

## **Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, 9194/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak  
2025. március 21.**



---

*Szakértő cég neve*

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.  
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

### VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 9194/1
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület
Értékelt ingatlan címe: 8412 Veszprém Gyulafirátót, Vakcsai utca 2.

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém MJ Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete: 1286 m <sup>2</sup>
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025. 02. 26. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke, kerekítve:	<b>33 100 000 Ft</b> , azaz harminchárommillió-egyszázezer forint
---	---

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték tartalmazza az áfa összegét.

Csopak, 2025. március 21.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette:

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:





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

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>13</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	14
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	19
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>19</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	19
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	20
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	20
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	20
4.5 Érték meghatározás .....	20
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	22
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	22
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>22</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>23</b>

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. február 26-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca 2. szám alatti, 9194/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször 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.

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

#### Értékformák

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.

Maradványérték (EVS 2016)

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.

#### 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 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, megállók, 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.

### **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 újratelemzésének 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 téglapépületek 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 avulásbecslések 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 beült 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 költségekkel 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 költségekkal 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 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
- 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.

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)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. március 4-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 dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 03. 21.
Ingatlan címe:	8412 Veszprém, Vakcsai utca 2.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 9194/1

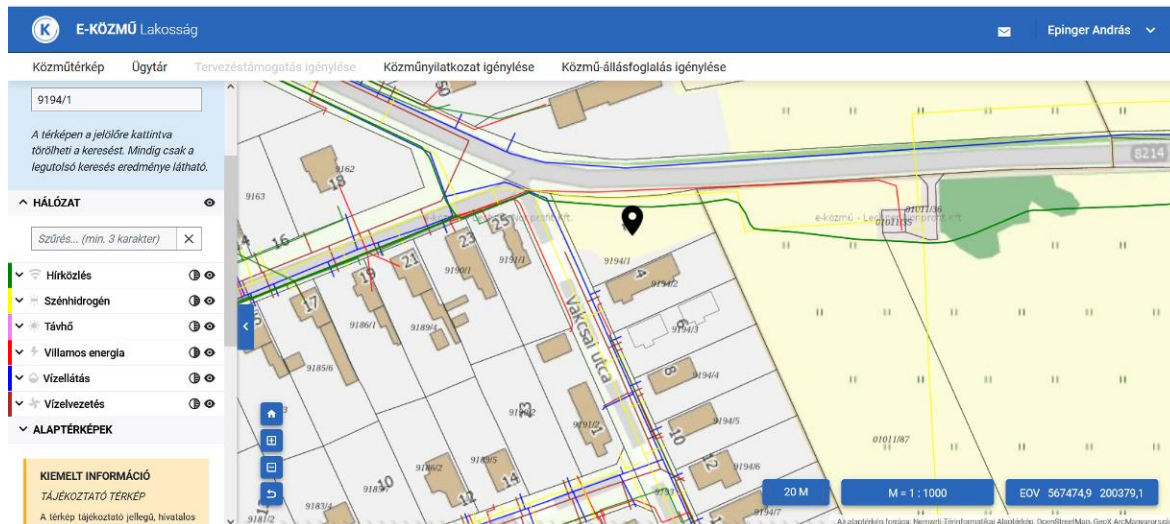
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	1286 m <sup>2</sup>

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/1.	
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>	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.
III/2.	VezetékJog. A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre. Jogosult: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Cím: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.

### Megjegyzés:

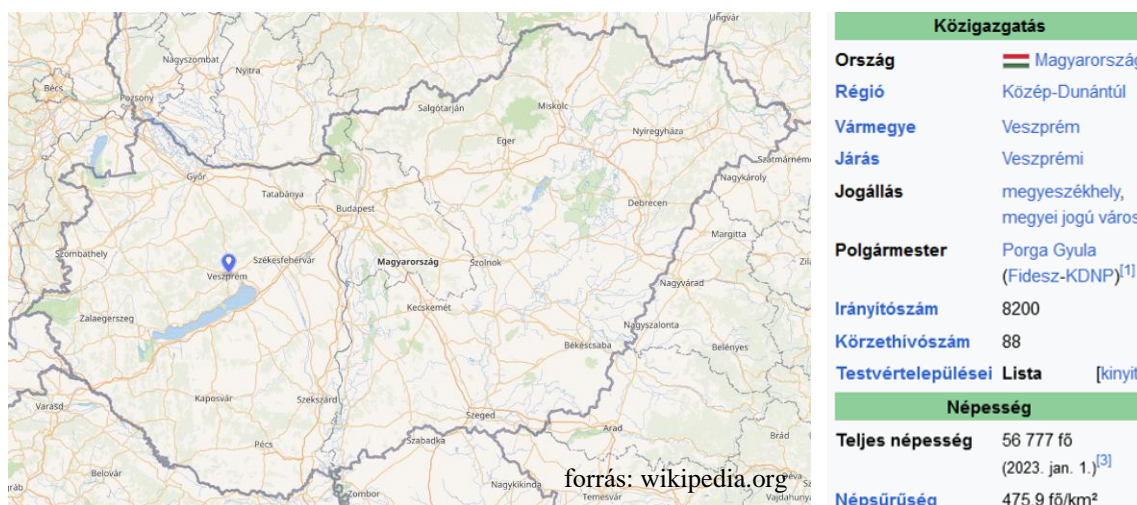
A tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzésében szereplő gázvezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlan északi telekhatárán átszelő gázvezeték miatt került felvezetésre. Az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, de az e-közmű vázrajz alapján ezzel majdnem párhuzamosan hírközlési kábel is fut. A bejegyzés, a gázvezeték, illetve a hírközlési kábel a természetbeni elhelyezkedésük miatt az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolják. E-közmű kivonat:



### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

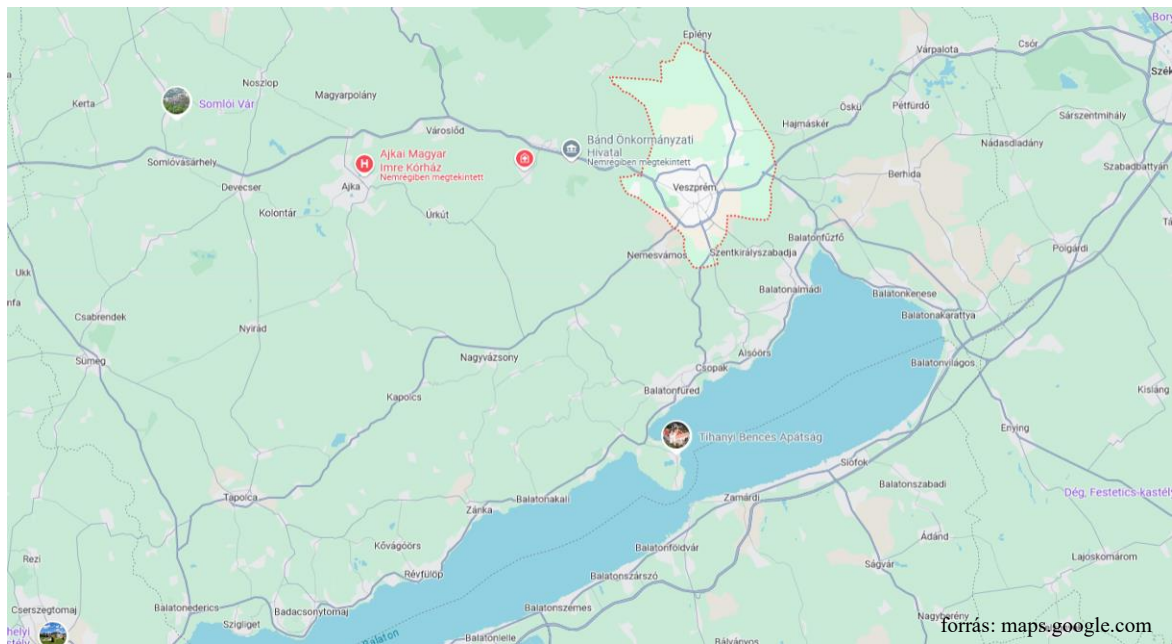
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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.



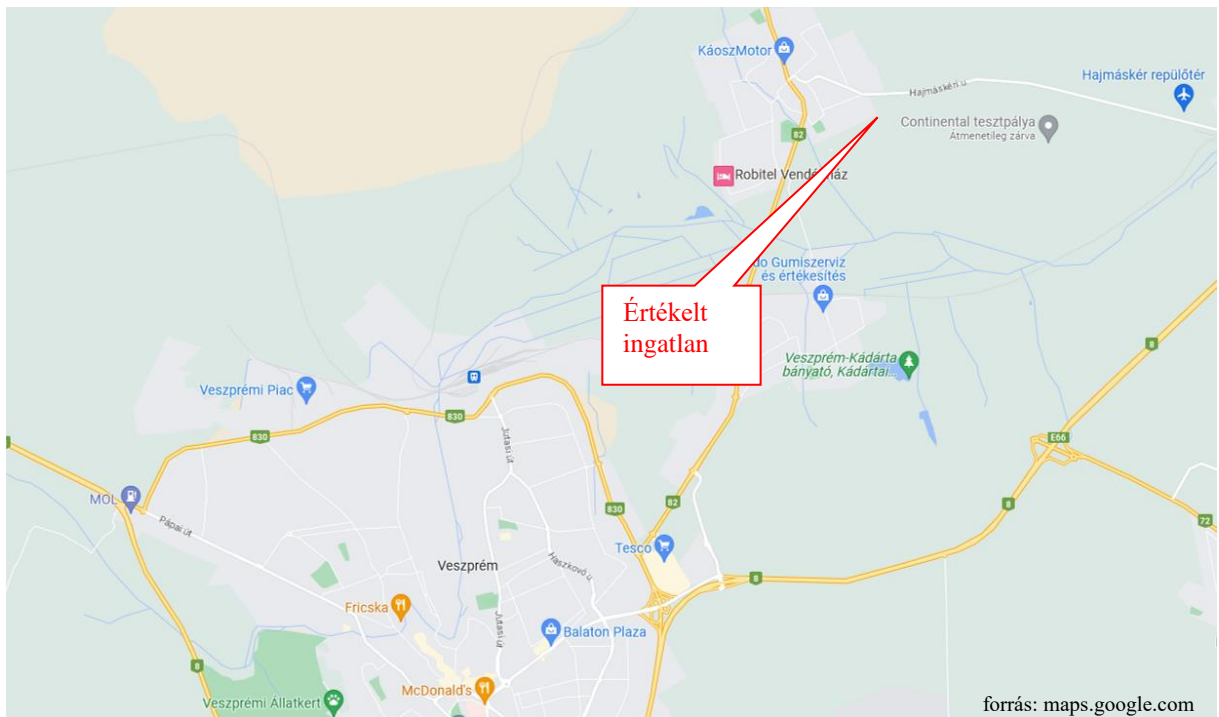


A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

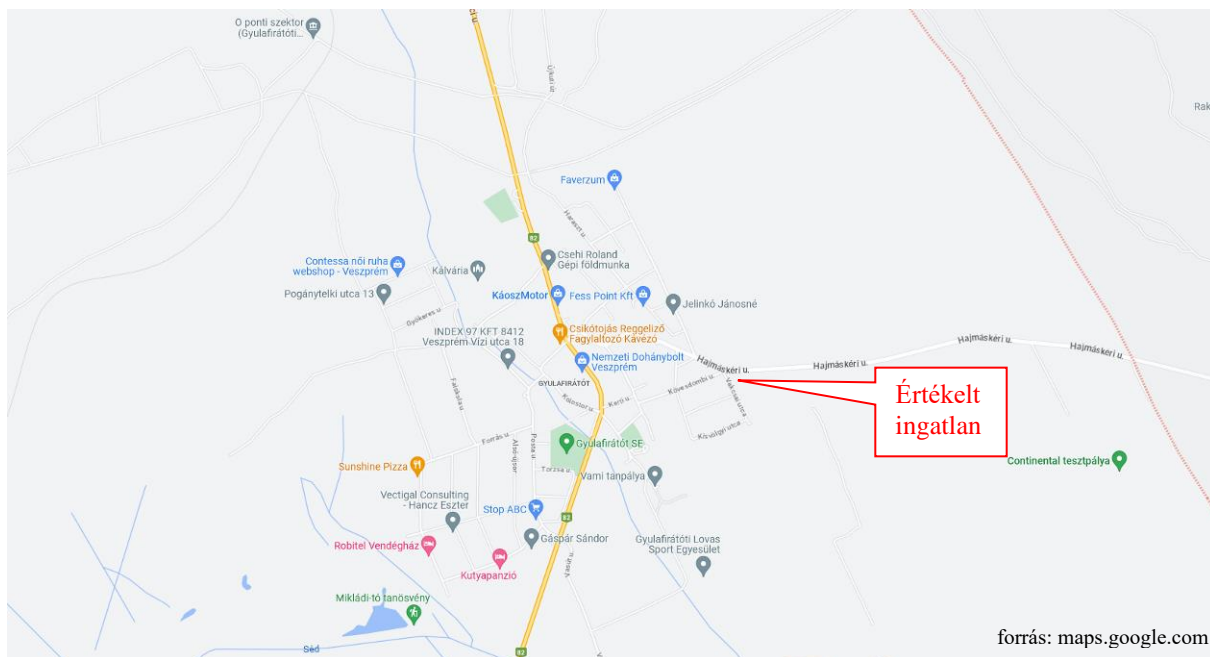


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

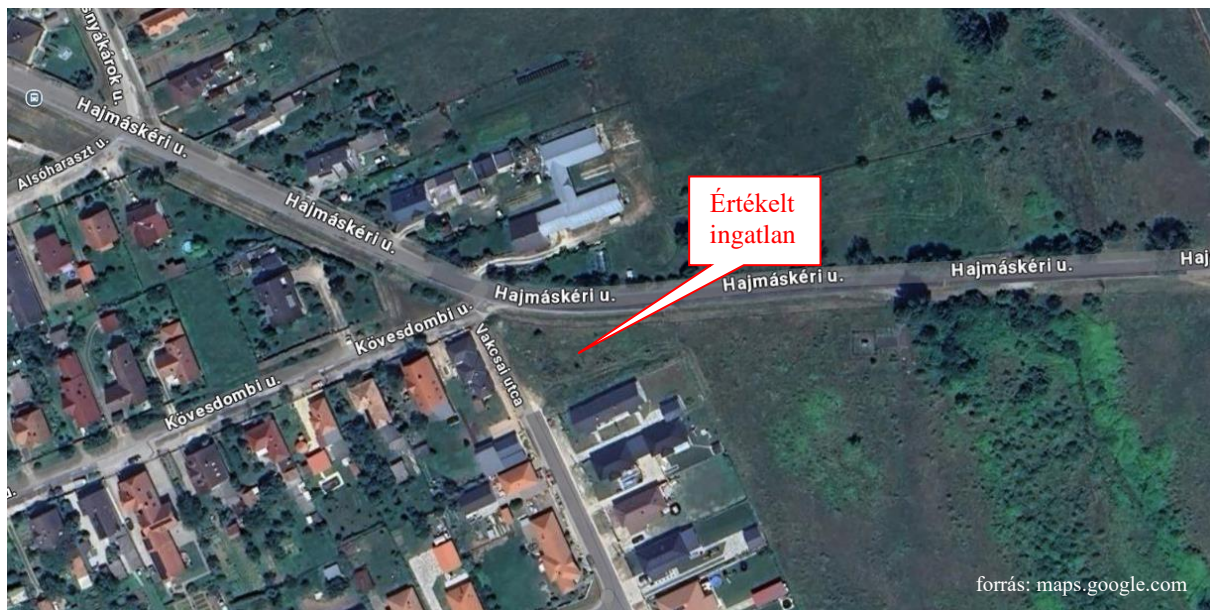
Az értékelt ingatlan Veszprém Gyulaafirátót településrészén, a településrész keleti szélén, a településrész központjától kb. 850 méterre, a Vakcsai, a Hajmáskéri és a Kövesdombi utca találkozásában található. Az ingatlan mind a Hajmáskéri és a Kövesdombi utca felől aszfalt burkolatú úton érhető el, a Vakcsai utca felől cca. 50 méterig murvázott, majd ismét szilárd burkolatú úton. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, buszmegálló 200 méterre, orvosi rendelő, posta, általános iskola kb. 1,3 km-re vannak. Környezetében családi házak és beépítetlen területek 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:



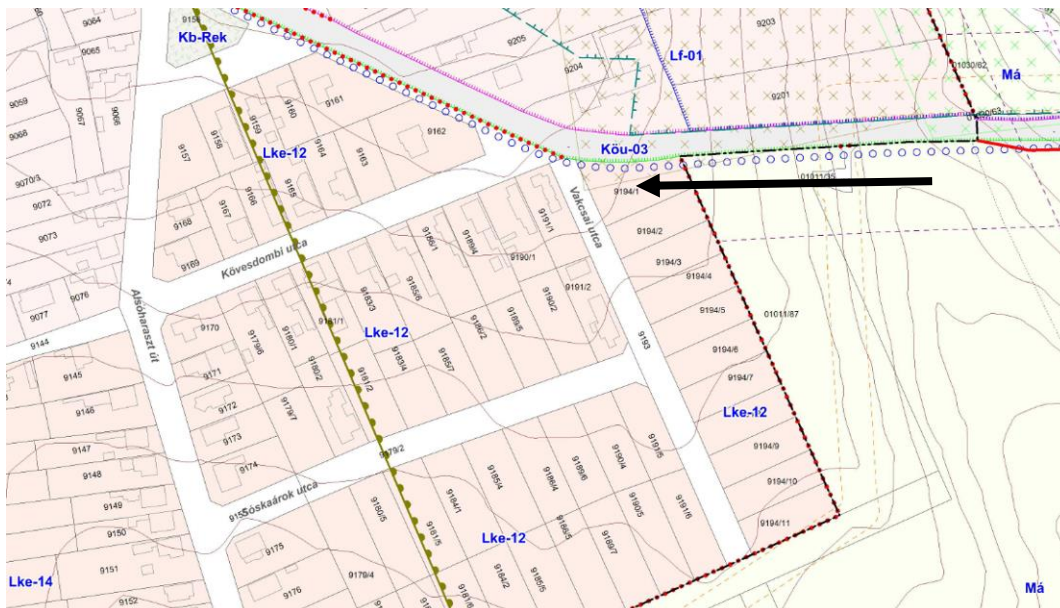
### ***Gazdasági környezet***

Az 56.777 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2023) 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 álláskereső száma 666 fő, a munkanélküliségi ráta 1,82 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. februári 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 ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Lke-12 kertvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

### XIII. Fejezet KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET (Lke)

#### 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) <sup>42</sup>kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű, és
  - e) sportrendeltetést 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) húsfüstölő,
    - ac) trágyatároló, komposztáló,
    - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
    - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
  - b) <sup>43</sup>kiegészítő rendeltetésű építmények közül
    - ba) pavilon
    - bb) önálló kazánház.

(5)<sup>44</sup> Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki telkenként legfeljebb 2 lakó és 1 egyéb rendeltetési egységgel.

(6)<sup>45</sup>

(7)<sup>46</sup>

(8)<sup>47</sup> 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.

(10)<sup>48</sup> null

(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.

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

- a) csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrjában belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- b) az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- c) lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrjában kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

### **Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe**



Az értékelt telek szabálytalan alakú, délnyugat-északkelet hossz tengelyű, északi és nyugati utcafrontra nyitott, egyenetlen terepfelületű, füves. Közmű nem található az ingatlanon, közművek az utcán elérhetők.

### **Közműellátottság**

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, a telekhatáron valamennyi közmű elérhető.

### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

### **3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

## **4. ÉRTÉKEKELÉS**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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 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, 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 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.

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontban 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.

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték tartalmazza az áfa összegét.

#### **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 állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

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

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási és kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

Az ingatlan piaci adatok összehasonlításon alapuló értékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót	Veszprém-Gyulafirátót
Utca/út/tér	Vakcsai utca 2.	Pogánytelki utca	Pásztor utca	Répavölgyi utca
Övezeti besorolás	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%	Lke-12 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2014. február	2025. március	2025. március
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	Gyulafirátót településrészen, a településrész keleti szélén, a településrész központjától cca. 850 m-re található, telekhatárig aszfaltos úton elérhető, közmű nélküli terület	Gyulafirátót településrészen, a településrész és zaknyugati szélén, a településrész központjától cca. 1200 m-re található, murvás (makadamos) úton elérhető, összközműves, részben kerített	Gyulafirátót településrészen, a településrész és zaknyugati szélén, a településrész központjától cca. 800 m-re található, aszfaltos úton elérhető, közművek az utcában	Gyulafirátót településrészen, a településrész és zaknyugati szélén, a településrész központjától cca. 1200 m-re található, murvás úton elérhető, víz, villany és csatorna közművel
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m <sup>2</sup> , a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el; legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület létesíthető; legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/33935167	ingatlan.com/34521188
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>1 286</b>	<b>1 001</b>	<b>620</b>	<b>910</b>
Eladási vagy kínálati ár		<b>24 000 000 Ft</b>	<b>21 000 000 Ft</b>	<b>36 900 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>23 976 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>33 871 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>40 549 Ft/m<sup>2</sup></b>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		<b>23 976 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>28 790 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>34 467 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		-5%	-15%	-5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	-25%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Útviszonyok		10%	0%	10%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>5%</b>	<b>-15%</b>	<b>-20%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>25 740 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>25 175 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>24 472 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>27 574 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:</b>				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: <b>1 286 m<sup>2</sup></b> x <b>25 740 Ft/m<sup>2</sup></b> = <b>33 100 000 Ft</b>				

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **33 100 000 Ft-ban, azaz harminchárommillió-egyszázezer forintban** határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

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

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon felépítmény nem található, ezért költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

### 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	33 100 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		33 100 000 Ft

**A választott értékelési módszer indoklása:** Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

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

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiságát nem vizsgálta. Amennyiben az értékesítést áfa terhelné, a megállapított érték tartalmazza az áfa összegét.

Csopak, 2025. március 21.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)





## 6. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

#### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23484/2025

2025.03.21

Szektor: 53

VESZPRÉM

Belterület 9194/1 helyrajzi szám

8412 VESZPRÉM Vakcsai utca 2.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1286	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23					
eredeti határozat: 37478/2005.04.21					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 9193-9199 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítása (telekcsoport újraosztása) során. 8-813-2015.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2017.05.23					
eredeti határozat: 45513/2/2013.09.25					
Vezetékjog					
A vázrajz szerinti és a területkimutatásban meghatározott nagyságú területre.					
jogosult:					
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966					
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.					
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.					

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

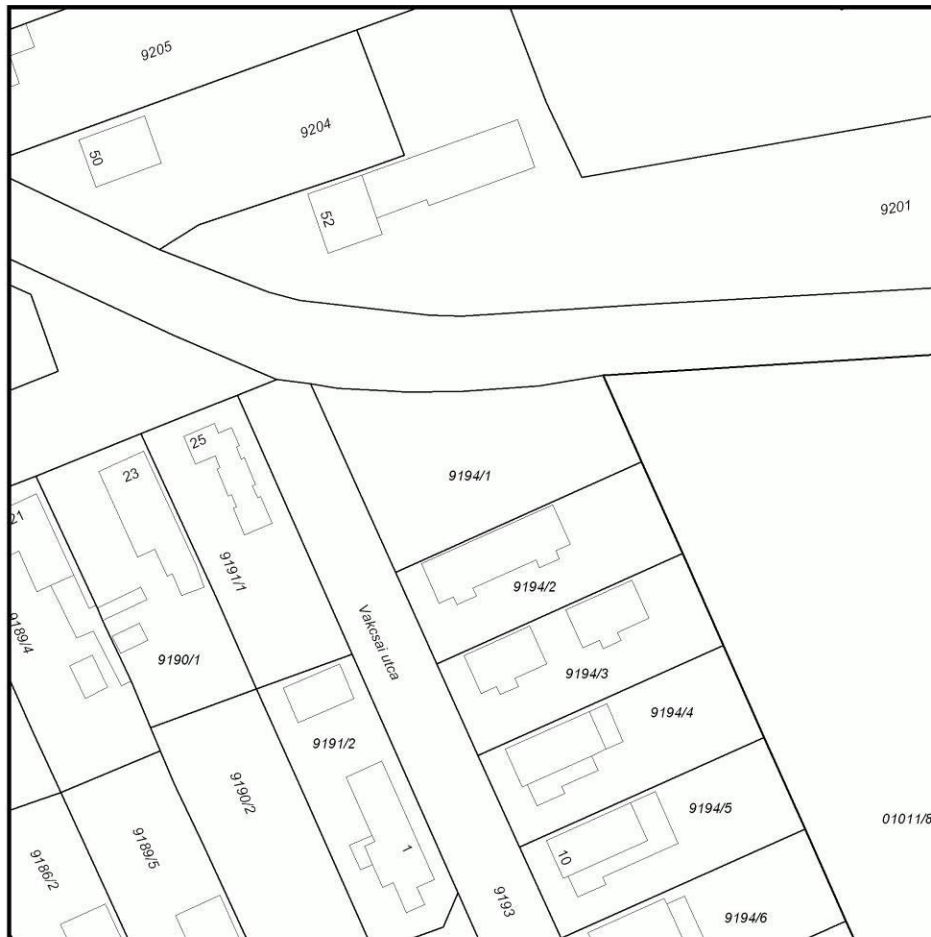
2025.03.21 13:15:32

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9194/1

Megrendelés szám: 7/585/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 42340440002025



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



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

<https://ingatlan.com/33935167/nyomtatas>

Magánszemély

+36 20 386 8000

**Veszprém, Pásztor utca 6/1**  
Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>21,50 millió Ft</b>	<b>620 m<sup>2</sup></b>

Beépíthetőség	<b>30%</b>	Villany	<b>utcában</b>
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	<b>utcában</b>
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	<b>utcában</b>
Kilátás	<b>panorámás</b>	Csatorna	<b>utcában</b>

Eladó ez a kiváló adottságokkal rendelkező ideális méretű belterületi építési telek, mely 620 nm-es és 30%-os beépíthetőséggel rendelkezik ami 180n2 re ad lehetőséget. Zöld rendezett övezetben ,pormentes aszfaltozott út ami kiskforgalmú csendes utca, ami már nem változik beépítetség miatt,hosszú utca frontál rendelkezik bekerített telek kerítéssel fronton fallal Előnye a fekvése nem ártér rész, nem a zajos 82 es fő uton fekszik ,de nagyon könnyen ráhajtható, nem a falu szélén rendezetlen területen rendezett jogviszony azonnal átvehető befektetésnek is kiváló

A közművek tekintetében, a víz és a villany a csatorna a gáz közvetlenül a telek előtt fut beépítéshez optimálisan kőthető,  
Kiváló megközelíthetősége aszfaltos út .alkalmassá teszi mind családiház 180nm ig , mind pedig üzlethelyiség építésére. Bolt, posta és a buszmegálló is pár percnyi sétával elérhető. Veszprém belvárosa 10 percnyi autóútra van.

ár: 21000 000 Ft

Ne szalassza el ezt a remek lehetőséget!

Rátót legjobb részén

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 360 9065

## Veszprém, Répavölgyi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
36,90 millió Ft		910 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

### ELADÓVÁ VÁLT PANORÁMÁS ÉPÍTÉSI TELKEM VESZPRÉM KERTVÁROSÁBAN!

Helyszín és környezet: A telek Veszprém kertvárosi részén, Gyulafirátóton, a Répavölgyi utcában található, a Kálvária-domb nyugati oldalán. A terület egy új építésű rész, a házak az elmúlt pár évben épültek.

Ez a 910 m<sup>2</sup>-es, ÉD-i tájolású építési telek örök panorámát kínál: a teraszokról Gyulafirátót fenyveseire és a Bakonyra láthatnál rá.

Én akkor szerettem bele a telekbe, és döntöttem a vásárlás mellett, amikor ott sétálva megláttam, hogy a telek mögötti domb gerincén egy rudli – egy kisebb őzcsapat – megállt egy pillanatra, majd kecsesen elfutott.

Miért válaszd ezt a telket?

- Építési övezet: Lke-12 – alkalmas ikerház vagy két különálló ingatlan építésére is. Max. beépíthetőség: 30%, Zöldfelület min.: 50%, Épületmagasság max.: 4,5 m
- Környezet: Csendes, természetközeli elhelyezkedés, mindössze két szomszéd mellett – tökéletes privát tér!
- Méret: 20 m széles, több, mint 45 m hosszú – kényelmesen alakítható, ideális paraméterek.
- Csend és biztonság: A telek nem ártérben található, és az utca végi elhelyezkedés miatt átmenő forgalomtól mentes.
- Közművek: Villany, víz és csatorna már bevezetve! Gáz előkészítés folyamatban, amelyet a

szolgáltató díjmentesen intéz. Az utcában földkábeles közvilágítás van. A telek előtt murvás út található jelenleg.

- Csak semmi bonyodalom: Tulajdonostól eladó, per- és tehermentes.
- Közlekedés és elérhetőség: Balaton: 19 km, 8-as főút: 6 km, Veszprém belvárosa: 10 perc autóval.

A hely, ahol minden nap feltöltődés!

Ez a telek tökéletes választás, ha:

- Nyugalomra vágysz: A természet közelsége, a panoráma és a csend mind adott!
- Álmod egy otthon a hegyek lábánál: A Bakony és a fenyvesek látványa sosem unalmas.
- Befektetést keresel: Két ingatlan vagy ikerház építése további lehetőségeket rejt!

Képzeld el, hogy a reggeli kávéd közben, a hátsó kerítésednél húzódó fenyves és a távolban elterülő Bakony varázslatos hegyeiben gyönyörködhetsz. Itt a lehetőség, hogy egy igazán különleges helyen építsd fel álmaid otthonát – egy olyan telken, ahol a csend és nyugalom garantált, mindössze két közvetlen szomszéddal!

Megtekintés bármikor: A telek frontja és hátoldala nincs bekerítve, így szabadon bejárható. Cím: Répavölgyi utca 20.

Örök panoráma, ahol a természet találkozik az otthon nyugalmaival.

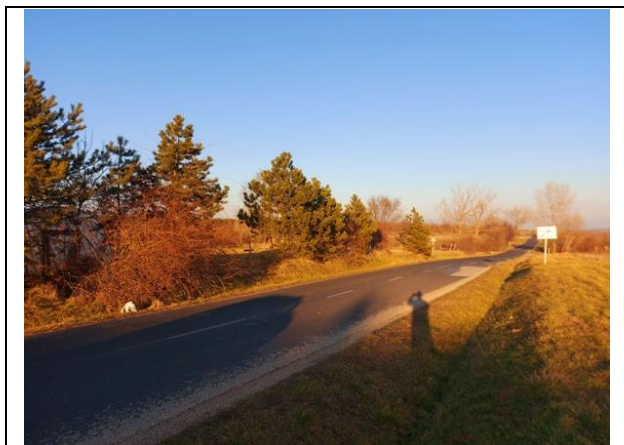
**INGATLANKÖZVETÍTŐK KÉREM NE KERESSENEK!**

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34521188>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

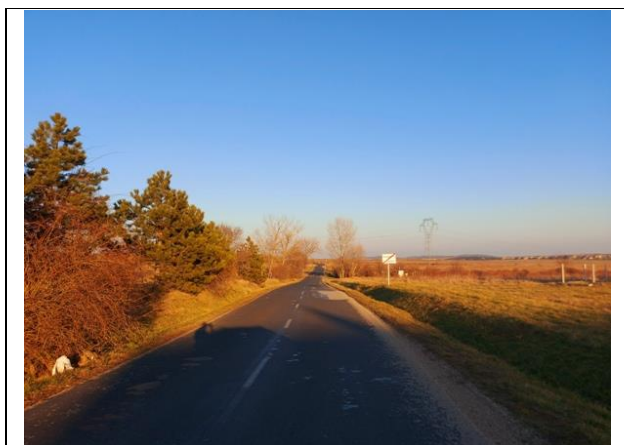
## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Hajmáskéri utca látképe



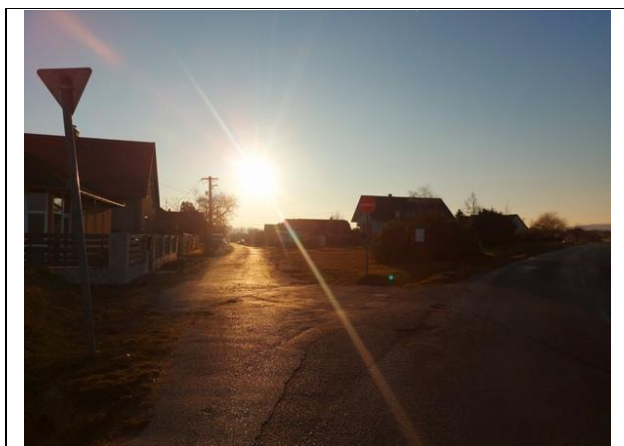
környezet, a Hajmáskéri utca látképe



környezet, a Hajmáskéri utca látképe



környezet, a Hajmáskéri utca látképe



környezet, a Kövesdombi utca látképe



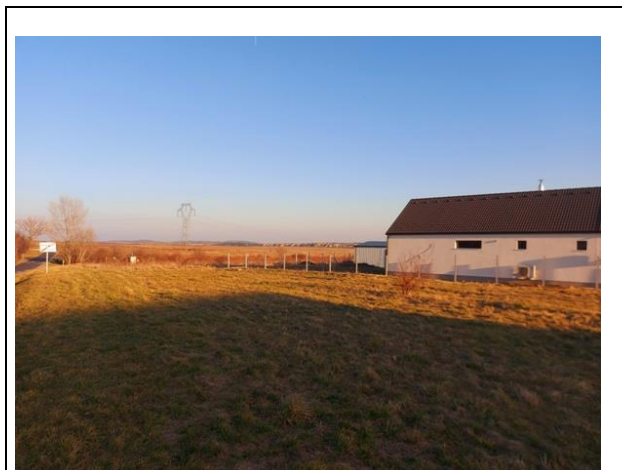
környezet, a Vakcsai utca látképe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



környezet, a Vakcsai utca látképe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe