Lajos utca 44 1. em. 1. a.		

Folytatás a következő oldalon

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csapok, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TULAJDONI LAP- 2. OLDAL



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260816/2417
2026.08.16

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Oldal 2/5

Folytatás az előző oldalról

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	⊗ Törölő határozat 43109/2015.07.08
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 59/565 Jogcím: vétel Név: Kovács Árpád László, Születési név: Kovács Árpád László, Születési év: 1944, Anyja neve: Darnai Erzsébet Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Búzavirág utca 16 FS. 2. a.	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	⊗ Törölő határozat 35453/5/2019.03.05
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 60/565 Jogcím: vétel Név: Kovács Árpád Lászlóné, Születési név: Pálffy Judit Mária, Születési év: 1947, Anyja neve: Bali Erzsébet Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Kádártai út 31/2 B. lph. FS. 6. a.	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/5/2001.09.28.	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 294/1695 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43109/2015.07.08	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 177/1695 Jogcím: öröklés Név: Kovács Judit, Születési név: Kovács Judit, Születési év: 1969, Anyja neve: Pálffy Judit Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10	
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35453/5/2019.03.05	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 180/1695 Jogcím: ajándékozás Utalás: II/9 Név: Kovács Judit, Születési név: Kovács Judit, Születési év: 1969, Anyja neve: Pálffy Judit Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Kőbánya utca 10	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 404420/2/2023.02.14	⊗ Törölő határozat INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 84/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/6 Név: Kovács Ivett, Születési név: Kovács Ivett, Születési év: 1971, Anyja neve: Gyimesi Angyalka Jogosult címe: 8441 MÁRKÓ, Petőfi utca 8.	

Folytatás a következő oldalon

TULAJDONI LAP- 3. OLDAL



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260816/2417
2026.08.16

Oldal 3/5

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 404420/2/2023.02.14	ⓧ Törölő határozat INYER/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 87/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/6 Név: Kovács Anett Angéla, Születési név: Kovács Anett Angéla, Születési év: 1974, Anyja neve: Gyimesi Angyalka Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Batthyány utca 21/A. 4/13.		
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Dr. Adamecz Krisztina, Születési név: Dr. Adamecz Krisztina, Születési év: 1979, Anyja neve: Belák Márta Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8.		
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Adamecz Gábor, Születési név: Adamecz Gábor, Születési év: 1973, Anyja neve: Belák Márta Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Lövey Klára utca 23.		
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 412183/2/2024.06.19	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 116/1695 Jogcím: öröklés Utalás: II/4 Név: Adamecz Lászlóné, Születési név: Belák Márta, Születési év: 1948, Anyja neve: Major Irén Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8		
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 419655/2/2024.10.22	ⓧ Törölő határozat INYER/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 87/1695 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/7 Név: Kovács Ivett, Születési név: Kovács Ivett, Születési év: 1971, Anyja neve: Gyimesi Angyalka Jogosult címe: 8441 MÁRKÓ, Petőfi utca 8.		

Folytatás a következő oldalon

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csapok, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TULAJDONI LAP- 4. OLDAL



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260816/2417
2026.08.16

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Oldal 4/5

Folytatás az előző oldalról

19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 419655/2/2024.10.22	⊗ Törölő határozat INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 87/1695 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/7 Név: Kovács Anett Angéla, Születési név: Kovács Anett Angéla, Születési év: 1974, Anyja neve: Gyimesi Angyalka Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Batthyány utca 21/A. 4/13.	
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36	
	Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 345 / 3390 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13, II / 14, II / 18, II / 19. Név: BALOGH ISTVÁN, Születési név: BALOGH ISTVÁN, Születési év: 1977, Anyja neve: CSIPSZER ERIKA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B	
21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/594631/3 2025.12.04. 14:27:36	
	Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 345 / 3390 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13, II / 14, II / 18, II / 19. Név: KOVÁCS ESZTER LAURA, Születési név: KOVÁCS ESZTER LAURA, Születési év: 1977, Anyja neve: MOHL MÁRTA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Bolgár Mihály utca 32/B	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33529/2/2001.02.27	⊗ Törölő határozat 33529/5/2001.09.28.
	Elutasítás tulajdonjog bejegyzési kérelem vonatkozásában és társai javára Név: Adamecz László, Születési név: Adamecz László, Születési év: 1946, Anyja neve: Hanics Ilona Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Takácskert utca 8	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42024/4/2011.07.06	⊗ Törölő határozat 41818/2/2016.05.20
	Vezetékjog A vázrajz szerinti 156 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kándó Kálmán utca 11-13.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 800106/2016.03.17	⊗ Törölő határozat 800106/11/2016.03.17
	Telekalakítási eljárás megindítása Név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 5. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Vörösmarty tér 9	

Folytatás a következő oldalon

TULAJDONI LAP- 5. OLDAL



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260816/2417
2026.08.16

Oldal 5/5

Veszprém
Belterület, 3284/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekhatár-rendezés során területéből 162 m2 nagyságú terület beolvadt a veszprémi 3284/2 hrsz-ú ingatlanba, így területe 552 m2-ről 390 m2-re változott.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41818/2/2016.05.20
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 124 m2 területre. Eredeti határozat: 42024/4/2011.07.06 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.08.16 17:34:47

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3284/1

Megrendelés szám: 7/1444/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43383290002026



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

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35067548/nyomtatás>

ingatlan.com

Bellovics Tamás

Patent Home

Ingatlaniroda - GDN

Ingatlanhálózat Veszprém



+36 20 611 3405



Veszprém, Pajtakert

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
59,90 millió Ft		400 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó Veszprémben egy 400 m²-es, panorámás építési telek zöldövezeti, csendes környezetben

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35067548>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 522 8055



Veszprém, Pipacs utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
85 millió Ft

Telekterület
787 m²

Beépíthetőség	30%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva

Villany	van
Víz	van
Gáz	van
Csatorna	van

Eladó egy üres telek, Veszprém népszerű kertvárosi környékén, amely a belvárostól pár perc gyalogtávolságra található.

A telken lévő régi ház lebontásra került, így teljesen üres és építkezésre készen áll.

A telekre víz, gáz, áram, internet is be van vezetve.

Ingatlanosok kérem ne keressenek!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35368628>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hutvágner Zsolt
Ibolya utcai lakópark



+36 70 337 7770



Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
31 millió Ft

Telekterület
282 m²

Beépíthetőség **30%**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

Kilátás **nincs megadva**

Villany **nincs megadva**

Víz **nincs megadva**

Gáz **nincs megadva**

Csatorna **nincs megadva**

Részben várpanorámás telek tulajdonostól eladó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34066529>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Batthyány Lajos utca látképe



környezet, a Batthyány Lajos utca látképe



környezet, a Május 1. utca látképe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe