

## Értékelési szakvélemény

### Aktuális piaci érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a Veszprém belterület 2504/2 helyrajzi számon nyilvántartott,  
„kivett 3 üzlet, udvar” megnevezésű ingatlan telekértékére vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak**  
**2025. február 27.**



---

*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**

Az ingatlan aktuális megnevezése: kivett 3 üzlet, udvar
Aktuális hrsz. 2504/4
Természetbeni cím: 8200 Veszprém, Cserhát lakótelep 11.

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: értékkel kapcsolatos kikötés)
Értékelt jog: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan telekterülete: 500 m <sup>2</sup>
Jelenlegi funkció: beépített terület

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása piaci döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025. 02. 11.
Az értékbecslés érvényessége: 180 nap
Megrendelő megnevezése: „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Az értékelt ingatlan aktuális piaci értéke, kerekítve:	<b>18 700 000 Ft</b> , azaz tizennyolcmillió-hétszázezer forint
---	--

A megbízás tárgya a Veszprém 2504/2 helyrajzi számú ingatlan telekértékének meghatározása.

A megállapított érték per-, igény-és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Az ingatlan az áfa összegével növelt forgalmi értéke 23.749.000 Ft.

A korábbi, 2023. november 21. dátumú értékelés óta jelentős változás, hogy az ingatlan övezeti besorolása Vi-05 jelű intézményi területről Lk-37 jelű kisvárosias lakóterületre változott.

Az ingatlanon található, a megbízás tárgyát nem képező felépítmények alapterülete (cca. bruttó 125 m<sup>2</sup>) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület mértéke. A meglévő épületek miatti beépítettség mértéke az ingatlan piacképességét és értékét jelentősen befolyásolja.

Csopak, 2025. február 27.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette:

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2024/5852)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/I.)



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 ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	16
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	16
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>16</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	16
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	17
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	22
<b>4. ÉRTÉKEKELÉS .....</b>	<b>22</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	22
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	22
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények .....	23
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	23
4.5 Érték meghatározás .....	23
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	23
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással .....	24
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	25
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>25</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>26</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. 2025. február 10-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém belterület 2504/2 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett 3 üzlet, udvar” megnevezésű ingatlan telekértékének megállapításával. Az értékelés célja aktuális piaci 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.

#### 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.

### **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 többlétszolgáltatásait, 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 költségekkel 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 költségekkel 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, EVS 2020

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. február 11-én Epinger András 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. 02. 19
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2504/2

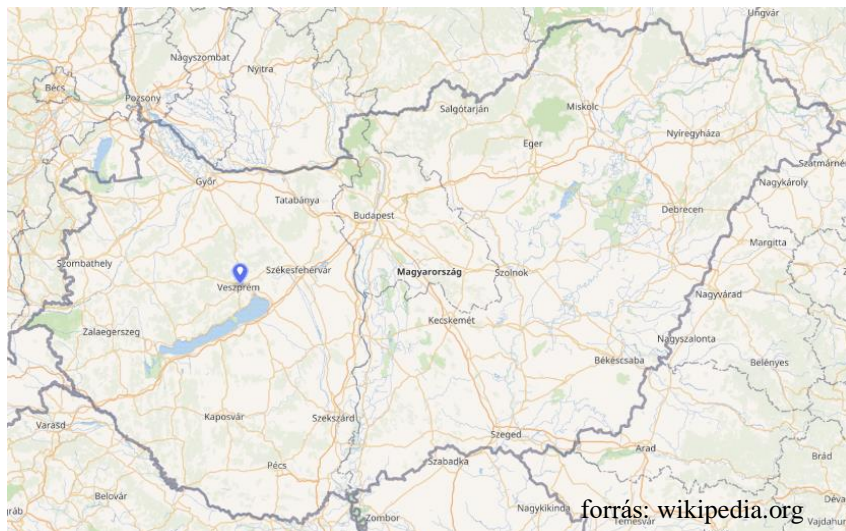
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett 3 üzlet, udvar
Telek területe:	500 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.	
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztásra vonatkozó telekalakítása során, 8/1874/2022	



### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A településen elhelyezkedése, főbb jellemzői

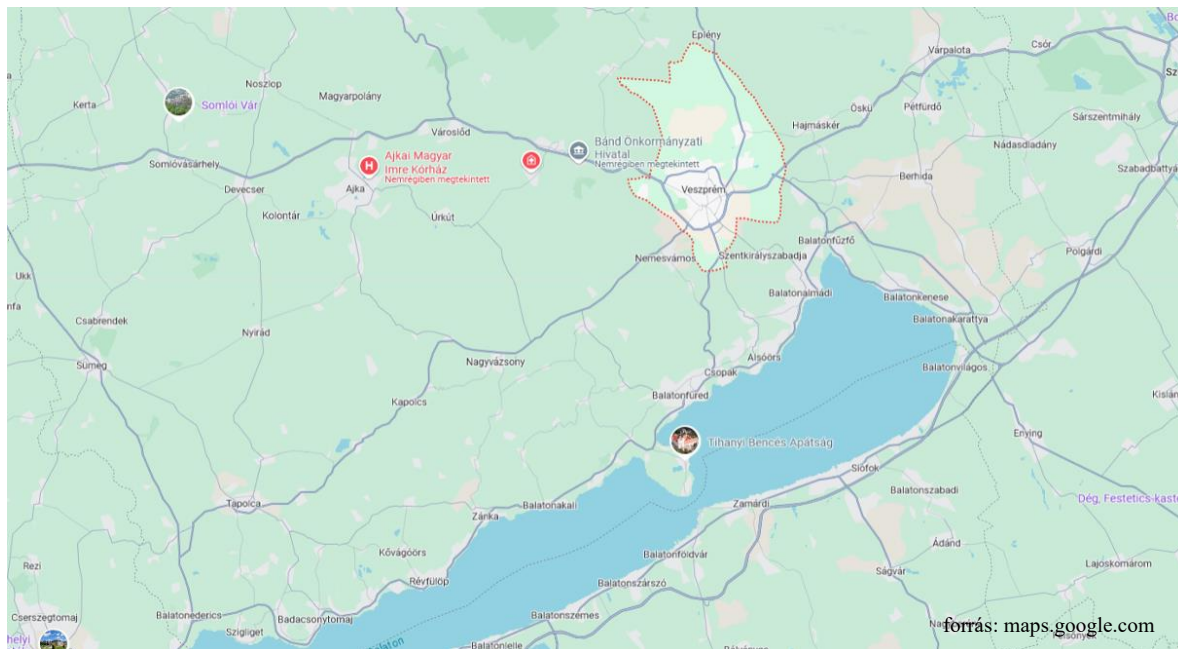
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig,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



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülési Lista	[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km <sup>2</sup>

forrás: wikipedia.org

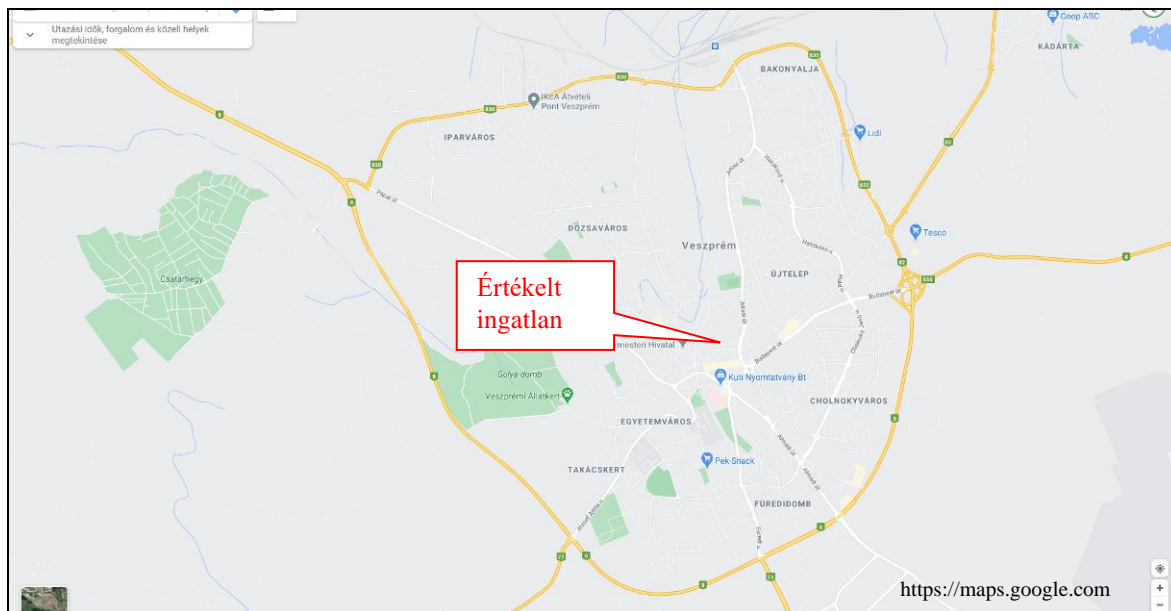
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



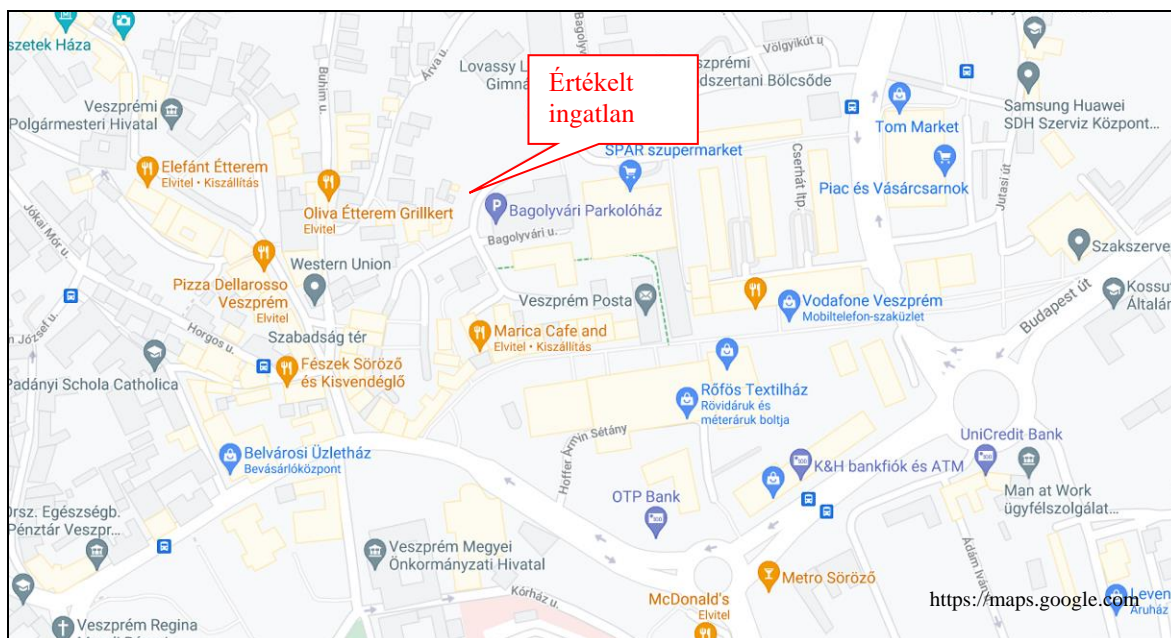
forrás: maps.google.com

**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan Veszprém belvárosában, a Cserhát lakótelepen, jelentős forgalmat lebonyolító környezetben, a város sétáló utcájától északra, cca. 250 méterre található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Környezetében kereskedelmi egységek, parkolóház, gimnázium, nem messze téglá tömbházak vannak. Parkolás a környező, fizetős parkolóövezetben, illetve parkolóházban lehetséges. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:

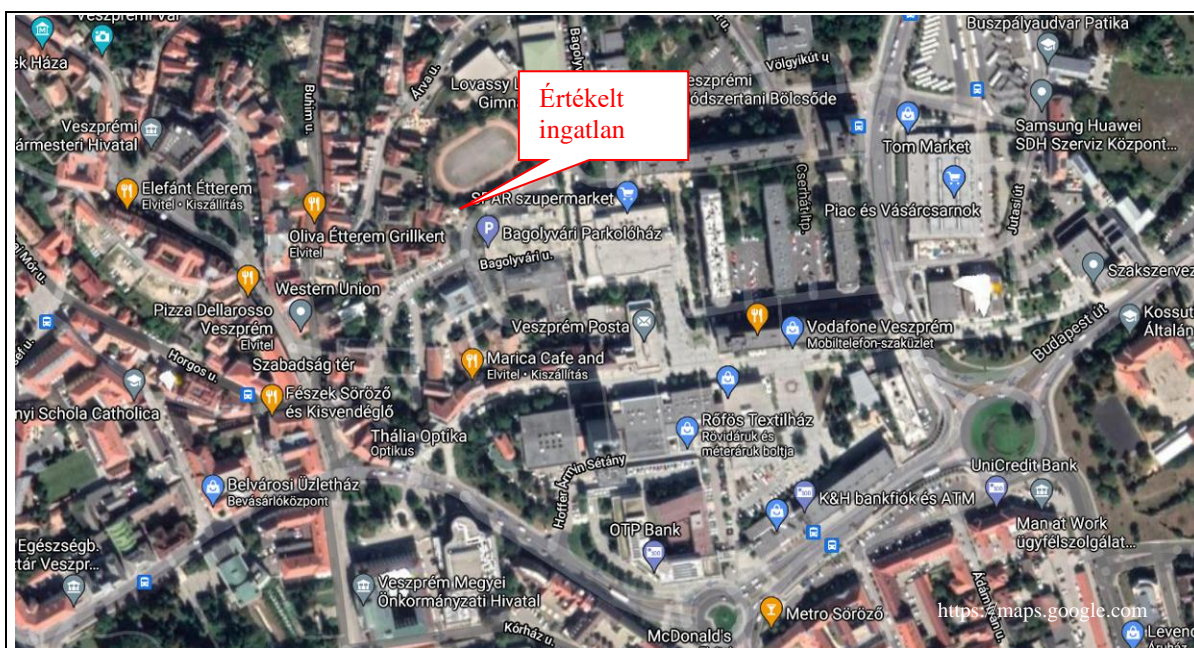


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:





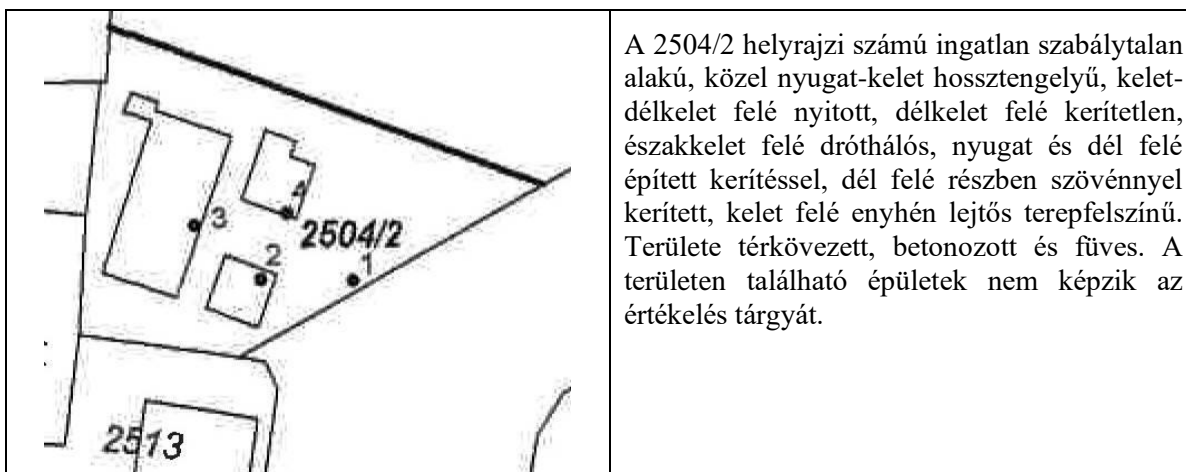
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2024) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 653 fő, a munkanélküliségi ráta 1,78 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. januári 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 alakja, domborzati viszonyai, területe:



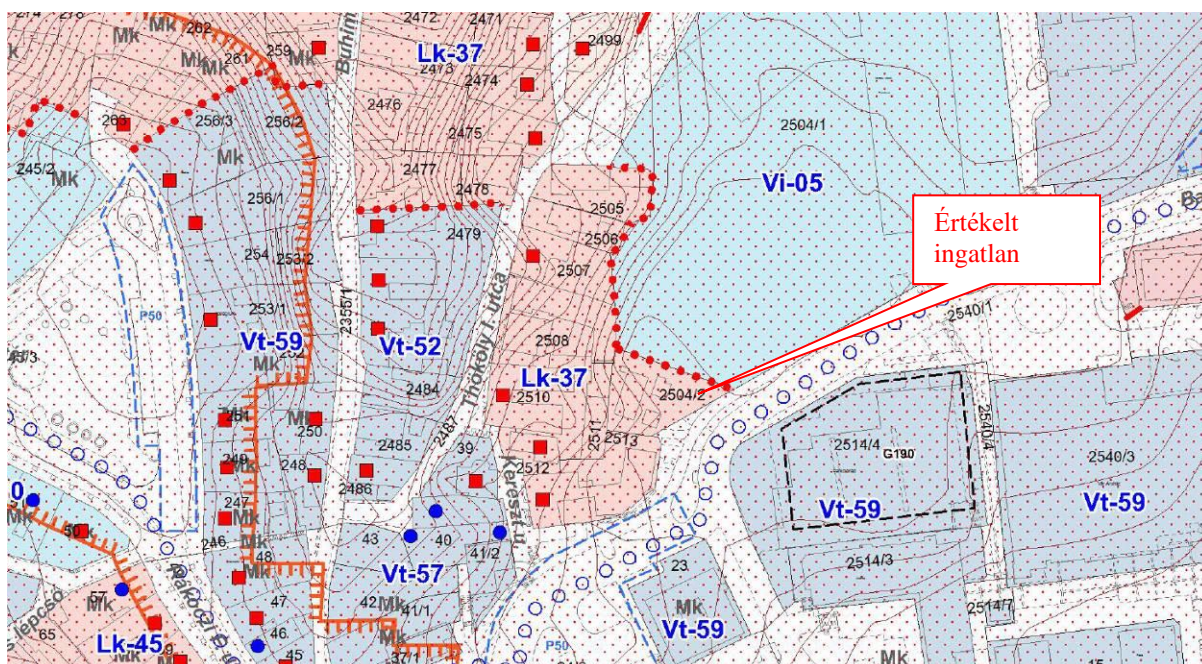
A 2504/2 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan alakú, közel nyugat-kelet hossz tengelyű, kelet-délkelet felé nyitott, délkelet felé kerítetlen, északkelet felé dróthálós, nyugat és dél felé épített kerítéssel, dél felé részben szövénnel kerített, kelet felé enyhén lejtős terepfelszínű. Területe térkövezett, betonozott és füves. A területen található épületek nem képezik az értékelés tárgyát.

### Közműellátottság

A telek összközműves, de a meglévő közművek a nem értékelt épületek ellátását szolgálják.

