

## **Forgalmi érték meghatározása a "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére**

a 8200 Veszprém, belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett  
transzformátorház” megnevezésű ingatlanról



**Készítette:**

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

1. számú példány

**Csopak  
2025. június 3.**



**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Az ingatlan megnevezése: kivett transzformátorház  
Cím: 8200 Veszprém, belterület  
Hrsz.: 3043

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan telekterülete: 2919 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: hálózatról leválasztva  
Jelenlegi funkció: használaton kívüli terület

**ÉRTÉKEKELÉS**

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványszámításon alapuló megközelítés  
Értékelés fordulónapja: 2025. június 3. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)  
Megrendelő megnevezése: "VKSZ" Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	<b>51 100 000 Ft</b> , azaz ötvenegymillió-százezer forint
--	---

A Megbízó az értékelt ingatlan területére történő bejutást nem tudta biztosítani, az értékelés a helyszínen készült külső fotók, illetve a 2021. szeptember 15-én kelt értékelés előzményben rögzítettek alapján készült. Külső megtekintés alapján az ingatlan állapotában az előzmény értékelés óta jelentős változás nem figyelhető meg. A megállapított érték feltétele az előzményben rögzített és külső szemrevételezéssel nem ellenőrizhető műszaki jellemzők fennállása.

Az ingatlan jogilag a Veszprém Megyei Jogú Város tulajdonában álló kivett beépítetlen területen keresztül érhető el. A megállapított érték feltétele az ingatlan elérhetőségének jogi biztosíthatósága.

Az értékelt ingatlan a természetben a 3044 helyrajzi számú ingatlan területen kialakított, az ingatlan-nyilvántartásba önálló nem szereplő hulladékkezelő telep területéről nyíló kapun keresztül érhető el. Az alternatív kapunyitás költségét az értékelés során figyelembe vettük.

A megállapított érték, per-, követelés-és tehermentes állapotra vonatkozik, nettó érték, az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

A Megbízó tájékoztatása szerint a terület környezetvédelmi rekultivációja megtörtént. A forgalmi érték feltétele, hogy az ingatlan eltérő hasznosítása esetén egyéb környezetszennyezéshez kapcsolódó rekultivációs költségek nem lépnek fel.

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

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak, 2025. 06. 03.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:

Ellenőrizte:



Epinger András  
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű  
Értékelő (EUFIM 244/2021)  
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: VMJV PH I/I)



Epinger-Galajda Edit Sarolta  
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő  
(OKJ 52 3410300015401)  
(névjegyzék: VMJV 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 .....	30
<b>4. ÉRTÉKEKELÉS.....</b>	<b>30</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	30
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	31
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	31
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	31
4.5 Érték meghatározás .....	31
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	32
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	33
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	34
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>35</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>36</b>

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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém belterület 3043 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett transzformátorház” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi értékek 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.

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.

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 összehasonlítható 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 készítésével 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 újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, 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 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 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

**2.3 Helyszíni szemle és időpontja**

A helyszíni szemlét 2025. 04. 24-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 másolat (2025.06.03.)
- E-hiteles térképmásolat (2025.06.03.)

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Tulajdoni lap dátuma:	2025.06.03.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 3043

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett transzformátorház
Terület:	2919 m2

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész	
III/2.	Vezetékjog a vázrajz szerinti 89 m2 területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

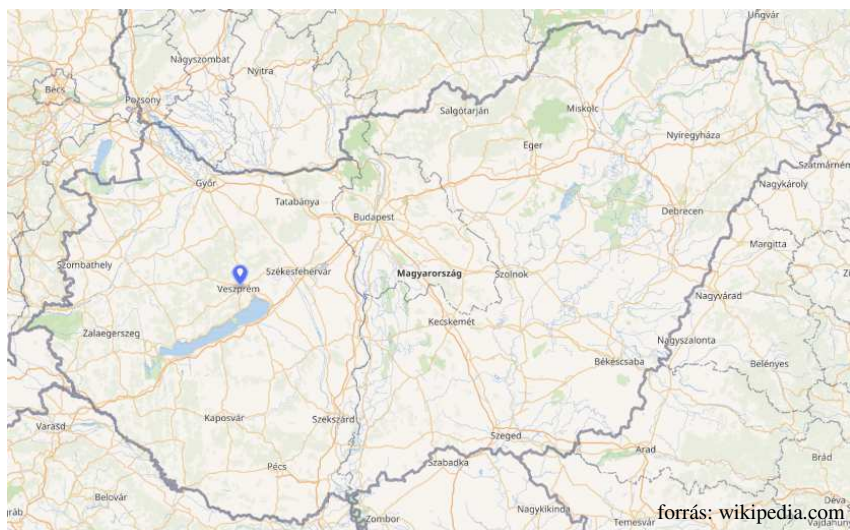
A vezetékjog a forgalomképességet és a piacképességet érdemben nem befolyásolja.



### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

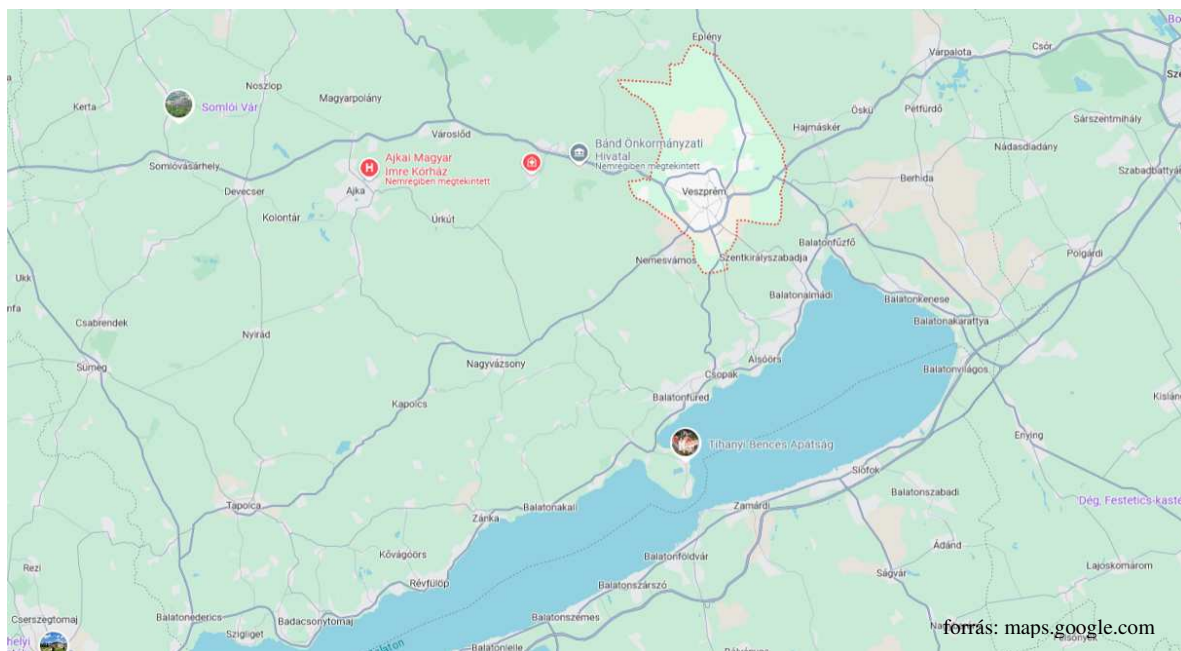
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig,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



forrás: wikipedia.com

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

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



forrás: maps.google.com

**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a település központjától 2,2 km-re, északkeletre, a Jutasi-Haszkovó lakótelep garázssora mellett található. Előbb az Aradi vértanúk útjáról leágazó, aszfaltos úton (3057/33 hrsz.), majd a 3044 helyrajzi számú ingatlanon kialakított hulladéktelepen keresztül érhető el. Környezetében garázssort, hobbikerteket, a Magyar Autóklub Szerviz-és vizsgapontját, az út túloldalán panel lakótömböket találunk.

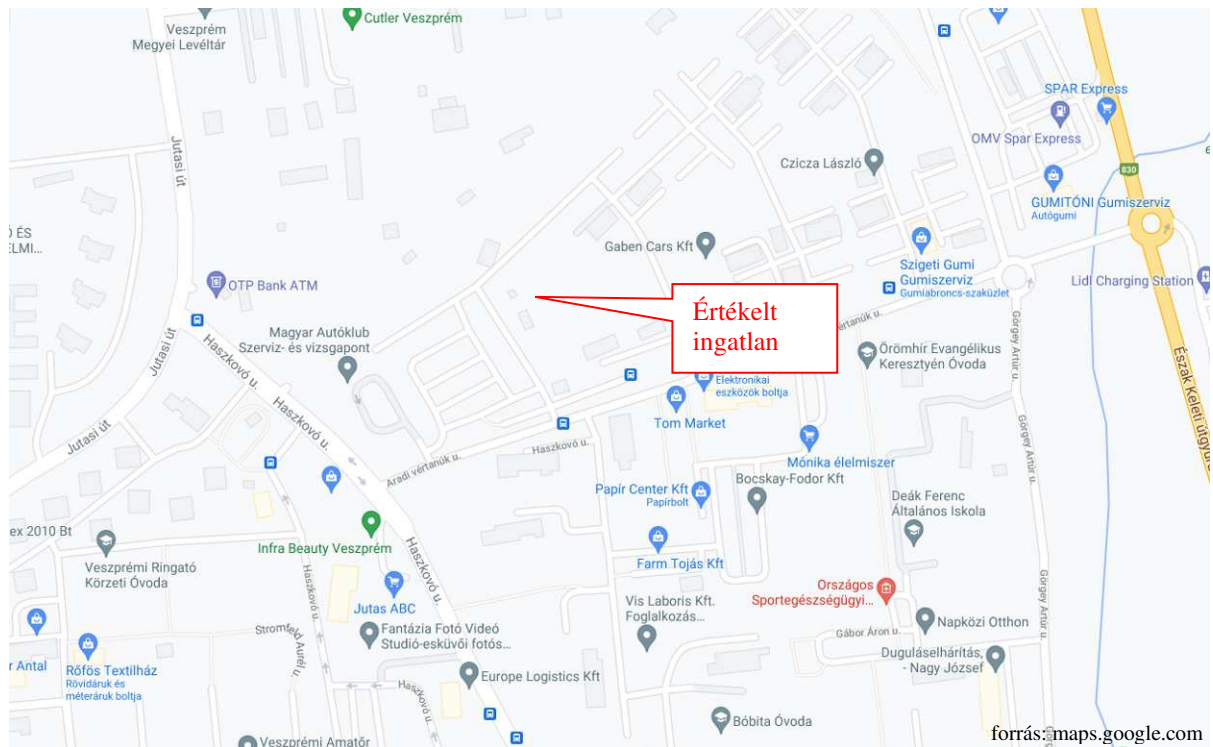
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



forrás: maps.google.com



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



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 661 fő, a munkanélküliségi ráta 1,81 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. márciusi 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.

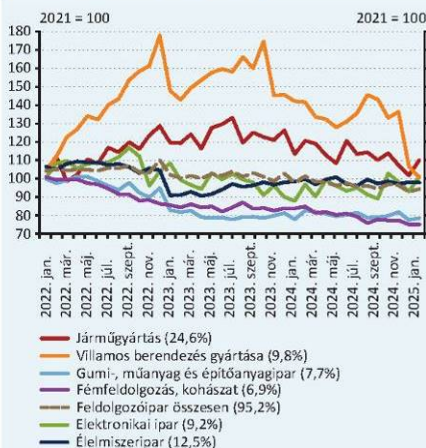
Az ipari, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok piaca

## 3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2024. második felében az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene átlagosan 5,2 százalékkal, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilóméterben mért volumene pedig 17,3 százalékkal maradt el az előző év azonos időszakától. A Budapest és környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben csökkent, 2024. év végén 7,9 százalékon állt. 2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és az új bérbeadások dominálták, a nettó piaci felszívás közel azonos volt az új átadások területével. 2025-ben ismét nagyobb volumenű, 259 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadását tervezik a Budapest és környéki piacon, ezt és a 2024-es nettó piaci felszívási adatot alapul véve, a kihasználatlansági ráta mérsékelte emelkedése várható. Rekordnagyságú, az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódó fejlesztés elsősorban a keleti országrészbe várható. Az ipari-logisztikai ingatlanok euróban megállapított jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.

7. ábra

A főbb feldolgozóipari ágak termelésének volumenváltozása (2021 = 100)



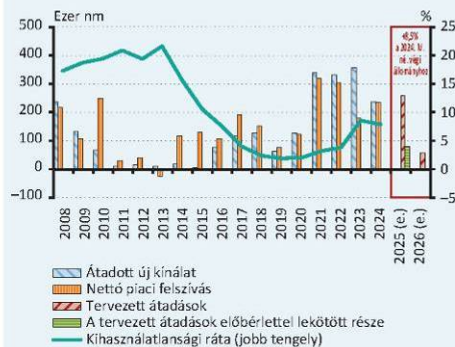
Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari ágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott ág 2024. évi ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

2025. januárjában az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024 második felében havonta átlagosan 5,2 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. Ezt követően 2025. januárban 3,9 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest, míg az előző hónaphoz képest 0,8 százalékos volt a csökkenés mértéke a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint. A feldolgozóipari ágak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás (-3,0 százalék) és a villamos berendezések kibocsátása (-29,5 százalék) egyaránt mérséklődött éves alapon januárban (7. ábra). Az ipari export volumene 5,7 százalékkal nőtt, míg az ipar belföldi értékesítése 3,9 százalékkal mérséklődött az előző év azonos hónapjához képest. Az összes rendelésállomány január végén 13,6 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbitól. 2024. negyedik negyedévben a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása a pénzügyi szektor kivételével csökkent (melléklet 2. ábra). A logisztikai ágazatokban (-30,4 százalék) mérték a legnagyobb visszaesést, emellett a kereskedelem (-20,3 százalék), az IKT szektorban (-9,1 százalék), illetve a feldolgozóiparban (-6,4 százalék) egyaránt visszaestek a beruházások éves összevetésben.



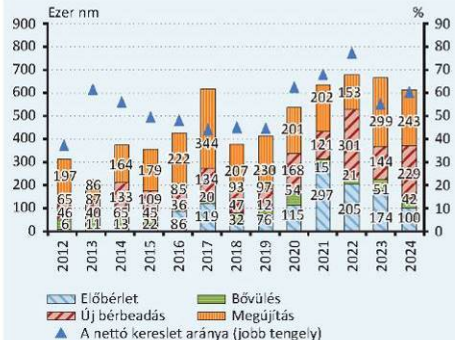
8. ábra  
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta  
Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2024. év végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

9. ábra  
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele  
a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

2025-ben a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája emelkedhet. 2024-ben 237 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2023. év végi állomány 6,8 százalékának felel meg, és az előző három év átadásaival összevetve, alacsonyabb volumennek számít (8. ábra). A 2024-ben újonnan piacra érkezett területek 96 százalékának az átadásakor már volt bérlelője. 2025-ben 259 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 6,9 százaléka), amelyeknek 31 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. december végén. Kereslet tekintetében az éves nettó piaci felszívás (234 ezer négyzetméter) 30 százalékkal meghaladta a 2023-as szintet. Az új átadások közel teljes bérbeadottságának, valamint a második félév – azon belül is a negyedik negyedév – magas nettó piaci felszívásának hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 2024 során 0,7 százalékponttal csökkent, év végén 7,9 százalékon állt. 2025-re előretekintve a várható új átadások becsült bérleti keresletet meghaladó üres területeinek hatására, az ipari-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának mérsékelt emelkedésére lehet számítani.

2024-ben az ipari-logisztikai keresletet a megújítások és új bérbeadások dominálták, magasnak számító nettó piaci felszívás mellett. 2024-ben 615 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (9. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 8 százalékkal alacsonyabb volt az előző évi adatnál, de a 2021-et megelőző éveket tekintve magasnak számít. 2024-ben éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet szinte azonos volt az egy évvel korábbival, a szerződésmegújítások volumene pedig 19 százalékkal alacsonyabb volt. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződéshosszabbítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest kisebb, 40 százalék volt. Az új bérleti szerződések 37 százalékot, az előbérletek 16 százalékot, a bővülések pedig 7 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024-ben a gyártási tevékenységet végző cégek voltak, a teljes bérbeadás 39 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 35 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 14. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2024. december végén is az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 15. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 6,2 százalékkal emelkedett.

Az ipari nagyberuházások helyszínei köré koncentrálódva, a keleti országrészbe tolik az ipari-logisztikai ingatlanátadások legnagyobb része. 2024. december végén, országos szinten mintegy 16,4 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve. 2024-ben 1,8

**10. ábra**  
**A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon**



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2024. év végi adatak alapján.

Forrás: CBRE.

millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2023. év végi állomány 12,6 százaléka. A Budapesten és környékén kívül eső átadásokat (1,6 millió négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 67 százaléka a Kelet-Magyarország, 17 százaléka a Közép-Magyarország, 15 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (10. ábra). Országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. 2025-ben rekordvolumenű, közel 2,4 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2024. év végi állományhoz képest 14 százalékos bővülést jelent. A 2025-re tervezett új átadások 62 százaléka Kelet-Magyarországon, 19-19 százaléka pedig Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve) és Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten, Nyíregyházán és Szegeden folyamatban lévő ipari beruházások magyarázzák. Az ipar-logisztika szegmenst érintő ipari beruházások keresletösztönző hatása a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2025. márciusi ülésén is kiértékelésre került, az elhangzott véleményeket az 1. keretes írás foglalja össze.

#### 1. keretes írás

##### A lakás- és ingatlanpiaci tanácsadó testület 2025. márciusi ülése

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) 2025. márciusi kereskedelmiingatlan-piaci foglalkozó ülésén az építőipar, ingatlanfejlesztés, -befektetés és -tanácsadás területeken tevékenykedő szakértők, valamint az illetékes minisztériumok és a finanszírozásban meghatározó szereplők áttekintették az építőipar kilátásait, a bérleti piac folyamatait az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, valamint a kereskedelmiingatlan-befektetések helyzetét.

#### Építőipar, ingatlanfejlesztések

A kereskedelmiingatlan-piaci szakemberek az építőipari megrendelések számának és volumenének csökkenéséről számoltak be. A kereslet csökkenésének fő okaként hazánk legnagyobb exportpartnere, Németország két éve tartó recesszióját, illetve annak a hazai beruházásokra gyakorolt negatív hatását, valamint az állami projektek kiesését jelölték meg. A folyamatban lévő ipari beruházások kapcsán elhangzott, hogy többnyire már a technológiai szerelés szakaszában vannak, és nem a magasépítési kapacitásokat kötik le. Ezen folyamatokból adódóan csökken az építőiparban foglalkoztatottak létszáma, munkaerőhiány nincs a szektorban, ugyanakkor növekedési tartalékok lennének kiaknázzhatóak a munkaerő hatékonyságának javulásával. A megrendelés-állomány bővülését az építőipar jelenleg elsősorban a lakáspiac irányából várja, amely azonban a szektor kapacitásainak jellemzően 10–15 százalékát köti le. Kormányzati oldalról is a lakásépítések számának növelése a fő prioritás, ugyanakkor célként jelölték meg azt is, hogy a német állam védelmi kiadásainak 2025 márciusában bejelentett adósságkorlátozások alóli felmentésével, a bővülő beruházások megvalósításában és az európai védelmi ipar fejlesztésében lehetőség szerint a magyar vállalatok is részt vegyenek. A Kormány által 2025 februárjában meghirdetett 100 Új Gyár Program kapcsán felmerült, hogy az a „tudásgyárak”, K+F tevékenységek és üzleti szolgáltatóközpontok (SSC-k) hazánkba települését is szorgalmazhatja. A turizmus és a szállodafejlesztések szempontjából kedvező fejlemény a hazánkba beutazó turisták és a vendégéjszakák számának bővülése, amihez Románia schengeni övezethez való csatlakozása is hozzájárult.



### Bérleti piacok

A piaci szereplők egyetértettek abban, hogy az irodapiaci kihasználatlansági ráta 2025-ben meg fogja haladni a 15 százalékot, de az még bizonytalan, hogy milyen mértékben. A folyamatban lévő irodafejlesztések jelentős része tulajdonosi használatra, túlnyomó részben állami intézmények számára épül, ami a fejlesztéseknek kedvező bérbeadottsági szintet biztosít, de a költözéseket követően további irodaházak üresedhetnek meg a magánszektorban. A kihasználatlansági ráta nagyobb mértékű növekedésének elkerüléséhez vagy a nettó felszívás növekedéséhez, vagy a megüresedő irodaházak további hasznosítási terveinek mielőbbi kidolgozására (többek között újra bérbeadási lehetőségek, felújítás, energiahatékonyság-növelés, funkcióváltás vizsgálatára) van szükség. A piaci szereplők kíváncsiaknak ítélték a magas hozzáadott értékkel bíró üzleti szolgáltatóközpontok – elmúlt években alábbhagyó – Magyarországra települését támogató állami szerepvállalást. Az SSC-szektor bővülése ugyanis az irodapiac mérsékelt bérleti keresletét érdemben tudná növelni, és egyúttal az építőiparra is kedvező hatással lenne. Az ESG szempontok figyelembevétele miatt nőhet a modern irodaházak bérleti kereslete a jelenleg rossz energiahatékonyságú ingatlanokban működő vállalatok költözésével is, ugyanakkor az ilyen típusú érdeklődés a piaci szereplők szerint csökkent az előző évhez képest. A megüresedő irodák esetleges funkcióváltása ugyanakkor egy kihívással és érdekellentéttekkel teli folyamat: az irodák lakóingatlanra alakítása az energetikai követelmények miatt rendkívül költséges lehet, valamint az önkormányzatok sem minden esetben érdekeltek az épületek átminősítésében, egyrészt az elvesző ingatlanadó bevétel, másrészt pedig a lakófunkció által igényelt szolgáltatások biztosítása miatt. Lehetőség még az irodaépületek szállodává alakítása, ugyanakkor az irodák építészeti kialakítása gyakran a hotelfunkció szempontjából ideális méretnél nagyobb szobák létrehozását teszi lehetővé, ami kevésbé gazdaságos. Továbbá az elvárt parkolószám szabályozásában is nagyobb rugalmasságra lenne szükség, mert sok esetben a meglévő épület átalakításából adódó költözések nem teszik lehetővé az elvárt parkolószám biztosítását.

Az ipari ingatlanok esetében kedvezőbb kilátásokat érzékelnek a piaci szereplők. Az ülésen elhangzott vélemény szerint technológiaváltás és a termelési láncok átrendeződése zajlik, mely folyamatokban a termelővállalatok a hosszabb távú lehetőségeiket vizsgálják, és e téren az ázsiai cégek számára továbbra is prioritás a gyártókapacitások kiépítése a közép- és kelet-európai régióban. Ez akár a következő 5–10 évre is támasza lehet az ipari ingatlanok bérleti keresletének. A logisztikai piacon a termelésvezérelt kereslet továbbra is erős lehet hazánkban, míg fogyasztásvezérelt keresletben (leginkább az e-kereskedelem kiszolgálásához kapcsolódó ingatlanok kereslete) elmaradunk a régiós versenytársainktól.

### Befektetések

A piaci szakértők szerint a hazai kereskedelmiingatlan-piac számára a befektetési volumen nagyon alacsony szintje jelenti aktuálisan a legnagyobb kihívást. Véleményük szerint amíg kevés tranzakció valósul meg, addig az ingatlanfejlesztők nem tudnak új fejlesztéseket indítani, ez pedig az építőiparra is negatív hatással van. A nemzetközi befektetők szinte teljesen eltűntek a hazai kereskedelmiingatlan-piacról, miközben szűkebb régiókban és a Baltikumban is már a külföldi érdeklődés visszatérése, a befektetési volumenek emelkedése volt jellemző. Volt olyan piaci szereplő ugyanakkor, aki szerint a 2024-es nagyon alacsony szinthez képest 2025-ben Magyarországon is megduplázódhat a befektetési forgalom. A szakértők több akadályt is azonosítottak a befektetési kereslet bővülése kapcsán. Az irodapiaci befektetések általánosságban a magas kihasználatlanság miatt nem vonzóak, továbbá az új irodaházak eladási céllal való építése az aktuális értékeltség (elvárt hozamszintek) és megemelkedett kivitelezési költségek mellett nem tűnik gazdaságosnak. Kiskereskedelmi ingatlanok esetén a plázastopból fakadóan sincs megfelelő kínálat: a meglévő fővárosi bevásárlóközpontok eladási kínálata nem találkozik a befektetői igényekkel, a vidékiek pedig jellemzően felújításra szorulnak, a magas tőkebefektetés-igény miatt nem vonzóak. Az üzleti célú lakásbérbeadási befektetések, mint új eszközsztyál potenciális elterjedése kapcsán a piaci szereplők részéről korlátozó tényezőként került bemutatásra a jogi környezet (elavult Lakástörvény, a bérbeadási tevékenység magas áfa-vonzata, a TÉKA<sup>7</sup> által elvárt lakásminőségből fakadó magas építési költségek), és a forrásköltséghez képest elérhető alacsony hozamráta.

<sup>7</sup> A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

## 4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettypusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi értékesítéseken belül 2023-ban és 2024-ben is 9,8 százalékot tett ki.

**11. ábra**  
A kiskereskedelmi forgalom és az üzemanyag-kiskereskedelem éves volumenváltozása



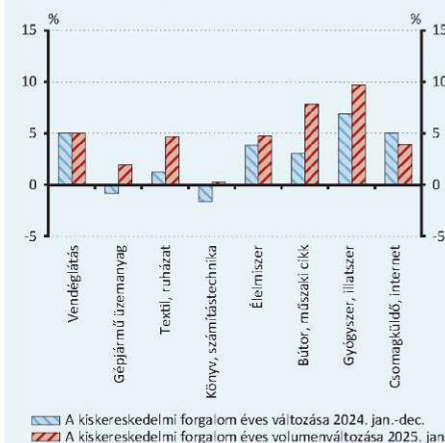
Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. A 2023-ban az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 16,5 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

2024-ben bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. A 2024-es 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2025. januárban 4,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban a naptárhatással igazított adatok szerint (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). 2025. januárban az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem volumene 5,2 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. Januárban nem volt olyan üzlettypus, amelyben mérséklődtek volna az eladások (12. ábra). A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024-ben és 2025 januárjában is 5,0 százalékkal nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalomon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent és 2024-ben is ezen a szinten maradt.



**12. ábra**  
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

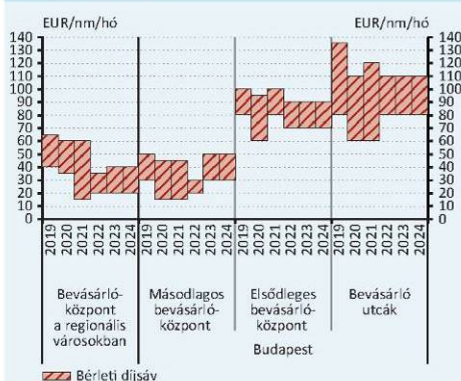


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom napátlárhatásától megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2024-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első felében a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középtételei stagnáltak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén (13. ábra). Ezzel a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok jellemző kínálati bérleti díja továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja pedig a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Az év során a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent, a rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 2024. év végén 1–2 százalékpont körül alakult, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok esetében viszont inkább a 10 százalékos szint környékén állt. A CBRE adatai alapján, 2024-ben a magyar kiskereskedelmi bérleti piacon nyolc kiskereskedelmi lánc jelent meg új belépőként, többségük divattermékek forgalmazásával foglalkozik. Piacot elhagyó márkát nem regisztráltak az év során. Nettó értelemben az új belépők és a piacról kilépő kiskereskedelmi láncok különbsége legutóbb 2019-ben volt magasabb a 2024-es adatnál, 2022-ben és 2023-ban rendre évi három és kettő piacot elhagyó szereplőt is regisztráltak a nyolc és hat új belépő mellett.

**13. ábra**  
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmi ingatlantípusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak terjedelmét mutatják.

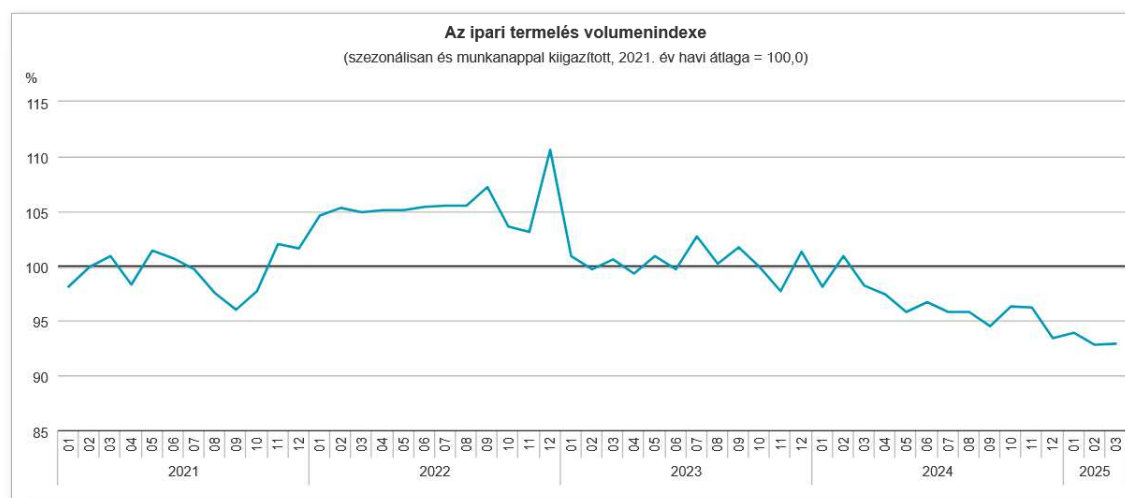
Forrás: CBRE.

Gyorstájékoztató, az ipari termelés**Stagnált az ipari termelés**

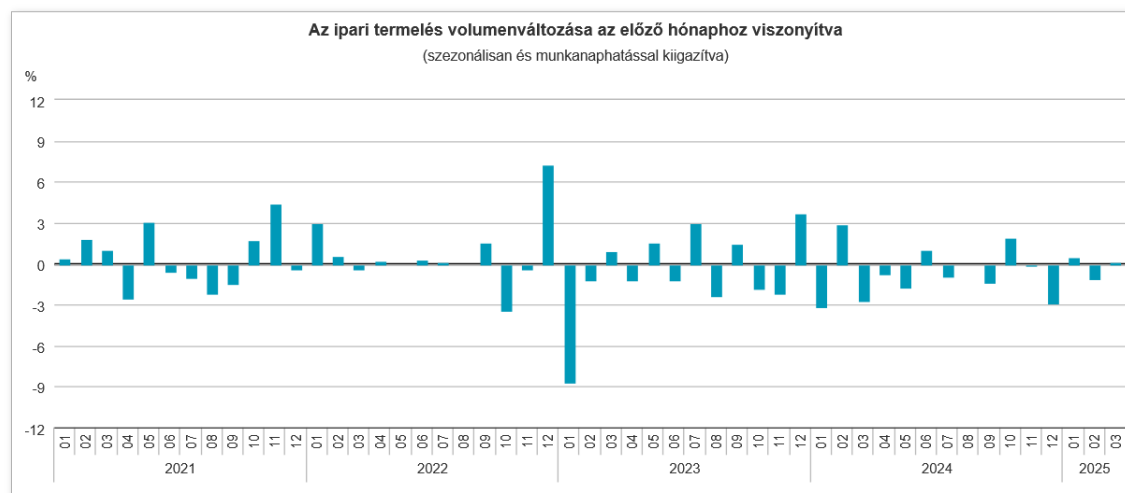
2025 márciusában az ipari termelés volumene az előző év azonos hónapjának szintjén maradt, míg munkanaphatástól megtisztítva 5,4%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól. A jelentős eltérést a nyers adathoz képest az okozza, hogy ebben a hónapban kettővel több munkanap volt, mint 2024 márciusában. A feldolgozóipari ágak többségében visszaesett a termelés, a legnagyobb mértékben a villamos berendezés gyártásában. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 0,1%-kal nagyobb volt a 2025. februárinál.

**2025. márciusban:**

- Az ipari termelés volumene stagnált az előző év azonos időszakához képest. (Az első becslésben közölt márciusi adathoz viszonyítva a második becslés adata nem változott.)



- A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás márciusban az előző hónaphoz képest 0,1%-kal nőtt.



- Az ipari **export** volumene 3,3%-kal nagyobb volt az egy évvel korábbinál. A feldolgozóipari exportértékesítés 33%-át képviselő járműgyártás kivitele 3,5, a 14%-os súlyú számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásáé 14,0%-kal emelkedett.
- Az ipar **belföldi értékesítése** 3,5, a feldolgozóiparé 3,8%-kal kevesebb volt az előző év azonos hónapjához viszonyítva.
- Az iparon belül döntő (95%-os) súlyt képviselő **feldolgozóipar termelése** 0,2, az **energiaiparé** (villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás) 5,0%-kal emelkedett, ugyanakkor a csekély súlyú **bányászaté** 10,8%-kal csökkent.

## A feldolgozóipari termelés és értékesítés alakulása

(%)

Időszak		Termelés	Értékesítés			Az export aránya az értékesítésben, folyó áron
			összesen	belföldi	export	
		volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0				
2023		95,8	97,4	91,8	99,7	72,7
2024		95,1	94,4	96,2	93,8	72,5
2025.	január	96,1	98,5	96,5	99,2	74,5
	február	90,5	91,8	91,1	92,1	74,5
	március	100,2	100,7	96,2	102,3	74,1
2025. évkezdettől		95,5	96,9	94,6	97,8	74,4

- A legnagyobb súlyú, a feldolgozóipari termelés 28%-át képviselő **járműgyártás** volumene 2,8%-kal nőtt az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A közúti gépjármű gyártása 1,3, a közúti jármű alkatrészeinek gyártása 1,2%-kal emelkedett.
- A feldolgozóipari termelés 11%-át adó **számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása** – az alágak közül a leginkább – 15,6%-kal meghaladta 2024 márciusának szintjét. A két legnagyobb alágazatot tekintve a számítógép, perifériás egység gyártása 50%-kal bővült, az elektronikai alkatrész, áramköri kártya gyártása 1,2%-kal mérséklődött.
- A 8,5%-os feldolgozóipari súlyú **villamos berendezés gyártása** – az alágak közül a legnagyobb mértékben – 20%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. A két legjelentősebb súlyú alágazatból az akkumulátor, szárazelem gyártásának volumene 41, a villamos motor, áramfejlesztő, elosztó, szabályozó készülék gyártásáé 14,8%-kal visszaesett.
- A feldolgozóiparból 12%-kal részesülő **élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása** 0,9%-kal emelkedett az előző év azonos hónapjához képest, a külpiaci eladások nőttek, miközben a hazaiak visszaestek. A legnagyobb (22%-os) súlyt képviselő húsfeldolgozás, -tartósítás, hűskészítmény gyártása 1,3%-kal nőtt az előző év márciusához viszonyítva. Hét alágazatban bővült még a termelés, a legkevésbé (0,5%-kal) a gyümölcs-, zöldségfeldolgozás, -tartósításban, a leginkább (45%-kal) a csekély súlyú dohánytermék gyártásában. A többi három alágazatban 0,6 és 13,9% között csökkent a kibocsátás, a legnagyobb mértékben a növényi, állati olaj gyártásában.
- A két közepes súlyú alág közül a **gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása** 1,3, a **fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása** 4,8%-kal kisebb volt az előző év azonos hónapjához mérten.
- Az előző havi visszaesés után a 3,5%-os feldolgozóipari súlyú **fafeldolgozás, papírtermék gyártása, nyomdai tevékenység** kibocsátása 11,8%-kal bővült 2024 márciusához viszonyítva, mindkét értékesítési irányban nőttek az eladások.
- Az előző havi csökkenéssel szemben a **gyógyszergyártásban** 7,2%-kal nőtt termelés, mind a belföldi, mind a külpiaci eladások bővülésének köszönhetően.

## A termelés alakulása a feldolgozóipar jelentősebb alágaiban, 2025. március

(%)

kódja	Alág megnevezése	A termelés volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0	Az alág részesedése a feldolgozóiparon belül, folyó áron
CA	Élelmiszer, ital, dohánytermék gyártása	100,9	12,4
CG	Gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása	98,7	8,0
CH	Fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása	95,2	7,0
CI	Számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása	115,6	10,6
CJ	Villamos berendezés gyártása	79,5	8,5
CL	Járműgyártás	102,8	27,8

- Az ipari termelés négy régióban nőtt, négyben csökkent az előző év azonos időszakához képest. A legnagyobb, 11,4%-os volumenbővülést Észak-Alföldön, a legjelentősebb, 14,6%-os visszaesést Pest régióban regisztráltuk.
- A megfigyelt feldolgozóipari ágazatok összes **új rendelésének volumene** 1,0%-kal mérséklődött 2024 márciusához mérten. Az új belföldi rendelések 8,0%-kal visszaestek, az új exportrendelések 0,2%-kal emelkedtek. Az összes **rendelésállomány** március végén 10,2%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól.

## 2025. január–márciusban az előző év azonos időszakához képest:

- Az ipari **termelés** 4,4%-kal csökkent. Az összes értékesítés 63%-át adó **külpiaci eladások** volumene stagnált, a 37%-ot képviselő **hazai értékesítés** 3,0%-kal mérséklődött.
- A **feldolgozóipar** tizenhárom alága közül kilencben visszaesett a termelés, a legnagyobb mértékben, 25%-kal a villamos berendezés gyártásában. A legnagyobb alág, a járműgyártás kibocsátása 3,8%-kal csökkent. A többiben 1,8 és 9,7% közötti mértékben nőtt a volumen, a leginkább a számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásában.

Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2025. április*



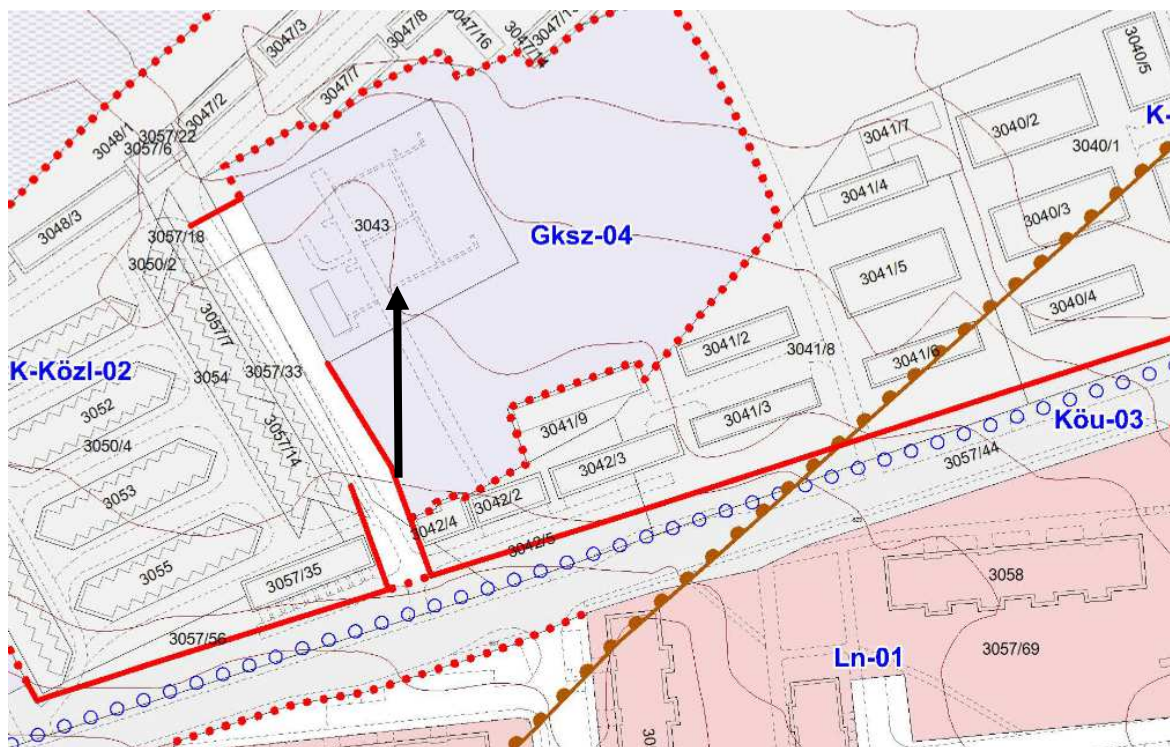
Elérhető:

<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2025-aprilis>

KSH (2025): Az ipari termelés 3,9%-kal mérséklődött. Gyorstájékoztató. Ipar, 2025. január (második becslés). Elérhető: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ipa/ipa2501.html>

#### Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-04 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe tartozik. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

#### XVII. Fejezet KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

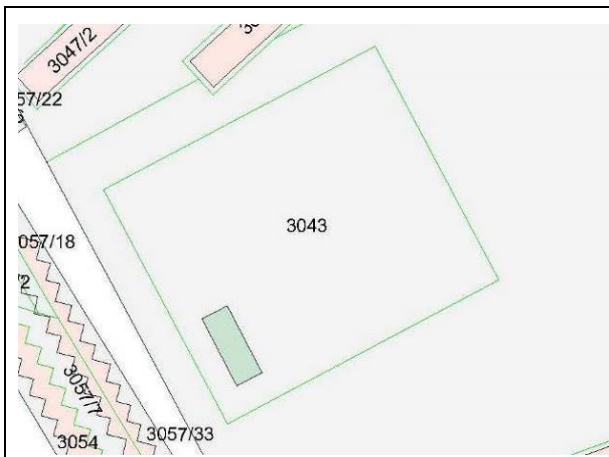
##### 32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

##### 32. §

- (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.
- (3)<sup>65</sup> A területen elhelyezhető:
  - a) nem zavaró hatású gazdasági,
  - b) igazgatási, egyéb iroda,
  - c) sport,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) <sup>66</sup>egyéb közösségi szórakoztató,
  - g) <sup>67</sup>amennyiben egyedi építési övezeti előírás ezt lehetővé teszi: gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás rendeltetésű épület.

	A	B	C	D	E	F	G	H
				mértéke ( % )				
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35

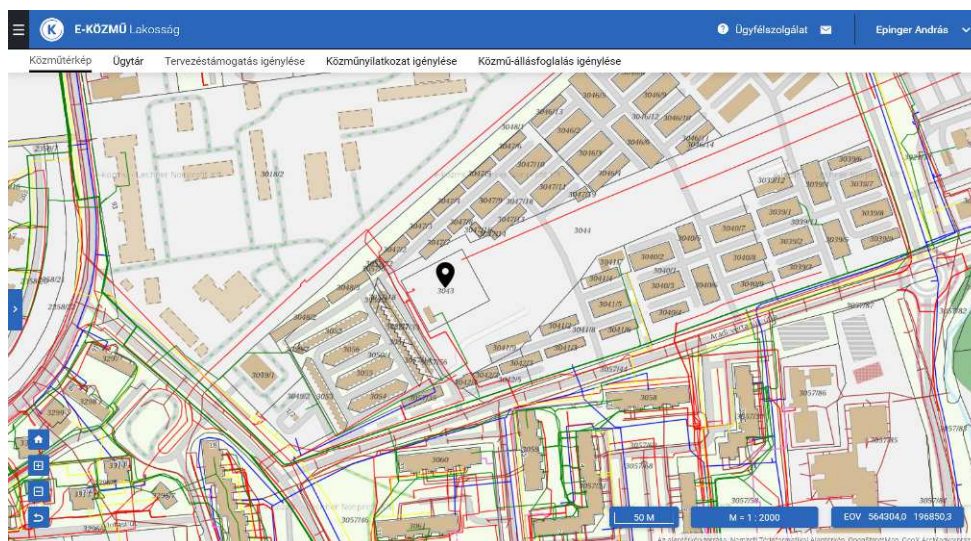
### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az értékelt ingatlan közel sík terepfelszínű, téglalap alakú, délnyugat-északkelet hossztenegelyű, délkeleti irányba, a 3044 helyrajzi számú ingatlan területén kialakított hulladéktelep felé nyitott. Területe füves, cserjés, helyenként betonos, rendezetlen, elhanyagolt. Az ingatlan drótkerítéssel körbekerített.

### Közműellátottság

A Megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan az elektromos közmű hálózatról leválasztásra került. A csatolt e-közmű kivonat egyéb közművel nem rögzít.



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

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




**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon nem észlelhető. A Megbízó tájékoztatása szerint a terület környezetvédelmi rekultivációja megtörtént.

**3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az értékelt ingatlan területén található épület gazdaságos hasznosítása nem életszerű, bontását feltételeztük.

Az épület jellemzői – az előzmény alapján rögzítve:		
Építés éve:	1980-as évek	
Becsült bruttó alapterület:	77 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	földszintes	
Funkció:	korábbi trafóház	
Az épület leírása:		
Az értékelt ingatlanon található egykori trafóház szemrevételezés alapján az 1980-as évek elején épült, téglá falazatú, lapostetős, alulbordás vasbeton födémes. Homlokzati nyílászárói fém szerkezetűek. Az épületben kapcsolóhelyiség, akkumulátor raktár, vizesblokk és tárolók kerül kialakításra.		

**4. ÉRTÉKELÉS****4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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 értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

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, ill. 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.

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.

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

A Megbízó az értékelt ingatlan területére történő bejutást nem tudta biztosítani, az értékelés a helyszínen készült külső fotók, illetve a 2021. szeptember 15-én kelt értékelés előzményben rögzítettek alapján készült. Külső megtekintés alapján az ingatlan állapotában az előzmény értékelés óta jelentős változás nem figyelhető meg. A megállapított érték feltétele az előzményben rögzített és külső szemrevételezéssel nem ellenőrizhető műszaki jellemzők fennállása.

Az ingatlan jogilag a Veszprém Megyei Jogú Város tulajdonában álló kivett beépítetlen területen keresztül érhető el. A megállapított érték feltétele az ingatlan elérhetőségének jogi biztosítottsága.

Az értékelt ingatlan a természetben a 3044 helyrajzi számú ingatlan területen kialakított, az ingatlan-nyilvántartásba önálló nem szereplő hulladékkezelő telep területéről nyíló kapun keresztül érhető el. Az alternatív kapunyitás költségét az értékelés során figyelembe vettük.

A megállapított érték, per-, követelés-és tehermentes állapotra vonatkozik, nettó érték, az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

A Megbízó tájékoztatása szerint a terület környezetvédelmi rekultivációja megtörtént. A forgalmi érték feltétele, hogy az ingatlan eltérő hasznosítása esetén egyéb környezetszennyezéshez kapcsolódó rekultivációs költségek nem lépnek fel.

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

#### **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, illetve kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

A számítást a következő táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás	Gks-04 / 30 %	Gks-26 / 40%	Gks-26 / 40%	Gks-17 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. április	2025. június	2025. június
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítés, stb.)	a település központjától 2,2 km-re, északkeletre, a Jutasi-Haszkovó lakótelep garázsosora mellett található	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, víz és villany közművel, elektromos áram k a telekhatáron	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közutak a telekhatáron (52 euro/ m2)	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közutak a telekhatáron (39 euro/ m2)
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 25%, a maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	saját adatbázis	ingatlan.com/32161188	ingatlan.com/32936465
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>2 919</b>	<b>16 423</b>	<b>21 628</b>	<b>28 145</b>
Nettó eladási vagy kínálati ár		<b>320 000 000 Ft</b>	<b>453 180 135 Ft</b>	<b>442 300 082 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>19 485 Ft/m2</b>	<b>20 953 Ft/m2</b>	<b>15 715 Ft/m2</b>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		<b>19 485 Ft/m2</b>	<b>17 810 Ft/m2</b>	<b>13 358 Ft/m2</b>
Településen belüli elhelyezkedés		15%	15%	15%
Telekméret		10%	15%	20%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-5%	-5%	-5%
Közutak		-15%	0%	0%
Bontás és hulladékkezelés költsége		-10%	-10%	-10%
Megközelítés, kapunyitás költsége		-5%	-5%	-5%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>-10%</b>	<b>10 %</b>	<b>15 %</b>
Számított fajlagos érték:	<b>17 496 Ft/m2</b>	<b>17 536 Ft/m2</b>	<b>19 591 Ft/m2</b>	<b>15 361 Ft/m2</b>

Hivatalos euro devizaárfolyam

402,95 forint / euro, MNB, 2025. június 3.

#### ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

Forgalmi értéke kerekítve: **2919 m<sup>2</sup>** x **17 496 Ft/m<sup>2</sup>** = **51 100 000 Ft**

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **51 100 000 Ft-ban**, azaz ötvenegymillió-százezer forintban határoztuk meg.



#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Az ingatlan legjobb leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának elemzése során arra a következtetésre jutottam, hogy az ingatlan ipari vagy kereskedelmi-szolgáltató fejlesztési telekként hasznosítható a legmegfelelőbbben. A maradványértékelés módszere bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

A beruházás során létrejövő ingatlan fajlagos értéke az alábbi számítás során került meghatározásra:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Realizált v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület	Jutaspuszta	Szabadságpuszta	Csererdő
Építés éve	2025	2013-2016	~2022	~1970
Eladás/kínálat ideje	-	2025. június	2025. június	2025. június
Telekméret (m2)	2 919	5 237	4 000	7 092
Infrastrukturális adottságok (közelművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától 2,2 km-re, északkeletre, a Jutasi-Haszkovó lakótelep garázsosora mellett található	Jutaspuszta településrészen, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal (3*40 A, saját trafó), vezetékes vízzel és csatorna közművel	A Veszprémhez közigazgatásilag tartozó Szabadságpusztán található, aszfaltúton elérhető, összközműves	a Bakony-Művek korábbi területén található ipari parkban fekszik, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközműves
Ingatlan leírása	újépítésűnek feltételezett, acél vázas, központi fűtéses csamoképület	acél vázas, szendvics panel kitöltő falazatú, kályha fűtéses, 4,03-6,20 m belmagasságú csamok, iroda- és szociális blokkal	acél vázas, fűtetlen csamoképület, szociális blokkal	80%-ban felújított, téglafalazatú, gáz-és vegyes tüzelésű kazán gyártócsamok, iroda- és szociális helyiségekkel
	forrás:	ingatlan.com/34344330	ingatlan.com/34318432	ingatlan.com/33883915
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /	695	800	1 000	2 500
Realizált vagy kínálati ár		390 000 000 Ft	480 000 000 Ft	890 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		487 500 Ft/m <sup>2</sup>	480 000 Ft/m <sup>2</sup>	356 000 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		438 750 Ft/m <sup>2</sup>	432 000 Ft/m <sup>2</sup>	320 400 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		15%	15%	10%
Alapterület		0%	5%	15%
Kialakítás		0%	0%	0%
Építés éve		5%	0%	10%
Műszaki állapot		10%	5%	5%
Telekméret		-5%	0%	-10%
Fűtési mód		5%	5%	0%
Összes korrekció		30%	30%	30%
Számított fajlagos érték	516 165 Ft/m <sup>2</sup>	570 375 Ft/m <sup>2</sup>	561 600 Ft/m <sup>2</sup>	416 520 Ft/m <sup>2</sup>

##### Érték meghatározás:

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

Fajlagos forgalmi érték kerekítve:	516 000 Ft/m <sup>2</sup>
------------------------------------	---------------------------

A maradványérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Alapadatok							
Telekméret:		2 919 m <sup>2</sup>	Beépíthető bruttó terület:		876 m <sup>2</sup>		
Maximális beépíthetőség:		30 %	Beépítendő nettó terület:		834 m <sup>2</sup>		
Maximális építménymagasság:		7,5 m					
Bevételek		Mértékegység (m <sup>2</sup> , db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m <sup>2</sup> ]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 0,0%	Megjegyzés
1.	Értékesítés					430 000 000 Ft	
1.1	értékesíthető alapterület	m <sup>2</sup>	516 000	834,00	430 344 000 Ft	430 000 000 Ft	
Költségek		Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m <sup>2</sup> ]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]	Megjegyzés
2.	Területelőkészítés költségei					40 600 500 Ft	
2.1	Telekalakítás	m <sup>2</sup>		0		0 Ft	
2.2	Bontás	m <sup>3</sup>	45 000	77		3 465 000 Ft	gépi bontás
2.3	Külső és belső utak, járdák, parkolók	m <sup>2</sup>	30 000	500		15 000 000 Ft	becsült adat
2.4	Kerítés és kapuk	m		0		0 Ft	
2.5	Fűvesítés, parkosítás	m <sup>2</sup>	15 000	876		13 135 500 Ft	min. 30%
2.6	Külső közmű és közműfejlesztés					9 000 000 Ft	
	- Víz, -szennyvízközmű	db	2 000 000	1		2 000 000 Ft	
	- Gázközmű	db	2 000 000	1		2 000 000 Ft	
	- Elektromos áram	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
2.7	Egyéb					0 Ft	
3.	Kivitelezési költségek **					258 873 600 Ft	
3.1	nettó alapterület	m <sup>2</sup>	310 400	834		258 873 600 Ft	előregy.könnyűszerk.
4.	Tervezés és szoft költségek					18 121 152 Ft	
4.1	Tervezési költségek összesen	1,0%	0.5% - 1.5%			2 588 736 Ft	
4.2	Engedélyek, költségei összesen	1,0%	0.5% - 1.0%			2 588 736 Ft	
4.3	Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%	2.0% - 3.0%			5 177 472 Ft	
4.4	Beruházói díj	3,0%	3.0% - 5.0%			7 766 208 Ft	
5.	Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	5,0%	5.0-10.0%			15 879 763 Ft	
6.	Finanszírozás költségei	5,0%	3.5% - 8.0%			11 671 626 Ft	
6.1	Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"(%)	30,0%	10.0% - 30.0%			95 382 780 Ft	
6.2	Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			233 432 510 Ft	
7.	Befektető haszna	10,0%	10.0% - 15.0%			34 514 664 Ft	
8.	Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)					50 300 000 Ft	

\* Becsült adat, 1,05-es szorzóval számítva, acél vázas, trapézlemez kitöltő falazatú épületet feltételezve.

\*\* Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025 című kiadvány alapján.

A fenti számítások alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

50 300 000 Ft-ban, azaz ötvenmillió-háromszázezer Ft-ban határoztam meg.

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanon található felépítmény jelenlegi formájában gazdaságosan nem hasznosítható, bontását feltételeztük.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	51 100 000 Ft	100%
Maradványérték számításra alapuló érték:	50 300 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		51 100 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel a maradványértékelés számos feltételezést, bizonytalan tényezőt tartalmaz, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

A Megbízó az értékelt ingatlan területére történő bejutást nem tudta biztosítani, az értékelés a helyszínen készült külső fotók, illetve a 2021. szeptember 15-én kelt értékelés előzményben rögzítettek alapján készült. Külső megtekintés alapján az ingatlan állapotában az előzmény értékelés óta jelentős változás nem figyelhető meg. A megállapított érték feltétele az előzményben rögzített és külső szemrevételezéssel nem ellenőrizhető műszaki jellemzők fennállása.

Az ingatlan jogilag a Veszprém Megyei Jogú Város tulajdonában álló kivett beépítetlen területen keresztül érhető el. A megállapított érték feltétele az ingatlan elérhetőségének jogi biztosíthatósága.

Az értékelt ingatlan a természetben a 3044 helyrajzi számú ingatlan területen kialakított, az ingatlan-nyilvántartásba önálló nem szereplő hulladékkezelő telep területéről nyíló kapun keresztül érhető el. Az alternatív kapunyitás költségét az értékelés során figyelembe vettük.

A megállapított érték, per-, követelés-és tehermentes állapotra vonatkozik, nettó érték, az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

A Megbízó tájékoztatása szerint a terület környezetvédelmi rekultivációja megtörtént. A forgalmi érték feltétele, hogy az ingatlan eltérő hasznosítása esetén egyéb környezetszennyezéshez kapcsolódó rekultivációs költségek nem lépnek fel.

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

Csopak, 2025. június 3.

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 Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/43223/2025

2025.06.03

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 3043 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
-----					
. Kivett transzformátorház		0	2919	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
-----					
		III R É S Z			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42024/4/2011.07.06					
Vezetékjog					
A vázrajz szerinti 89 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					
-----					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
TULAJDONI LAP VÉGE					

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

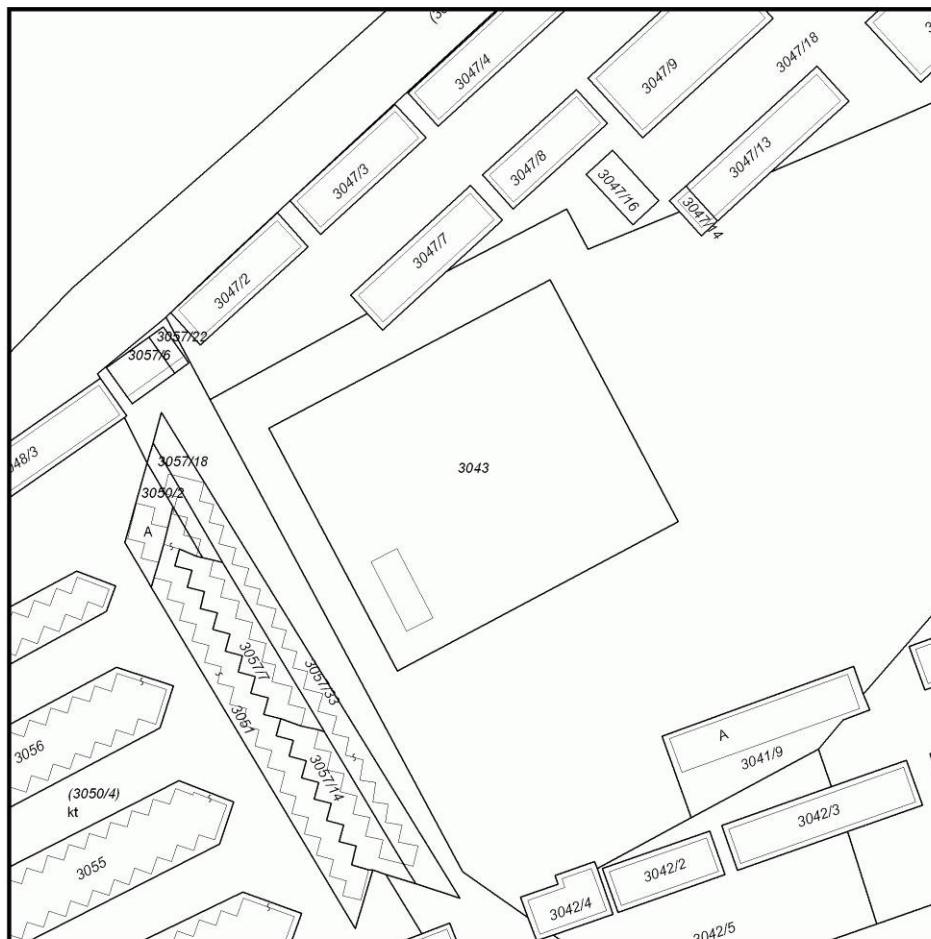
2025.06.03 09:15:46

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3043

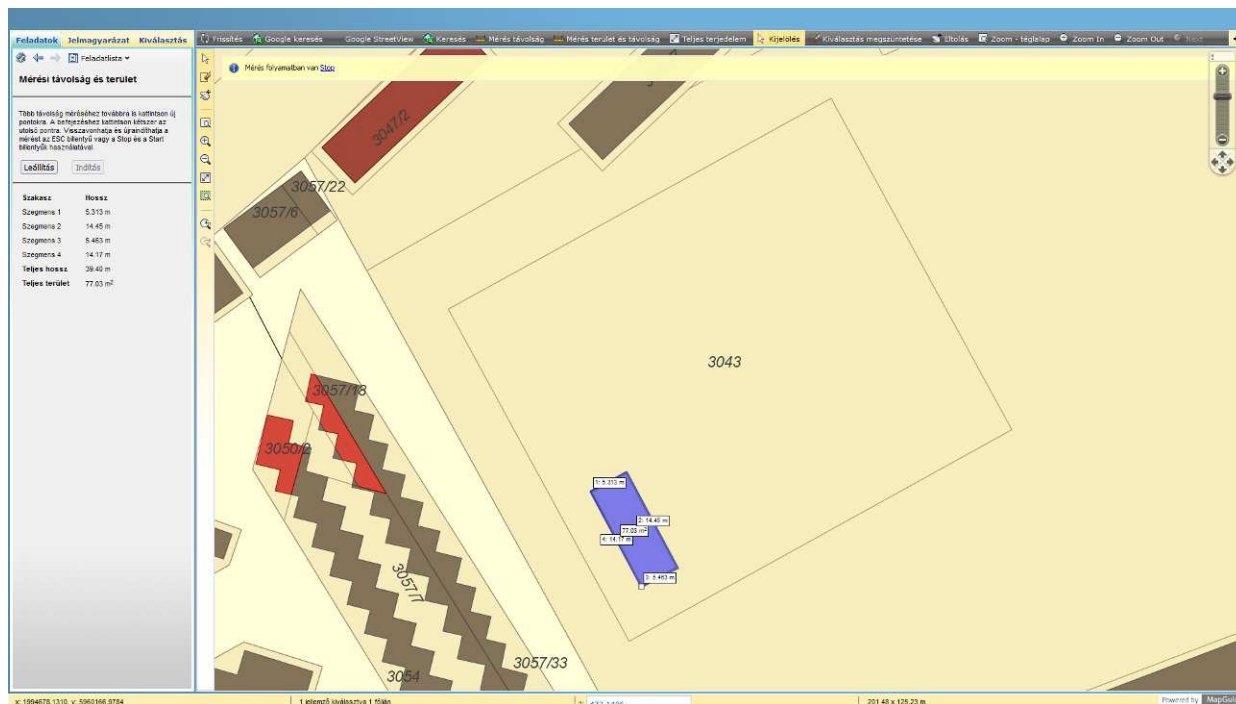
Megrendelés szám: 7/1204/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 42762090002025



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

**ÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLETÉNEK MEGHATÁROZÁSA**



## KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/32161188/nyomtatás>

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
Írtási szet	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)
sz-19	SZ	2500	45	16	30
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30
sz-21	SZ	2500	50	15	35
sz-22	SZ	2500	60	16	25
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40
sz-24	SZ	800	30	7,5	20
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20
sz-26	SZ	2000	40	25	25
sz-27	SZ	5000	40	10	10*

Ikedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
Írtási szet	Beépítés i mód	Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)
sz-19	SZ	2500	45	16	30
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30
sz-21	SZ	2500	50	15	35
sz-22	SZ	2500	60	16	25
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40
sz-24	SZ	800	30	7,5	20
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20
sz-26	SZ	2000	40	25	25
sz-27	SZ	5000	40	10	10*

## Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

463,39 millió Ft

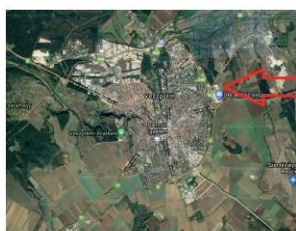
1,150 millió €

Telekterület

21628 m<sup>2</sup>Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém keleti részén a Veszprém Aréna közvetlen szomszédságában eladó fejlesztési terület. A terület a 8-as számú főút és a 82-es számú főutat összekötő építés alatt álló út mentén helyezkedik el. Veszprém város újonnan fejlesztés alatt vont területén. Az ingatlan 21628 nm alapterületű, Gksz-26 övezetben található.

Az ingatlan vételára: 52 EUR / nm + ÁFA



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32161188>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.

Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



## Veszprém, Kültérület

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
399 millió Ft		28145 m <sup>2</sup>	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Villany	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Víz	nincs megadva		

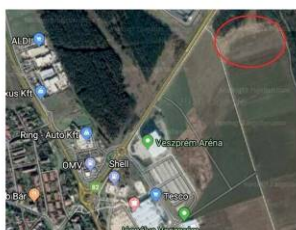
Veszprém keleti részén a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén közvetlenül helyezkedik el.

Ezen beruházás Veszprém Város szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel Veszprémet körbeölelő körgyűrű terhelésének csökkentése elsődleges feladat, amint ahogy a fent említett két főútvonal közvetlen összekapcsolása is.

Az ingatlan eladási ára 39 EUR / nm.

A fejlesztés komplexségét jelenti, hogy az így újonnan kialakult területek lehetőséget biztosítanak további fejlesztésre az összekötő út mentén, amelynek első ütemében a Veszprém városi uszoda építése történt.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32936465>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Mártírok útja látképe



környezet, a Mártírok útja látképe



környezet, a Mártírok útjáról leágazó 3057/33 hrsz.-ú aszfaltút



bejutás az ingatlan területére a 3044 hrsz-en keresztül



bejutás az ingatlan területére a 3044 hrsz-en keresztül



az ingatlan területe

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az ingatlan területe



az ingatlan területe



az ingatlan területe



az ingatlan területe