

# INGATLANÉRTÉKELŐI SZAKVÉLEMÉY

## a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém 2460/1 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett közterület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan



Készítette:

**EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA**

*Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)*

*(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)*

*Építés műszaki ellenőr (61 582 01)*

**Csopak**  
**2023. január 13.**



| 1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK                                      |  |
|---|--|
| MEGRENDELŐ ADATAI   |  |
| Megrendelő neve:  | „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.                                 |
| Megrendelő címe:  | 8200 Veszprém, Házgyári út 1. Pf. 1155.                                    |
| AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI                                 |  |
| Az ingatlan megnevezése:                                    | kivett közterület  |
| Tulajdoni lap szerinti irányítószám, cím:                   | Veszprém, belterület 2460/1 hrsz   |
| Helyrajzi szám:   | Veszprém 2460/1 hrsz.  |
| TULAJDONVISZONYOK   |  |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:                         | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (II/3.) 1/1                       |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:                         | Forgalomképes (lásd érték feltétele)                                       |
| Értékelt érdekeltiség:                                      | Tulajdonjog  |
| Értékelt tulajdoni hányad:                                  | 1/1  |
| AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI                         |  |
| Az ingatlan területe:                                       | 529 m <sup>2</sup>   |
| Tulajdoni lap szerinti megnevezés:                          | Kivett közterület  |
| Közműellátottság:   | -  |
| Jelenlegi funkció:  | A szomszédos ingatlan tulajdonosa által lekerített, udvarként hasznosított |
| ÉRTÉKELÉS   |  |
| Értékelés célja:  | Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshozatalhoz           |
| Értékelés alkalmazott módszere:                             | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés                 |
| A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: | 2023.01.12. (az értékebecslés érvényessége 180 nap)                        |
| MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT                        |  |
| Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:                      | <b>26 500 000 Ft</b> , azaz<br>huszonhatmillió-ötszázezer forint           |

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak.

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értékként értendő.

**Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.**

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés a „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. megbízásából gazdasági döntéshozatal céljából készült, írásos hozzájárulásom nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékbecslés 32 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2. példányban, 1 ügyfél és 1 irattári példány.

Csopak, 2023. január 16.

Készítette:

Ellenőrizte:

*Epinger - Galajda Edit*

Epinger-Galajda Edit Sarolta  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 52 341 03 00015401)  
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

*Epinger András*

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**  
egyéni vállalkozó  
ingatlanvagyon-értékelő  
műszaki ellenőr  
Nyilvántartási száma: 57046060  
Adószáma: 58696187-1-39  
Székhelye: 8229 Csopak Patak u. 6.  
Bankszámlasz: 10400425-66565656-54481041

## Tartalomjegyzék

Oldal

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....                          | 5         |
| 3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....     | 5         |
| 3.3 Helyszíni szemle és időpontja .....   | 15        |
| 3.4 Felhasznált dokumentumok .....  | 15        |
| <b>4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>   | <b>15</b> |
| 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....  | 15        |
| 4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....                           | 16        |
| 4.3 Az épület műszaki jellemzői .....   | 21        |
| <b>5. ÉRTÉKELÉS .....</b>   | <b>21</b> |
| 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....  | 21        |
| 5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....                                   | 22        |
| 5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....                  | 22        |
| 5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz ..... | 22        |
| 5.5 Érték meghatározás.....   | 22        |
| 5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....  | 22        |
| 5.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással .....               | 23        |
| 5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....                 | 23        |
| <b>6. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>7. ZÁRADÉKOK .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>8. MELLÉKLETEK .....</b>   | <b>26</b> |

## **2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2023. január 09-én bízta meg Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozó (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém 2460/1 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2023. 01. 12.

## **3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **3.1 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, EVS 2020 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### **3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

#### **Piaci érték (EVS 2016)**

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 árának 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. Végső 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 zárófödémek 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 védetség,
- 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.

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.



A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

### **Költségalapú módszer**

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- |  |           |
|--|-----------|
| - városi tégláépületek                     | 60-90 év, |
| - 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 elvart 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 költségének 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 elvart 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
- Elvárt 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.

#### **Az értékelés alapja**

Az értékelés célja piaci érték megállapítása, melyet piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg. Az ingatlanon a beépíthető alapterület gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztam. Jelenleg bérbeadása nem életszerű, illetve értékelhető felépítmény nincs a területén, ezért hozamszámítás, illetve költségszámítás sem került alkalmazásra.

### 3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2023.01.12-én Epinger-Galajda Edit Sarolta 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.

### 3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap (2023.01.10.)
- E-hiteles térképmásolat (2023.01.10.)

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2023.01.10.                      |
| Ingatlan címe:        | 8200 Veszprém, belterület 2460/1 |
| Ingatlan fekvése      | Belterület                       |
| Helyrajzi száma:      | 2460/1                           |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Tulajdoni lap I. rész:</b> |                    |
| Az ingatlan művelési ága:     | kivett közterület  |
| Telek területe:               | 529 m <sup>2</sup> |

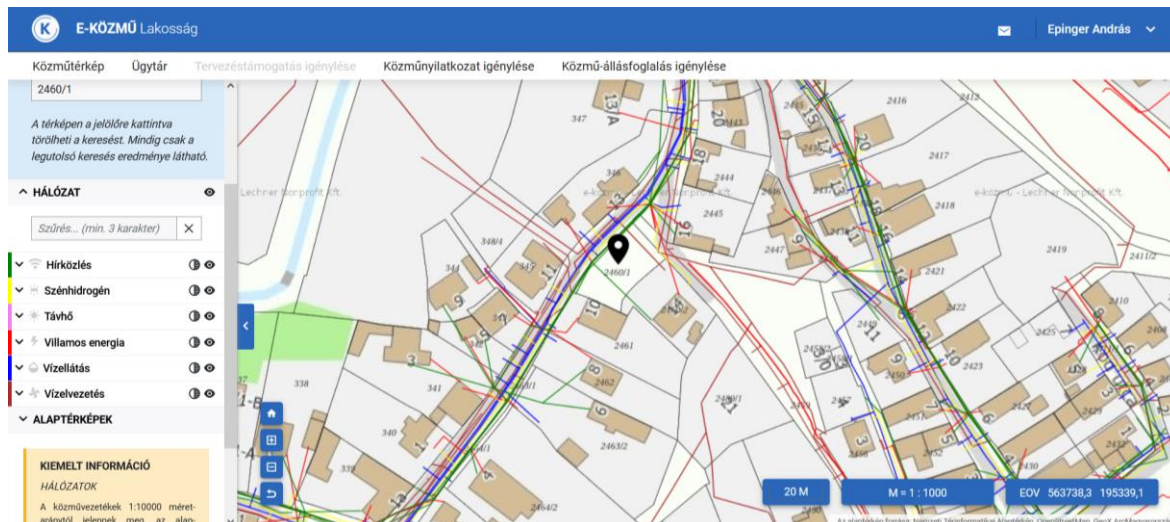
|  |  |
|--|--|
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>                                   |  |
| <b>II/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28.</b> |  |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                      |
| Jogállás:  | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:   | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
| Jogosult címe:   | 8200 Veszprém Óváros tér 9.              |

|  |  |
|--|--|
| <b>Tulajdoni lap III. rész:</b>  |  |
| <b>III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 35467/2014.03.13.</b>                  |  |
| Vezetékjog a területkimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. |  |
| Jogosult neve:   | E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. |
| Jogosult címe:   | 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 1-13.     |

### Megjegyzés:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III/2. szám alatti bejegyzésében szereplő elektromos vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, a csatolt e-közmű kivonat alapján az ingatlantól keletre futó elektromos kábel védőövezete miatt került felvezetésre.

Az elektromos vezetékjog az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja. Az ingatlant északnyugat-délkelet hossz tengellyel átszelő csatornavezeték miatt értékmódosító tényezőt alkalmaztunk.



## 4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye 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.

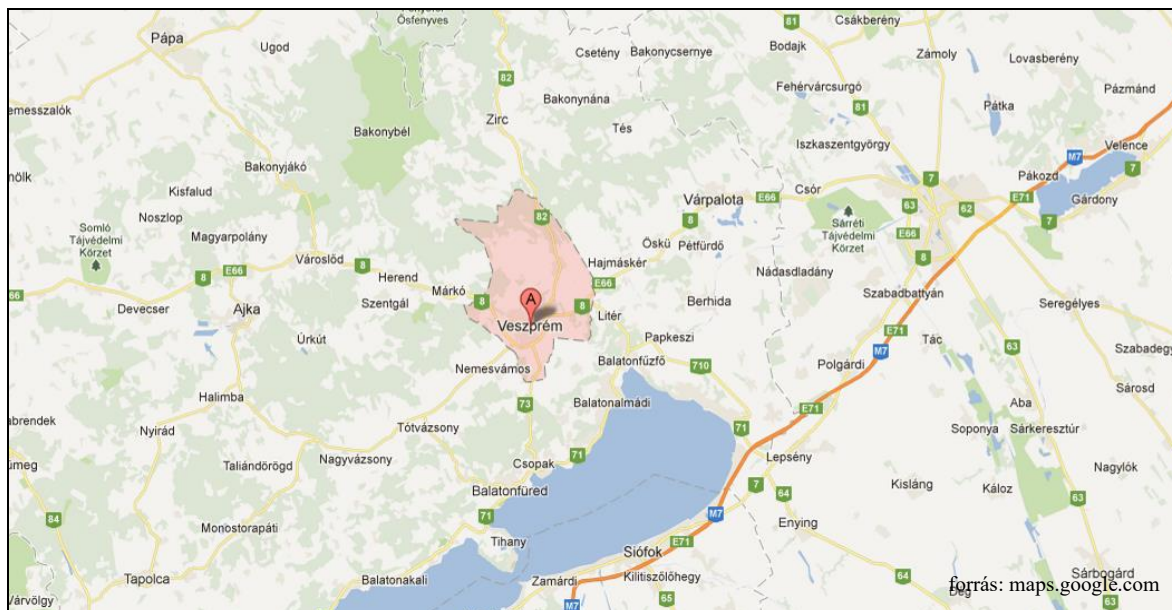


forrás: wikipedia.com

| Közigazgatás       |   |
|--------------------|---|
| Ország             | Magyarország                                    |
| Régió              | Közép-Dunántúl                                  |
| Megye              | Veszprém  |
| Járás              | Veszprémi                                       |
| Jogállás           | megyeszékhely, megyei jogú város                |
| Polgármester       | Porga Gyula <sup>[1]</sup><br>(FIDESZ-KDNP)     |
| Irányítószám       | 8200  |
| Körzethívószám     | 88  |
| Testvértelepülései | Lista <span>▼</span> kinyit                     |
| Népesség           |   |
| Teljes népesség    | 60 761 fő<br>(2015. jan. 1.) <sup>[2]</sup> +/- |
| Népsűrűség         | 486,38 fő/km²                                   |
| Földrajzi adatok   |   |
| Terület            | 126,90 km²                                      |
| Időzóna            | CET, UTC+1                                      |



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



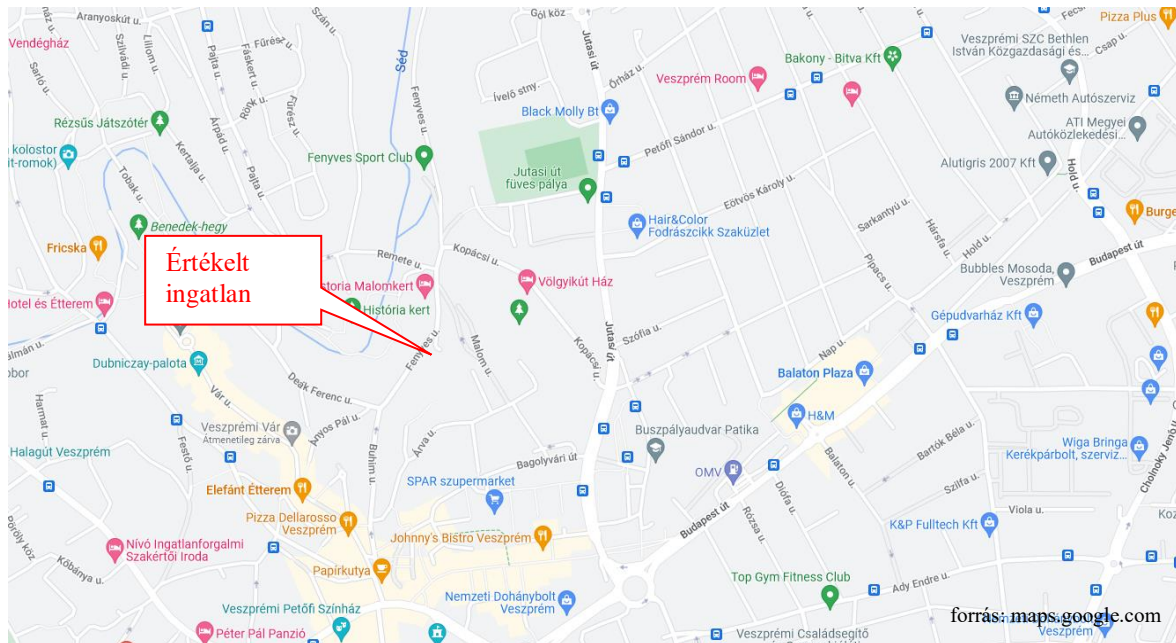
### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a település központjától 450 méterre, délnyugatra, a Fenyves utcában található. Környezetében lakóházak vannak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

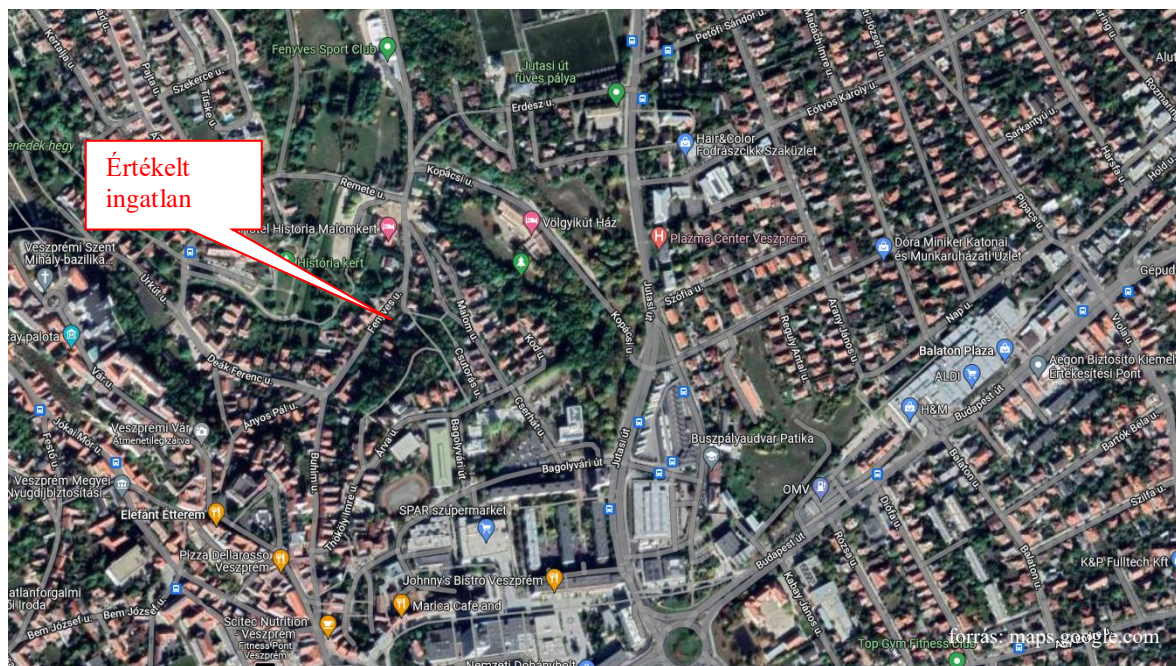




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

A 61 761 fős Veszprém (forrás: KSH) 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 munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 1,67% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2022. decemberi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos





Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

## **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) kereskedelemi, 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) hűsfüstölő,
    - ac) trágyatároló, komposztáló,
    - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - ae) építménynek 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) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.
- (7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-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.
- (11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

## **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.

**3. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

|    | A                    | B             | C   | D   | E   | F                                   | G                            | H              |
|----|----------------------|---------------|---|---|---|-------------------------------------|------------------------------|----------------|
| 1. | Építés i övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható legkisebb telek terület ( m <sup>2</sup> ) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % ) | Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke ( m ) | Zöldfelület legkisebb mértéke ( % ) | Kialakítandó telek legkisebb |                |
| 2. |                      |               |   |   |   |                                     | szélessége ( m )             | mélysége ( m ) |
| 3. | Lke-01               | SZ            | 900   | 15  | 4,5   | 50                                  | 18                           | 40             |
| 4. | Lke-02               | SZ            | 700   | 15  | 5,5   | 50                                  | 18                           | 30             |
| 5. | Lke-03               | SZ            | 600   | 20  | 4,5   | 50                                  | 16                           | 35             |
| 6. | Lke-04               | SZ            | 700   | 20  | 5   | 50                                  | 16                           | -              |
| 7. | Lke-05               | SZ            | 2000  | 15  | 6,0   | 60                                  | -                            | -              |
| 8. | Lke-06               | SZ            | 800   | 25  | 6,5   | 50                                  | -                            | -              |
| 9. | Lke-07               | SZ            | 800   | 25  | 7,5   | 50                                  | -                            | -              |
| 10 | Lke-08               | SZ            | 600   | 30  | 4,5   | 50                                  | 16                           | 35             |
| 11 | Lke-09               | SZ            | 600   | 30  | 5,4   | 50                                  | 16                           |                |
| 12 | Lke-10               | SZ            | 800   | 30  | 6,5   | 50                                  | -                            | -              |

**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

**4.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az ingatlanon felépítmény nincs.

**5. ÉRTÉKELES****5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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, valóságát 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 elfoglaltság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## **5.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – 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.

## **5.3 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.

## **5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

## **5.5 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.

### **5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló övezeti besorolású, értékesített és értékesítésre felajánlott ingatlanokkal, azok kínálati és realizált adásvételi áraival vettem össze.

A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók                                     | Értékelendő ingatlan                                    | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.                                       | Ingatlan 3.   |
|---|---|--|---|---|
| <i>Eladás v. kínálat</i>                    |   | eladás   | kínálat   | eladás  |
| <i>Település neve</i>                       | <b>8200 Fenyves utca</b>                                | <b>Veszprém</b>  | <b>Veszprém</b>                                   | <b>Veszprém</b>   |
| <i>Utca/út/tér</i>                          |   | <b>Dózsza György utca</b>  | <b>Fűrész utca</b>                                | <b>Takácskert</b>                                       |
| <i>Övezeti besorolás/<br/>beépíthetőség</i> | <b>Lke-04 / 20%</b>                                     | Lke-19/30%   | Lk-53/25%   | Lke-06/25%  |
| <b>Ingatlan leírása</b>                     | aszfaltúton elérhető, közmű nélküli beépítetlen terület | forgalmas út mellett található, aszfaltúton elérhető, összközműves építési telek | aszfaltúton elérhető, közmű nélküli építési telek | földúton elérhető építési telek, közművek cca. 300 m-re |
|   | forrás:   | <i>saját adatbázis</i>   | <i>ingatlan.com/31913977</i>                      | <i>saját adatbázis</i>                                  |
| <b>Eladás/kínálat ideje</b>                 |   | 2021. április  | 2023. január                                      | 2021. november  |
| <b>Telekterület /m<sup>2</sup>/</b>         | <b>529</b>  | <b>597</b>   | <b>778</b>  | <b>802</b>  |
| Eladási vagy kínálati ár                    |   | <b>25 000 000 Ft</b>   | <b>45 000 000 Ft</b>                              | <b>38 000 000 Ft</b>                                    |
| Fajlagos alapterületi ár                    |   | 41 876 Ft/m <sup>2</sup>   | 57 841 Ft/m <sup>2</sup>                          | 47 382 Ft/m <sup>2</sup>                                |
| Kínálati árkorrekció                        |   | 0%   | -10%  | 0%  |
| Árváltozás korrekció                        |   | 15%  | 0%  | 10%   |
| Korrigált fajlagos ár                       |   | <b>48 157 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>52 057 Ft/m<sup>2</sup></b>                    | <b>52 120 Ft/m<sup>2</sup></b>                          |
| Elhelyezkedés                               |   | 20%  | 5%  | 5%  |
| Alak, forma, területi méret                 |   | 0%   | 5%  | 5%  |
| Közműellátottság                            |   | 0%   | 0%  | 0%  |
| Útviszonyok                                 |   | -15%   | -15%  | 5%  |
| Beépítettség, övezeti besorolás             |   | -5%  | 0%  | 0%  |
| Ingatlant átszelő közművezeték              |   | -5%  | -5%   | -5%   |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>    |   | <b>-5%</b>   | <b>-10%</b>                                       | <b>10%</b>  |
| Számított fajlagos érték:                   | 49 977 Ft/m <sup>2</sup>                                | 45 750 Ft/m <sup>2</sup>   | 46 851 Ft/m <sup>2</sup>                          | 57 332 Ft/m <sup>2</sup>                                |

A telek forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

|                                   |                    |   |                                 |   |                      |
|-----------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|---|----------------------|
| A telek fajlagos forgalmi értéke: |                    |   | <b>50 000</b> Ft/m <sup>2</sup> |   |                      |
| A telekérték összesen:            | 529 m <sup>2</sup> | x | <b>50 000 Ft/m<sup>2</sup></b>  | = | <b>26 500 000 Ft</b> |

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 26 500 000 Ft-ban, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

### 5.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

### 5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

| <b>Módszerek:</b>                                       |            |    |       |      |                      |
|---|------------|----|-------|------|----------------------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:                           | 26 500 000 | Ft | súly: | 100% | 26 500 000 Ft        |
| Maradványértékszámításon alapuló érték:                 |            | Ft | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
| Költség alapú érték:                                    |            | Ft | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
| Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = |            |    |       |      | <b>26 500 000 Ft</b> |

**A választott értékelési módszer indoklása:** Az ingatlanon gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztés életszerű, ezért maradványértékelést nem alkalmaztam. Jelenleg bérbeadása nem életszerű, illetve a területen felépítmény található, ezért költségszámítás nem került alkalmazásra.

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értékneként értendő.

### Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve értéktartás prognosztizálható.

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.



## 7. ZÁRADÉKOK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek 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.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.
- 7.7. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.8. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értékneként értendő.
- 7.9. Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

Csopak, 2023. január 13.

**Epinger-Galajda Edit Sarolta**  
egyéni vállalkozó  
ingatlanvagyon-értékelő  
műszaki ellenőr  
Nyilvántartási száma: 57046060  
Adószáma: 58696187-1-39  
Székhelye: 8229 Csopak Patak u. 6.  
Bankszámlasz: 10400425-66565656-54481041

Készítette:

*Epinger - Galajda Edit*

Epinger-Galajda Edit Sarolta  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és  
közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)  
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

## 8. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 52092/6/2023

2023.01.10

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 2460/1 helyrajzi szám

|  |  | I. R É S Z   |         |            |                  |
|--|--|--------------|---------|------------|------------------|
| 1. Az ingatlan adatai:   |  |              | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| alrészlet adatok   |  |              | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv     |
| művelési ág/kivett megnevezés/   |  | min.o        |         |            | ha m2 k.fill     |
| -----  |  |              |         |            |                  |
| . Kivett közterület  |  | 0            | 529     | 0.00       |                  |
|  |  | II. R É S Z  |         |            |                  |
| 3. tulajdoni hányad: 1/1   |  |              |         |            |                  |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28   |  |              |         |            |                  |
| jogcím: jogutódlás   |  |              |         |            |                  |
| jogállás: tulajdonos   |  |              |         |            |                  |
| név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  |  |              |         |            |                  |
| cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.   |  |              |         |            |                  |
| törzsszám: 15734202  |  |              |         |            |                  |
|  |  | III. R É S Z |         |            |                  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35467/2014.03.13  |  |              |         |            |                  |
| Vezetékjog   |  |              |         |            |                  |
| A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.   |  |              |         |            |                  |
| jogosult:  |  |              |         |            |                  |
| név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:   |  |              |         |            |                  |
| 10741980   |  |              |         |            |                  |
| cím : 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. |  |              |         |            |                  |





## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Fenyves utca látképe, jobbra az értékelt ingatlan



környezet, a Fenyves utca látképe, balra az értékelt ingatlan



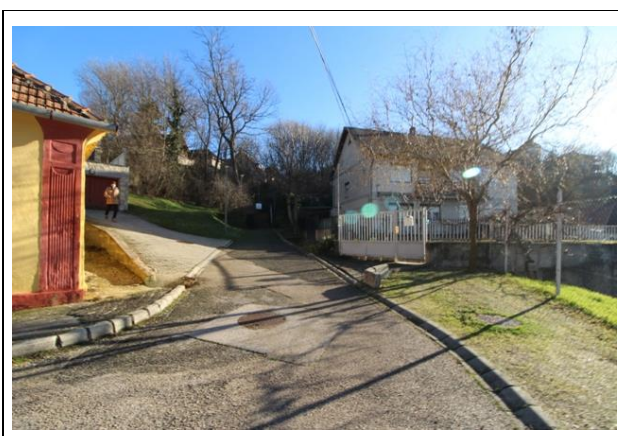
környezet, a Fenyves utca látképe



környezet, a Fenyves utca látképe



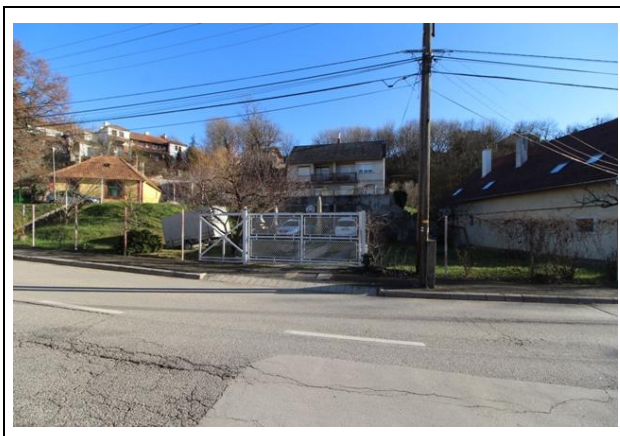
környezet, a 2459 hrsz-ú közterület



környezet, a 2459 hrsz-ú közterület



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan látképe a Fenyves utca felől



az értékelt ingatlan látképe a Fenyves utca felől



az értékelt ingatlan területe ÉNy-i irányból fotózva (bejelölve a 2460/2 hrsz-ú ingatlan területén kialakított, támfalba épített garázs bejárata)



az értékelt ingatlan területe ÉNy-i irányból fotózva



az értékelt ingatlan területe ÉK-i irányból fotózva



az értékelt ingatlan területe ÉK-i és ÉNy-i irányból fotózva



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



az értékelt ingatlan területe ÉK-i irányból fotózva



az értékelt ingatlan területe ÉK-i irányból fotózva



az értékelt ingatlan területe ÉK-i irányból fotózva



a DK-i szomszédos, 2460/2 hrsz-ú ingatlan

## KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADAT

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

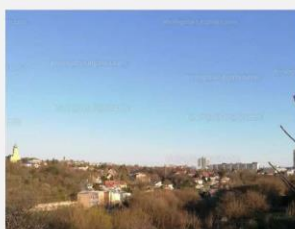
<https://ingatlan.com/31913977/nyomtatas>

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda  
Nívó Ingatlanforgalmi  
Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



### Veszprém, Fűrészes utca

Eladó lakóövezeti telek

| Ár                   | Telekterület             |
|----------------------|--------------------------|
| <b>45 millió Ft</b>  | <b>778 m<sup>2</sup></b> |
| Beépíthetőség        | <b>25%</b>               |
| Szintterületi mutató | nincs megadva            |
| Bruttó szintterület  | nincs megadva            |
| Villany              | <b>utcában</b>           |
| Víz                  | <b>utcában</b>           |
| Gáz                  | <b>utcában</b>           |
| Csatorna             | <b>utcában</b>           |

Veszprém Pajtakert városrészben, a Fűrészes utcában K-i és DK-i irányú örök panorámás, 778 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

A Fenyves utcára illetve Séd völgyre nyílik panoráma.

A megépített épület elé a domborzati viszonyok miatt a későbbiekben sem lehet építeni.

A közművek a Fűrészes utcán vannak. A panorámás illetve örök panorámás adottsága miatt a telek lejtős, így a beépítésnél teraszos kialakítás szükséges.

A Tulajdonos információi alapján övezeti besorolása: Lk-53, ahol a maximális beépíthetőség: 25 %, épület maximális magassága: 5,4 m, terepszint alatti maximum beépíthetőség: 50%. Fontos információ még, hogy 3 méteres előkert minimálisan szükséges.

Ebben a hirdetésben szereplő telken kívül, még van lehetőség vásárolni telket ezen a területen

(aktualitás folyamatosan változhat):

- 919 m2 telek 49 millió Ft
- 912 m2 telek 48 millió Ft

Amennyiben bármilyen információra szüksége van irodánk szívesen áll rendelkezésére!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N4075

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31913977>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.