**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján a Lk-37 jelű intézményi terület övezetben található. Szabályozási terv kivonat:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**Nemzeti  
Jogszabálytár**

[Magyar Közlöny](#)
[Cégközlöny](#)

A-

A+

Hu

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2024. 07. 12

---

XII. Fejezet

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk)

**23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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



b)<sup>35</sup>

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

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

(6)<sup>36</sup>

(7)<sup>37</sup> Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

(8)<sup>38</sup>

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

#### 24. Kiszárasias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

24. § (1)<sup>39</sup> Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, Lk-37, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

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

a) legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épület létesíthető,

b) a hátsókert 0 m.

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

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

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

(6) Lk-46 jelű építési övezet területén

a) saroktelkek beépíthetősége 60%,

b) az Almádi út menti területen előkert mélysége 2,0 méter.

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

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

(9) Lk-53 jelű építési övezetben

a. az előkert minimum 3,0 méter

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

(10)<sup>40</sup> Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.

(11)<sup>41</sup> Lk-56 övezetben a gépjárművek elhelyezését épületen belül kell megoldani.

#### 2. Kiszárasias lakóterület (Lk)

1	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	D		E Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	G		H
				A megengedett mértéke (%)	D beépítettség legnagyobb			G szélessége (m)	H mélysége (m)	
2										
3	Lk-01	O	600	40		4,5	50	14		25
4	Lk-02	O	400	40		4,5	20	14		25
5	Lk-03	O	400	40		5,4	20	14		25
6	Lk-04	O	700	40		6,8	20	18		30
7	Lk-05	O	700	50		4,5	20	18		30
8	Lk-06	O	700	50		5,5	20	18		30
9	Lk-07	SZ	900	20		10,5	30	25		30
10	Lk-08	SZ	700	25		7,5	25	20		30
11	Lk-09	SZ	900	25		10,5	25	25		-
12	Lk-10	SZ	450	30		7,5	20	16		-
13	Lk-11	SZ	450	30		4,5	20	16		25
14	Lk-12	SZ	450	30		5,4	20	16		25
15	Lk-13	SZ	700	30		6,5	20	20		25
16	Lk-14	SZ	700	30		7,5	20	20		30
17	Lk-15	SZ	900	30		10,5	20	25		30
18	Lk-16	SZ	700	35		5,5	20	16		25
19	Lk-17	SZ	700	35		7,5	20	20		30
20	Lk-18	SZ	700	35		10,5	20	20		30
21	Lk-19	SZ	450	40		4,5	20	16		25
22	Lk-20	SZ	450	40		5,4	20	16		25
23	Lk-21	SZ	450	40		6,5	20	10		30
24	Lk-22	SZ	700	40		6,5	20	20		30
25	Lk-23	SZ	700	40		7,5	20	20		30
26	Lk-24	SZ	900	40		10,5	20	25		30
27	Lk-25	SZ	900	40		12	20	25		30
28	Lk-26	SZ	900	50		7,5	20	25		30
29	Lk-27	SZ	500	60		4,5	20	16		35
30	Lk-28	Z	1200	25		7,5	25	35		25
31	Lk-29	Z	500	40		6,5	20	10		35
32	Lk-30	Z	360	40		4,5	20	10		-
33	Lk-31	Z	360	40		6,5	20	10		30
34	Lk-32	Z	360	40		7,5	20	10		30
35	Lk-33	Z	360	40		4,5	20	10		30
36	Lk-34	Z	360	40		6	20	10		30
37	Lk-35	Z	360	40		7,5	20	10		30
38	Lk-36	Z	500	40		4,5	20	15		30
39	Lk-37	Z	500	40		5,4	20	15		30
40	Lk-38	Z	500	40		6,5	20	15		30
41	Lk-39	Z	500	40		7,5	20	15		30

42	Lk-40	Z	500	40	8,4	20	15	-
43	Lk-41	Z	500	40	8,5	20	15	30
44	Lk-42	Z	500	50	4,5	20	15	30
45	Lk-43	Z	500	50	5,4	20	15	30
46	Lk-44	Z	500	50	7,5	20	15	30
47	Lk-45	Z	500	50	8,5	20	15	30
48	Lk-46	Z	500	55	6	20	15	30
49	Lk-47	Z	500	60	7,5	20	15	20
50	Lk-48	Z	300	60	10,5	20	10	25
51	Lk-49	IK	700	25	6,5	20	18	30
52	Lk-50	IK	500	40	5,5	20	15	25
53	Lk-51	O	600	30	4,5	50	16	35
54	Lk-52	SZ	800	40	6,0	30	16	25
55	Lk-53	O	500	25	5,4	50	12	-
56	Lk-54	SZ	1200	20	12,5	60	25	30

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén található felépítmények nem képezik a megbízás tárgyát.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

A megbízás a 2504/2 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítására vonatkozik.

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, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – 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.

#### **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 ingatlanokkal kínálati áraival vetettük össze.

**Az ingatlanon található felépítmények alapterülete (cca. bruttó 125 m<sup>2</sup>) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület.**

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat	
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	
Utca/út/tér	2504/2 hrsz.	Margit tér	Szilvádi utca	Harmat utca	
Övezeti besorolás	Lk-37 / 40%	Lk-02 / 40%	Lke-14 / 30%	Lk-02 / 50%	
Eladás/kínálat ideje		2025. február	2025. február	2025. február	
Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.)	a település központi részén, a belvárosban található, aszfaltos úton elérhető beépített terület, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település központjától cca. 1 km-re, északra, a történelmi városrészen, a Benedek-hegy alatt, a Margit-romok közvetlen közelében, csendes, frekvenciát környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves telek, várpanorámával	a település központjától cca. 1 km-re, északra, a történelmi városrészen található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel, elektromos árammal és szennyvízcsatormával, várpanorámával	a központtól cca. 1 km-re, északnyugatra, a Viadukt lábánál található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel, elektromos árammal és szennyvízcsatormával	
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 5,4 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 500 m <sup>2</sup> , épület zárt sorú beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 400 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	
	forrás:	ingatlan.com/34545813	ingatlan.com/34066529	ingatlan.com/34196131	
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	500	468	282	302	
Beépíthető bruttó terület (m <sup>2</sup> )	75	187	85	121	
Eladási vagy kínálati ár - bruttó		69 000 000 Ft	28 200 000 Ft	49 000 000 Ft	
Eladási vagy kínálati ár - nettó		54 330 709 Ft	22 204 724 Ft	38 582 677 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		290 228 Ft/m <sup>2</sup>	262 467 Ft/m <sup>2</sup>	319 393 Ft/m <sup>2</sup>	
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos ár		261 205 Ft/m <sup>2</sup>	236 220 Ft/m <sup>2</sup>	287 454 Ft/m <sup>2</sup>	
Településen belüli elhelyezkedése		0%	0%	5%	
Vetítési alap területe		5%	0%	0%	
Közművek		-20%	-15%	-15%	
Megközelíthetőség		5%	10%	5%	
Övezeti besorolás		0%	0%	0%	
Várpanoráma		0%	0%	5%	
Korrekció összesen		-10%	-5%	0%	
Számított fajlagos érték	248 983 Ft/m <sup>2</sup>	235 085 Ft/m <sup>2</sup>	224 409 Ft/m <sup>2</sup>	287 454 Ft/m <sup>2</sup>	

#### Megjegyzés:

A megbízás a 2504/2 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítására vonatkozik. A leendő ingatlanrészben található felépítmények alapterülete (cca. bruttó 125 m<sup>2</sup>) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület.

#### Érték meghatározás:

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: 248 980 Ft/m<sup>2</sup>  
 Telek forgalmi értéke kerekítve: 75 m<sup>2</sup> x 248 980 Ft/m<sup>2</sup> = **18 700 000 Ft**

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 18 700 000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-hétszáz ezer forintban határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlanon megtérülő, üzleti célú beruházás nem kivitelezhető, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.



**4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel**

Az ingatlanon található felépítmények nem képezik a megbízás tárgyát, ezért költségalapú értékmeghatározást ezért nem alkalmaztunk.

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	18 700 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költség alapú érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	18 700 000 Ft	+ áfa

**A választott értékelési módszer indoklása:** Az ingatlanon a további beépíthetőség csekély mértéke a gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk. Az ingatlanon található felépítmények nem képezik a megbízás tárgyát, ezért költségszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

A megállapított érték per-, igény-és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. február 27.



Epinger 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. - FöldhivatalVeszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13050/2025

2025.02.19

Szektor: 53

## VESZPRÉM

## Belterület 2504/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
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 - 3 üzlet, udvar		0	500	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 424525/2/2023.12.07					
eredeti határozat: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás 32158/1992.02.28					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 424525/2/2023.12.07					
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Veszprém belterület 2504 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítása során, 8/1874/2022.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
		TULAJDONI LAP VÉGE			

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

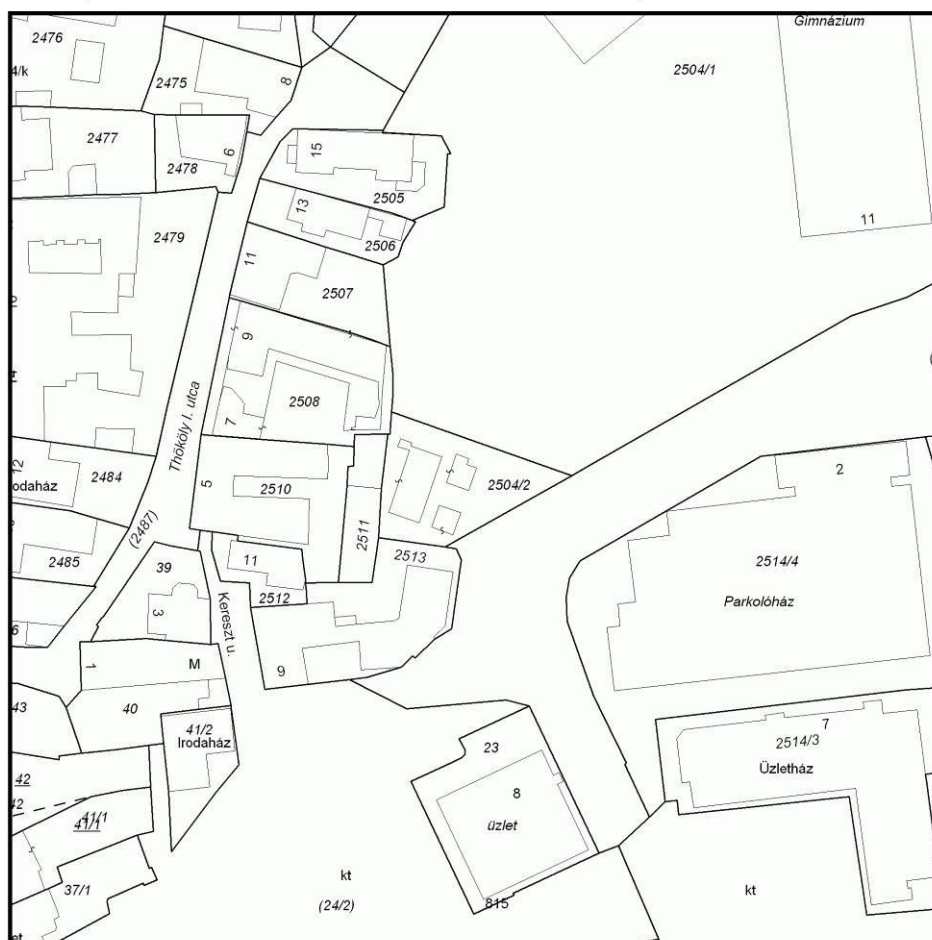
2025.02.19 10:13:46

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2504/2

Megrendelés szám: 7/299/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 42107850002025



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

## PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK

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

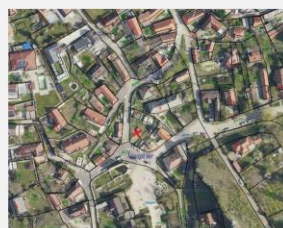
<https://ingatlan.com/34545813/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 925 0128



## Veszprém, Margit tér 4.

Eladó lakóövezeti telek

Ár  
69 millió FtTelekterület  
468 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség	40%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Eladó építési telek Veszprém szívében, gyönyörű környezetben, a Margit téren

Kivételes lehetőség Veszprém legszebb részén. A Benedek-hegy alatt, a Séd-patak völgyében, a Margit romok közvetlen közelében található ez a gyönyörű építési telek, amely a várra nyíló panorámával, valamint a parkos környezetével igazi ritkaságnak számít.

Legfőbb jellemzők:

- Cím: Veszprém, Margit tér 4. 571 hrsz.
- Telekméret: 468 m<sup>2</sup>
- Beépíthetőség: 55%
- Övezeti besorolás: Lk-02 (Sz)
- Közművek: víz, csatorna, gáz, távközlés, villany (380 V) a teleken kiépítve
- Extrák: meglévő, megtartandó terméskő földpince
- Terhek: Tehermentes, azonnal beépíthető

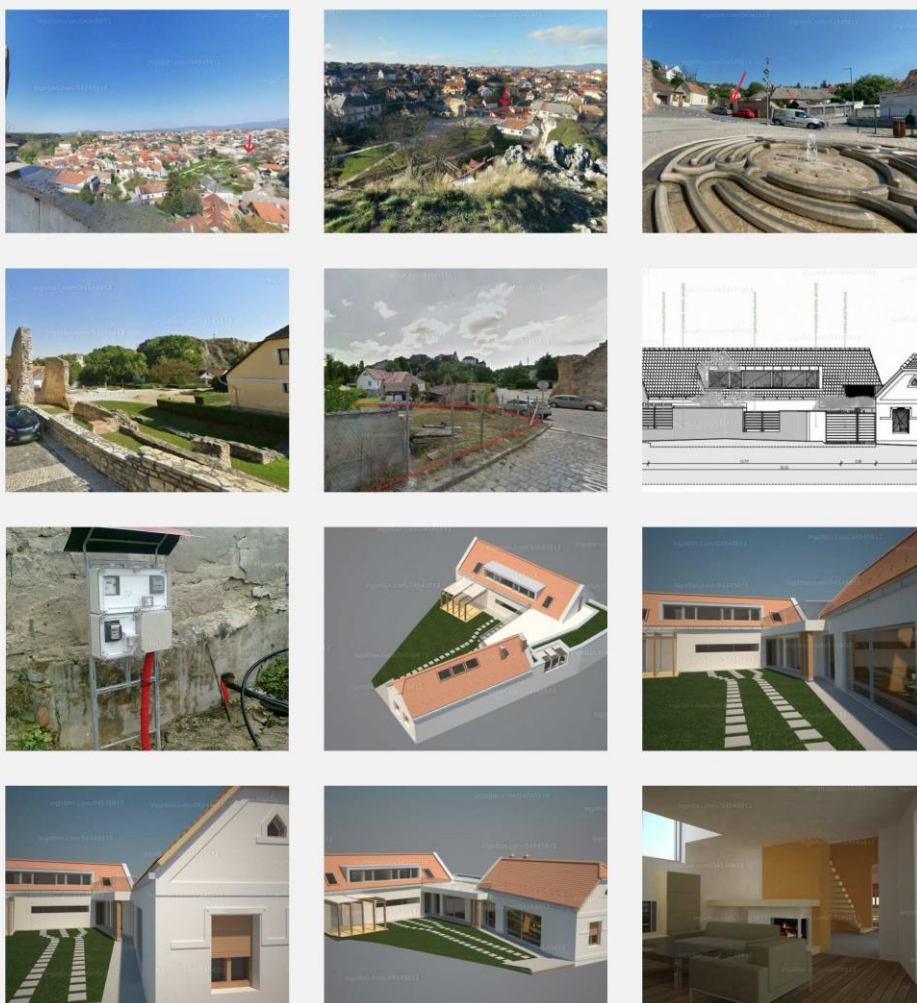


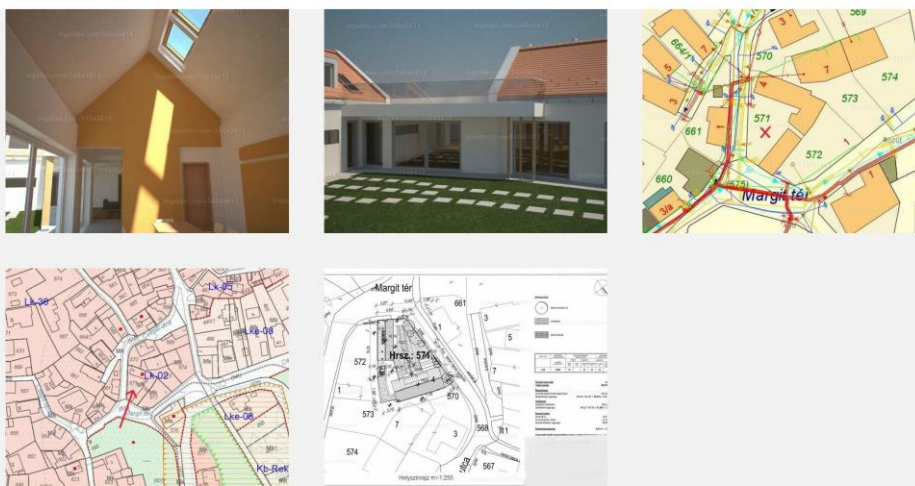
### Kiemelkedő elhelyezkedés

Ez a telek egyedülálló helyen fekszik, ahol a történelmi és természeti értékei találkoznak. A telek beépíthetősége rengeteg lehetőséget kínál. 2015-ben egy beépítési terv készült, de végül nem valósult meg. A Margit tér nyugodt, mégis központi lokációval ideális választás mindazoknak, akik exkluzív környezetben szeretnének otthonot teremteni vagy befektetési célú projektet megvalósítani.

Ne hagyja ki ezt az alkalmat, hívjon most, és nézze meg személyesen!

Eladó közvetlenül a tulajdonostól, további információkért és megtekintésért keressen bizalommal.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34545813>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hutvágner Zsolt  
Ibolya utcai lakópark

+36 70 337 7770



## Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
28,20 millió Ft	282 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	30%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Részben várpanorámás telek tulajdonostól eladó.



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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 994 3070

## Veszprém, Harmat utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
49 millió Ft		302 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Viadukt lábánál, festői környezetben telek eladó. Tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető csendes utcában található telek rengetek lehetőséggel, akár lakó ingatlan építésére vagy üzleti célra is hasznosítható.

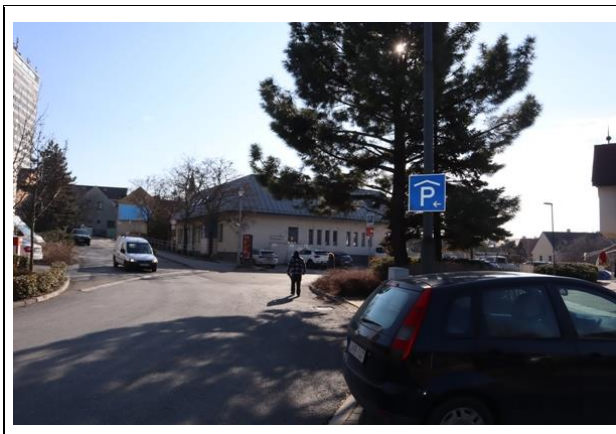
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34196131>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet



környezet



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe