

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

a 8411 Veszprém, Tószeg utca 4. szám alatt található, Veszprém 2775  
helyrajzi számon nyilvántartandó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról



Készítette:  
**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**  
*névjegyzék: VMJV PH I/17*

1. számú példány

**Csopak**  
**2025. szeptember 22.**



**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

<b>MEGRENDELŐ ADATAI</b>	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI</b>	
Az ingatlan megnevezése:	kivett temető
Cím:	Veszprém, Tószeg utca 4.
Irányítószám:	8411
Helyrajzi szám:	2775
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképesség feltétele az üzleti vagyomba sorolása
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI</b>	
Telekterület:	12.256 m <sup>2</sup>
Nettó alapterület:	38 m <sup>2</sup>
Redukált/egyneműsített alapterület:	38 m <sup>2</sup>
Közműellátottság:	víz, villany
Jelenlegi funkció:	temető
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje időpontja:	2025. szeptember 2.
Az értékelés fordulónapja:	2025. szeptember 22.
<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK</b>	
Forgalmi értéke kerekítve:	<b>31 300 000 Ft</b> , azaz harmincegymillió-háromszázezer forint

<b>A terület és a felépítmények értékének megosztása:</b>	
<b>Telekérték:</b>	<b>24 600 000 Ft</b>
<b>Ravatalozó:</b>	<b>6 700 000 Ft</b>
<b>Összesen:</b>	<b>31 300 000 Ft</b>



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

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

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelt ingatlan temetőként üzemel. Mivel a jelenlegi működéshez kötődő temetkezési, kegyeleti szolgáltatással összefüggő adatok (megváltott sírhelyek lejáratí idejére vonatkozó információk, stb.) nem állnak rendelkezésre, az értékelés során alternatív hasznosítást feltételeztünk, az övezeti besorolást, az alternatív hasznosításhoz szükséges exhumálási és újratemetési költségeket az értékbecslés során figyelembe vettük.

Az exhumálásra és újratemetésre vonatkozó előírásokat a 1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről, illetve a 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik. Az ingatlan nemzeti sírkert, az 1999. évi XLIII. törvény az alábbiakat rögzíti: 11. § (1) A nemzeti sírkert fennállásáig nem szüntethetők meg és nem helyezhetők át a benne található temetési helyek... (3) Ha a nemzeti sírkert megszűnik, a temetési helyek áthelyezéséről kell gondoskodnia annak, akinek a megszüntetés az érdekkörébe tartozik. **A megállapított értékek nem tartalmazzák az újratemetéshez fűződő járulékos egyéb olyan költségeket, mint az újratemetésre alkalmas hely kialakításához fűződő költségek.**

Csopak, 2025. szeptember 22.

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

Ellenőrizte:

Készítette:

**Epinger-Galajda Edit Sarolta**

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401)

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és tanúsító

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)





## Tartalomjegyzék

	Oldal
<b>1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....</b>	<b>2</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>5</b>
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
3.3 Az értékelés alapja .....	18
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	18
<b>4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>19</b>
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	19
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	20
4.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	24
<b>5. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>25</b>
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	25
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	26
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	27
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	27
5.5 Érték meghatározás .....	27
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	27
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	30
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításán alapuló módszerrel .....	30
5.5.4 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	30
<b>6. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>33</b>
<b>7. MEGJEGYZÉSEK.....</b>	<b>34</b>
<b>8. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>35</b>



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

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém 2775 helyrajzi számon nyilvántartott, „*kivett temető*” megnevezésű ingatlan aktuális értékének meghatározásával. Az értékelés célja forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje: 2025. szeptember 2.

Az értékelés fordulónapja: 2025. szeptember 22.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### 3.2 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.

#### **A 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

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





pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

#### 1.1. A módszer alkalmazási köre

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

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

#### 1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

##### 1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

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

##### 1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

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

- ☐ A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- ☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- ☐ A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt



ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

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

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

### 1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

### 1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan műszaki színvonala
- ☐ Az ingatlan műszaki állapota
- ☐ Funkcionális megfelelőség, használhatóság
- ☐ Fejlesztettség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

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

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

### 1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becslült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.



## Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 újratertetésének 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 téglalapépületek                  | 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 elvart nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

### Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

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

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



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

#### A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

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

#### A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

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

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

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

#### A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

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

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



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

#### Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

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

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

#### Értékesítési költségek

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

#### Finanszírozási költségek

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

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

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



#### A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

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

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

#### A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

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

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

### **3.3 Az értékelés alapja**

A helyszíni szemlét 2025. szeptember 2-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról. Az értékelt ingatlanon temetkezési, kegyeleti szolgáltatással összefüggő adatok (megváltott sírhelyek lejáratí idejére vonatkozó információk, stb.) nem állnak rendelkezésre, ezért hozamszámításon alapuló értékelést nem végeztünk. Mivel a speciális övezeti besorolás miatt az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványérték számítás sem került alkalmazásra. A költségszámítás a legkevésbé piaci kategória, ezért ellenőrző módszerként került alkalmazásra.

### **3.4 Felhasznált dokumentumok**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat



#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

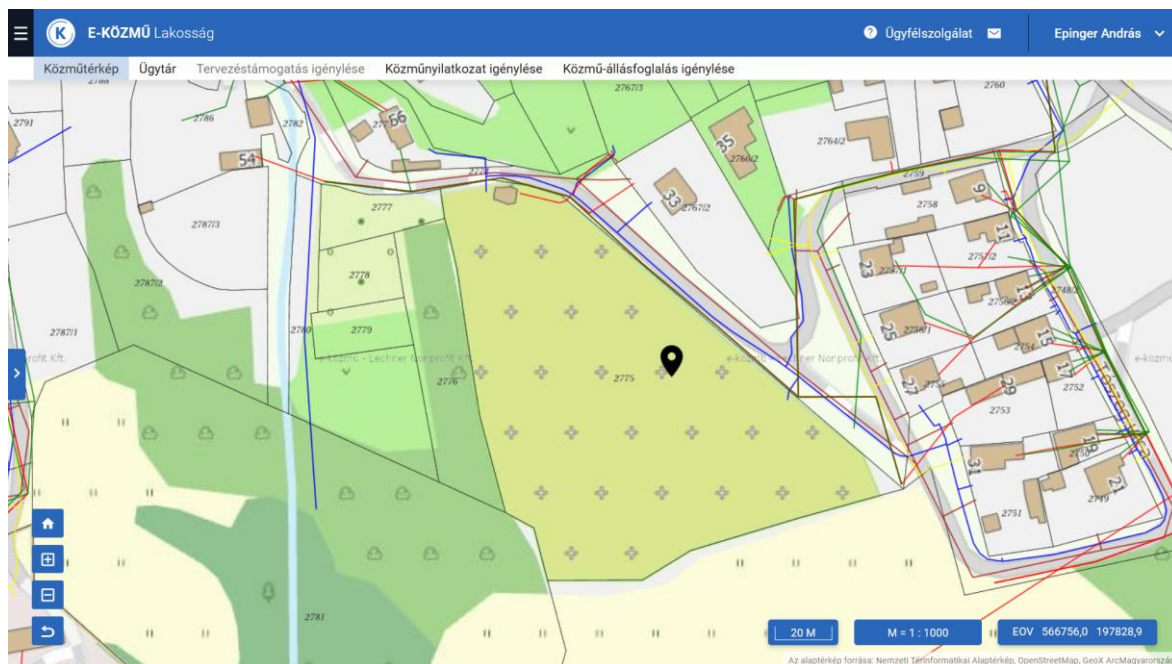
Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.12.
Ingatlan címe:	Veszprém, Belterület 2775 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2775
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett temető
Terület:	12.256 m <sup>2</sup>
I/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 44524/2/2011.09.01</i>	
Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete. A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozata tartalmazza., 2256 m2 területre.	
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/3.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/4.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 43128/2007.07.09</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 51369/2005.11.03</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti területre és védősáv korlátozás.	
Jogosult:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/2/2014/2013.12.19</i>	
Vezetékjog. A területkimutatás és vázrajz szerinti 5 m2 területre.	
Jogosult:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.





### Megjegyzés:

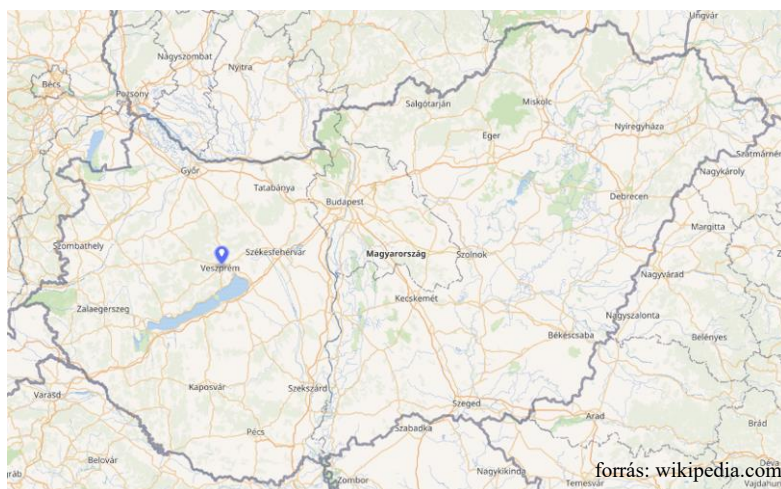
A tulajdoni lapon szereplő vezetékjogok vélhetően az ingatlan északkeleti részét érintő vezeték miatt került felvezetésre, az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja. Az ingatlan vízbázis külső védőterületén található, ezt az értékképzés során figyelembe vettük.



### 4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

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

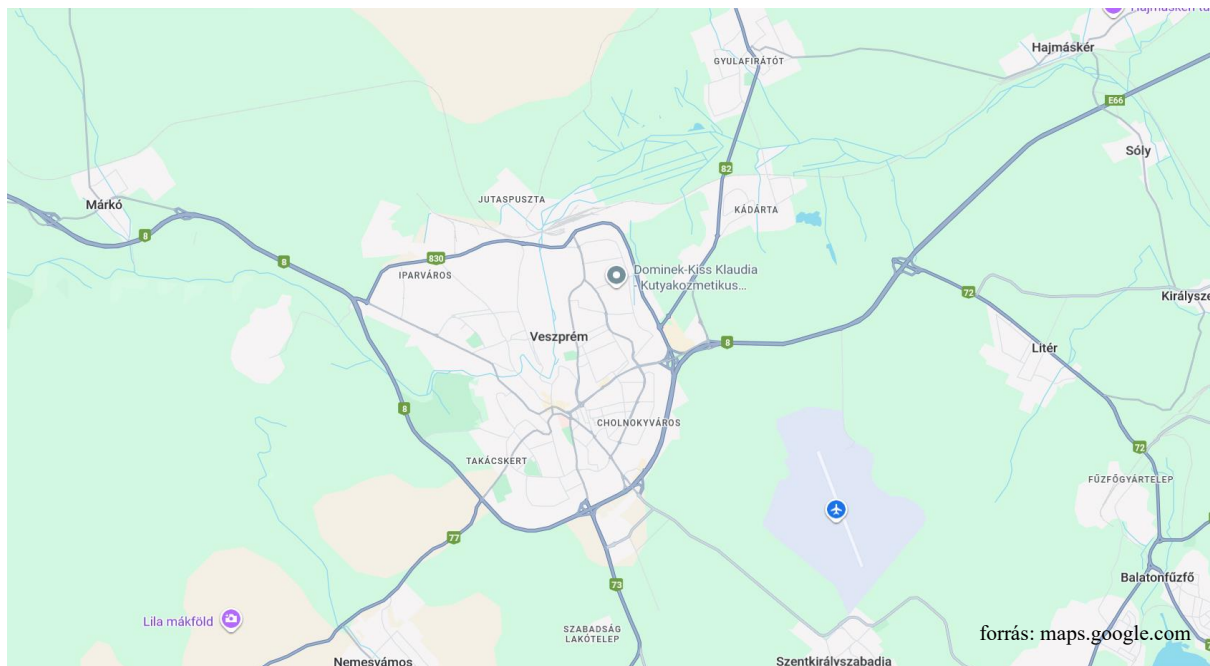


Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülési Lista	<a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	56 777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





A Veszprém és Kádárta elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



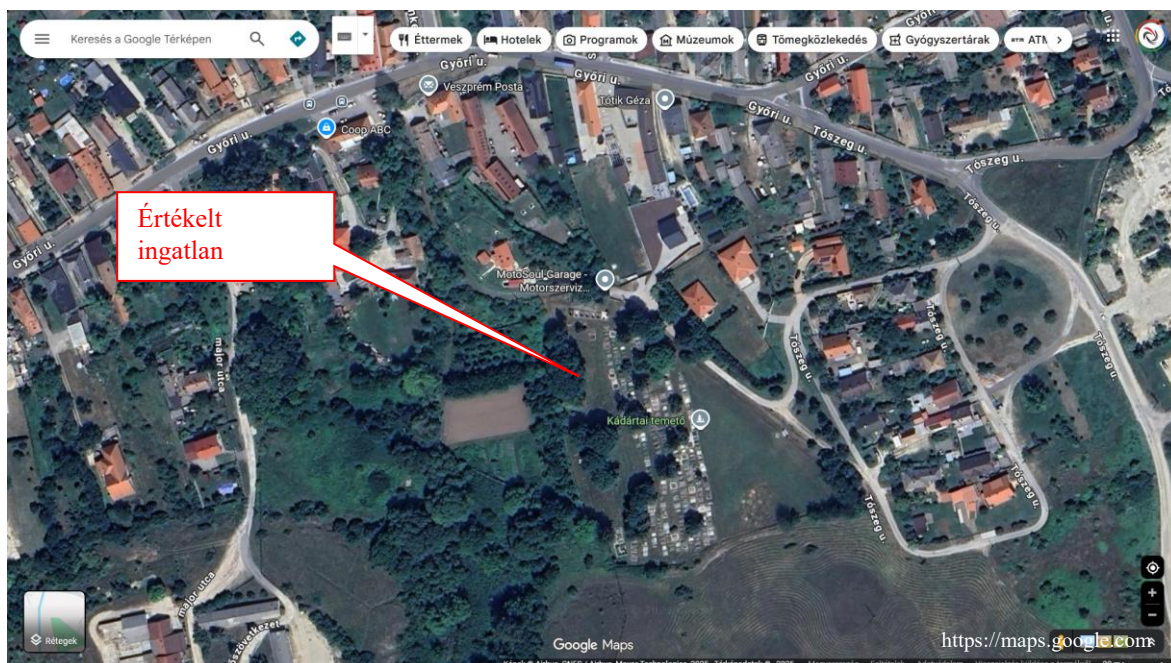
### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

Az értékelt ingatlan a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta településrész délkelet részén, a településrész központjától délre, közúton 500 m-re található. Megközelíthető a Győri utcáról leágazó Tószeg utca egy zsákutca leágazásában, aszfaltos úton. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:





Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### ***Gazdasági környezet***

<https://maps.google.com>

Az 56 029 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 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 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 06. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

### ***Közművek ismertetése***

Az értékelés tárgyát képező ingatlan vezetékes vízzel és elektromos árammal rendelkezik.

### ***Környezetvédelmi helyzet***

Az ingatlan temetőként funkcionál, alternatív hasznosítása esetén a sírok exhumálása és más, temető funkciójú ingatlanon újratemetése szükséges.

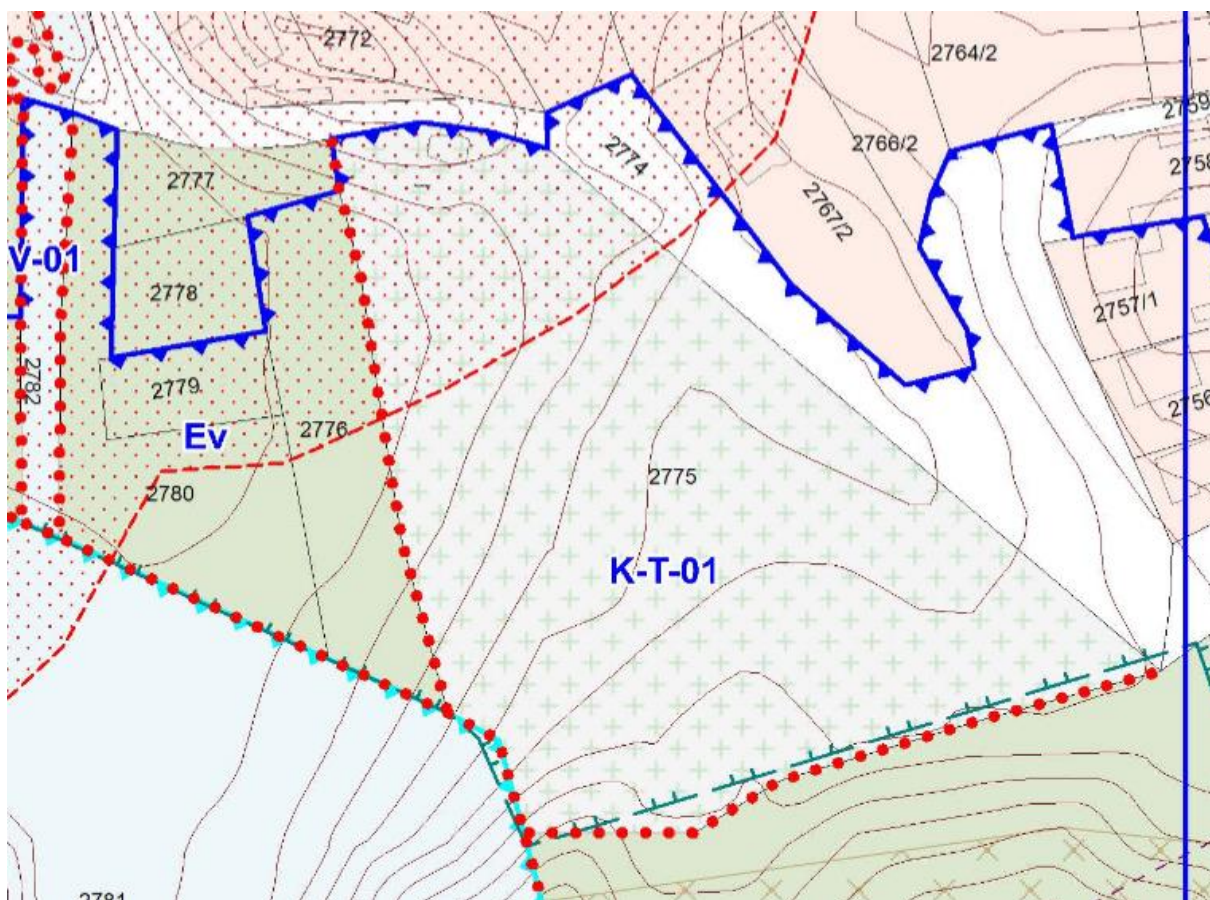
### ***Az ingatlan övezeti besorolása***

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján K-T-01 jelű különleges temetőterület övezetben található.





Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

#### 45. Különleges temetőterület (K-T)

##### 45. §

- (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) A terület a temetkezés célját szolgálja.
- (3) A területen elhelyezhető:
  - a) temetkezési és kegyeleti épületek,
  - b) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges épületek,
  - c) a személyzet számára szolgáló maximum egy darab szolgálati lakás,
  - d) a rendeltetést kiszolgáló egyéb építmények.
- (4) A kegyeleti funkciót zavaró építmény nem helyezhető el.

## 17. Különleges temető területe (K-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	mélysége (m)
2	jele							
3	K-T-01	SZ	-	20	6	40	-	-

## 4.3 Az épületek műszaki jellemzői

## Ravatalozó



## Leírás:

Az épület szemrevételezés alapján az 1980-as években földszintes, magastetős kialakítással, síkpala héjalással. Az épület egy ravatalozóból, illetve külön bejáraton elérhető, egymásból nyíló raktárokból áll. Az épület összességében közepes állapotú.

Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált alapterület		CSOK alapter.
ravatalozó	földszint	24,12 m <sup>2</sup>	100	24,12 m <sup>2</sup>	1	
tároló	földszint	4,06 m <sup>2</sup>	100	4,06 m <sup>2</sup>	1	
tároló	földszint	3,20 m <sup>2</sup>	100	3,20 m <sup>2</sup>	1	
<b>Épület összesen:</b>		<b>31,38 m<sup>2</sup></b>		<b>31,38 m<sup>2</sup></b>		

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

**Alapterületi fogalmak:****Nettó alapterület**

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

**Redukált alapterület**

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szinterterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

**Bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 3. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

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

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.





Az értékebecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

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.

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

A megállapított forgalmi érték csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

## 5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

Az értékelt ingatlan temetőként üzemel, és ilyenformán a speciálisan fogyatkozó értékű ingatlanok közé tartozik. A speciálisan fogyatkozó ingatlanok értékének jellemzője, hogy a földterületen folytatott tevékenység fokozatosan csökkenti a megmaradó földterület értékét egészen addig a pontig, amikor azt már nem lehet az adott célra továbbra is gazdaságosan használni és értéke visszaesik az akkori maradványértékre. Az ilyen jellegű ingatlanok esetében főszabályként az ingatlan értéke nem választható el a rajta végzett üzleti tevékenység értékétől, ezért értékelésük elsődleges módszere a DCF alapú hozamszámítás: az üzlet értéke a betelésig elérhető hozam jelenértékének és a betelést követően jelentkező maradványérték jelenértékének összegeként határozható meg, a maradványérték nem ritkán negatív előjelű

Mivel a jelenlegi működéshez kötődő temetkezési, kegyeleti szolgáltatással összefüggő adatok (megváltott sírhelyek lejáratí idejére vonatkozó információk, stb.) nem állnak rendelkezésre, hozamszámítást nem tudunk végezni, az érték gyakorlatilag a jelen állapotra kivetített maradványérték. Az értékelés során alternatív hasznosítást feltételeztünk, az övezeti besorolást, az alternatív hasznosításhoz szükséges exhumálási és újratemetési költségeket az értékképzés során figyelembe vettük.

Az exhumálásra és újratemetésre vonatkozó előírásokat a 1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről, illetve a 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik. Az ingatlan nemzeti sírkert, az 1999. évi XLIII. törvény az alábbiakat rögzíti: 11. § (1) A nemzeti sírkert fennállásáig nem szüntethetők meg és nem helyezhetők át a benne található temetési helyek... (3) Ha a nemzeti sírkert megszűnik, a temetési helyek áthelyezéséről kell gondoskodnia annak, akinek a megszüntetés az érdekkörébe





tartozik. A megállapított értékek nem tartalmazzák az újratemetéshez fűződő járulékos egyéb olyan költségeket, mint az újratemetésre alkalmas hely kialakításához fűződő költségek.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A forgalomképesség feltétele az üzleti vagyonba sorolása.

### **5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Nincsenek.

### **5.5 Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve 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.

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

Mivel az értékelthez hasonló ingatlanoknak gyakorlatilag nincs piaca, az ingatlan értékének piaci összehasonlító módszerrel történő meghatározása során beépítetlen területek kínálati árait vettük figyelembe. A felépítményre értéknövelő tényezőként tekintettünk. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Az exhumálási és újratemetési költségek kalkulálása során a VKSZ Zrt. Temetőgondoksága által szolgáltatott információkat (megváltott sírhelyek száma, lejárt sírhelyek száma, exhumálási és újratemetési költségek) vettük alapul.



Az exhumálási és újratemetési költségeket az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

			koporsós	urnás	
megváltott sírhelyek száma	400	db	200	200	db
lejárt sírhelyek száma	126	db	63	63	db
üres terület	0	db			
összesen:			263	263	db
Az exhumálási költségek:					
25 éven túl eltemetett koporsó esetén (lejárt síroknál):			40 000	Ft+áfa/db	
25 évben belül eltemetett koporsó esetén (megváltott síroknál):			50 000	Ft+áfa/db	
Urnakiemelés:			13 500	Ft+áfa/db	
Koporsós újratemetés:	40 000	Ft+áfa			
Urnás újratemetés:	7 500	Ft+áfa			
Megváltott koporsós sírok kiemelésének és az újratemetés költsége:				18 000 000 Ft	
Lejárt koporsós sírok kiemelésének és az újratemetés költsége:				5 040 000 Ft	
Megváltott urnás sírhelyek újratemetési költsége:				4 200 000 Ft	
Lejárt urnás sírhelyek újratemetési költsége:				1 323 000 Ft	
Alternatív hasznosítás esetén az exhumálási és újratemetési költségek összesen:				<b>28 600 000 Ft</b>	

A költségek nem tartalmazzák az újratemetéshez fűződő járulékos egyéb olyan költségeket, mint az újratemetésre alkalmas hely kialakításához fűződő költségek.



Az ingatlanra vonatkozó számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8411 Veszprém, Kádárta, Tószeg	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém-Gyulaírást	Veszprém
Utca/út/tér	utca	Hamuház utca	ipari terület	Tirat-Carmel utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	K-T-01 / 20%	Gks-z-01 / 20 %	Cíp-07 / 35 %	Gks-z-23 / 35 %
Ingatlan leírása	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta településrész délkelet részén, a településrész központjától délre, 500 m-re található, villany és víz közművel	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulaírást határában, a forgalmas 82-es számú főúttól 220 m-re, a Veszprém központjától 7,5 km-re, Gyulaírást központjától 750 m-re található, közművek az utcán	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulaírást határában, ipari övezetben található, közmű nélküli terület	a település déli részén, a 8-as főúttól felkanyarodva érhetjük el, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán; szántóként nyilvántartott
Övezeti előírások	max. beépíthetőség 20% , a megengedett max. építménymagasság 6 m, a zöldterület legkisebb mértéke 40% ; terület a temetkezés célját szolgálja. A területen elhelyezhető: temetkezési és kegyeleti épületek, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges épületek, a személyzet számára szolgáló max.1 db szolgálati lakás, a rendeltetést kiszolgáló egyéb építmények. A kegyeleti funkciót zavaró építmény nem helyezhető el.	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2500 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34822519	ingatlan.com/33453023	ingatlan.com/32716355
Eladás/kínálat ideje		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Telekterület /m <sup>2</sup> /	12 256	5 139	10 000	11 436
Eladási vagy kínálati ár		29 000 000 Ft	83 000 000 Ft	57 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		5 643 Ft/m <sup>2</sup>	8 300 Ft/m <sup>2</sup>	5 002 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		0%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		5 643 Ft/m <sup>2</sup>	6 607 Ft/m <sup>2</sup>	3 981 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		5%	5%	5%
Telekméret		-5%	0%	0%
Művelés alól kivonás		0%	0%	10%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		-15%	-20%	-20%
Vízbázis védőterülete		-5%	-5%	-5%
Felépítmény korrekció		10%	10%	10%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	-10%	-10%
Számított fajlagos érték:	4 884 Ft/m <sup>2</sup>	5 101 Ft/m <sup>2</sup>	5 946 Ft/m <sup>2</sup>	3 603 Ft/m <sup>2</sup>
Hivatalos euro devizaárfolyam 389,73 forint / euro, MNB, 2025.09.22				
Fajlagos forgalmi érték:		4 884	Ft/m <sup>2</sup>	
A kalkulált érték összesen:	12 256 m <sup>2</sup>	x	4 884 Ft/m <sup>2</sup>	=
Exhumálási és újratemetési költségek:				59 900 000 Ft
Korrigált érték:				28 600 000 Ft
				31 300 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **31.300.000 Ft-ban, azaz harmincegymillió-háromszázezer forintban** határoztuk meg.



#### **5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Az értékelt ingatlanon temetkezési, kegyeleti szolgáltatással összefüggő adatok (megváltott sírhelyek lejáratí idejére vonatkozó információk stb.) nem állnak rendelkezésre, ezért hozamszámításon alapuló értékelést nem végeztünk.

#### **5.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításán alapuló módszerrel**

Mivel a speciális övezeti besorolás miatt az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványérték számítás sem került alkalmazásra.

#### **5.5.4 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel**

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az ingatlan telek forgalmi értékének meghatározásánál a telket értékesítésre felkínált beépítetlen területekkel vetettük össze. A módszer bővebben a 3.2 pont alatt kerül ismertetésre.



Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8411 Veszprém, Kádárta, Tószeg	Veszprém-Gyulaírástó	Veszprém-Gyulaírástó	Veszprém
Utca/út/tér	utca	Hamuház utca	ipari terület	Tirat-Carmel utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	K-T-01 / 20%	Gksz-01 / 20 %	Cíp-07 / 35 %	Gksz-23 / 35 %
Ingatlan leírása	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta településrész délkelet részén, a településrész központjától délre, 500 m-re található, villany és víz közművel	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulaírástó határában, a forgalmas 82-es számú főúttól 220 m-re, a Veszprém központjától 7,5 km-re, Gyulaírástó központjától 750 m-re található, közművek az utcán	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulaírástó határában, ipari övezetben található, közmű nélküli terület	a település déli részén, a 8-as főútról felkanyarodva érhetjük el, aszfaltúton elérhető, közművek az utcán; szántóként nyilvántartott
Övezeti előírások	max. beépíthetőség 20%, a megengedett max. építménymagasság 6 m, a zöldterület legkisebb mértéke 40%; terület a temetkezés célját szolgálja. A területen elhelyezhető: temetkezési és kegyeleti épületek, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges épületek, a személyzet számára szolgáló max. 1 db szolgálati lakás, a rendeltetést kiszolgáló egyéb építmények. A kegyeleti funkciót zavaró építmény nem helyezhető el.	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 35%, a maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2500 m <sup>2</sup> , épület szabadon álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34822519	ingatlan.com/33453023	ingatlan.com/32716355
Eladás/kínálat ideje		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Telekterület /m <sup>2</sup> /	12 256	5 139	10 000	11 436
Eladási vagy kínálati ár		29 000 000 Ft	83 000 000 Ft	57 200 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		5 643 Ft/m <sup>2</sup>	8 300 Ft/m <sup>2</sup>	5 002 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		0%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		5 643 Ft/m <sup>2</sup>	6 607 Ft/m <sup>2</sup>	3 981 Ft/m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		5%	5%	5%
Telekméret		-5%	0%	0%
Művelés alól kivonás		0%	0%	10%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		-15%	-20%	-20%
Vízbázis védőterülete		-5%	-5%	-5%
Összehasonlító korrekció összesen		-20%	-20%	-20%
Számított fajlagos érték:	4 343 Ft/m <sup>2</sup>	4 537 Ft/m <sup>2</sup>	5 285 Ft/m <sup>2</sup>	3 205 Ft/m <sup>2</sup>

Hivatalos euro devizaárfolyam

389,73 forint / euro, MNB, 2025.09.22

A 30%-ot meghaladó össze korrekció oka az ingatlan különleges övezeti besorolása.

A telek fajlagos forgalmi értéke:	4 343 Ft/m <sup>2</sup>			
A telekérték összesen:	12 256 m <sup>2</sup>	x	4 343 Ft/m <sup>2</sup>	= 53 200 000 Ft
Exhumálási és újratemetési költségek:				28 600 000 Ft
Korrigált telekérték:				24 600 000 Ft



A felépítmény értékének számítását, illetve a teljes költségszámítást az alábbi táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	arávatalozó			
Újraelőállítási költség (ÉKS 2025):	250 000 Ft/m <sup>2</sup>	353 100 Ft/m <sup>2</sup>	353 100 Ft/m <sup>2</sup>	353 100 Ft/m <sup>2</sup>
nettó alapterület:	31,38 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
műszaki avultság:	10%	20%	20%	20%
funkcionális avultság:	5%	20%	20%	15%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	6 668 250 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>6 668 250 Ft</b>	0 Ft	0 Ft	0 Ft
A felépítmények forgalmi értéke összesen:			6 700 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			24 600 000 Ft	
<b>Az értékelte ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>31 300 000 Ft</b>	



**6. ÖSSZEFOGLALÁS**

Végső érték meghatározása:				
Módszerek:				
Piaci alapú (forgalmi) érték:		31 300 000	Ft	100% 31 300 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	0	Ft	súly: 0%	0 Ft
Maradványértékelésen alapuló érték:	0	Ft	súly: 0%	0 Ft
Költség alapú érték:	31 300 000	Ft	súly: 0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve:			31 300 000 Ft	
A terület és a felépítmények értékének megosztása:				
Telekérték:			24 600 000 Ft	
Ravatalozó:			6 700 000 Ft	
Összesen:			31 300 000 Ft	
A választott értékelési módszer indoklása:				
Az értékelt ingatlanon temetkezési, kegyeleti szolgáltatással összefüggő adatok (megváltott sírhelyek lejáratí idejére vonatkozó információk, stb.) nem állnak rendelkezésre, ezért hozamszámításon alapuló értékelést nem végeztünk. Mivel a speciális övezeti besorolás miatt az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványérték számítás sem került alkalmazásra. A költségszámítás a legkevésbé piaci kategória, ezért az ellenőrző módszerként került alkalmazásra.				



## 7. MEGJEGYZÉSEK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel, illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlással összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.7. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.
- 7.8. Az értékelő az értékelés elvégzéséhez megfelelő végzettséggel és kompetenciával rendelkezik.
- 7.9. Az exhumálásra és újratemetésre vonatkozó előírásokat a 1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről, illetve a 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik. Az ingatlan nemzeti sírkert, az 1999. évi XLIII. törvény az alábbiakat rögzíti: 11. § (1) A nemzeti sírkert fennállásáig nem szüntethetők meg és nem helyezhetők át a benne található temetési helyek... (3) Ha a nemzeti sírkert megszűnik, a temetési helyek áthelyezéséről kell gondoskodnia annak, akinek a megszüntetés az érdekkörébe tartozik. A megállapított értékek nem tartalmazzák az újratemetéshez fűződő járulékos egyéb olyan költségeket, mint az újratemetésre alkalmas hely kialakításához fűződő költségek.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. szeptember 22.

**Epingér András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585132)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 8. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP



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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20250912/707942  
2025.09.12

Oldal 1/1

Veszprém  
Belterület, 9560 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 9560

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / temető	0	1 3197	0

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43128/2007.07.09
Vagyonkezelői jog	
Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: - 1990. évi LXV. törvény 80/A-80/B § alapján Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Önálló szöveges bejegyzés	
Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT belterület 246-ból keletkezett	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37309/2/2012.03.06
Vezetékjog	
A vázrajz szerinti 47 m2 területre Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

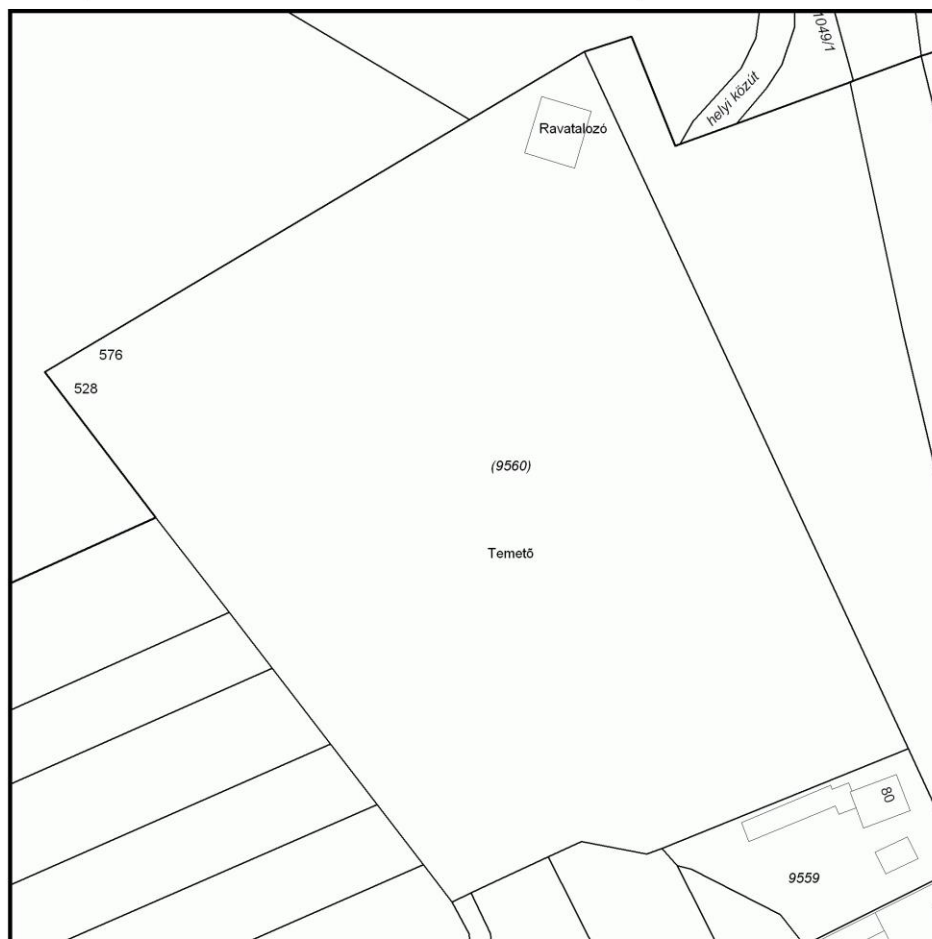
2025.09.21 17:19:34

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 9560

Megrendelés szám: 7/2013/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43142460002025



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



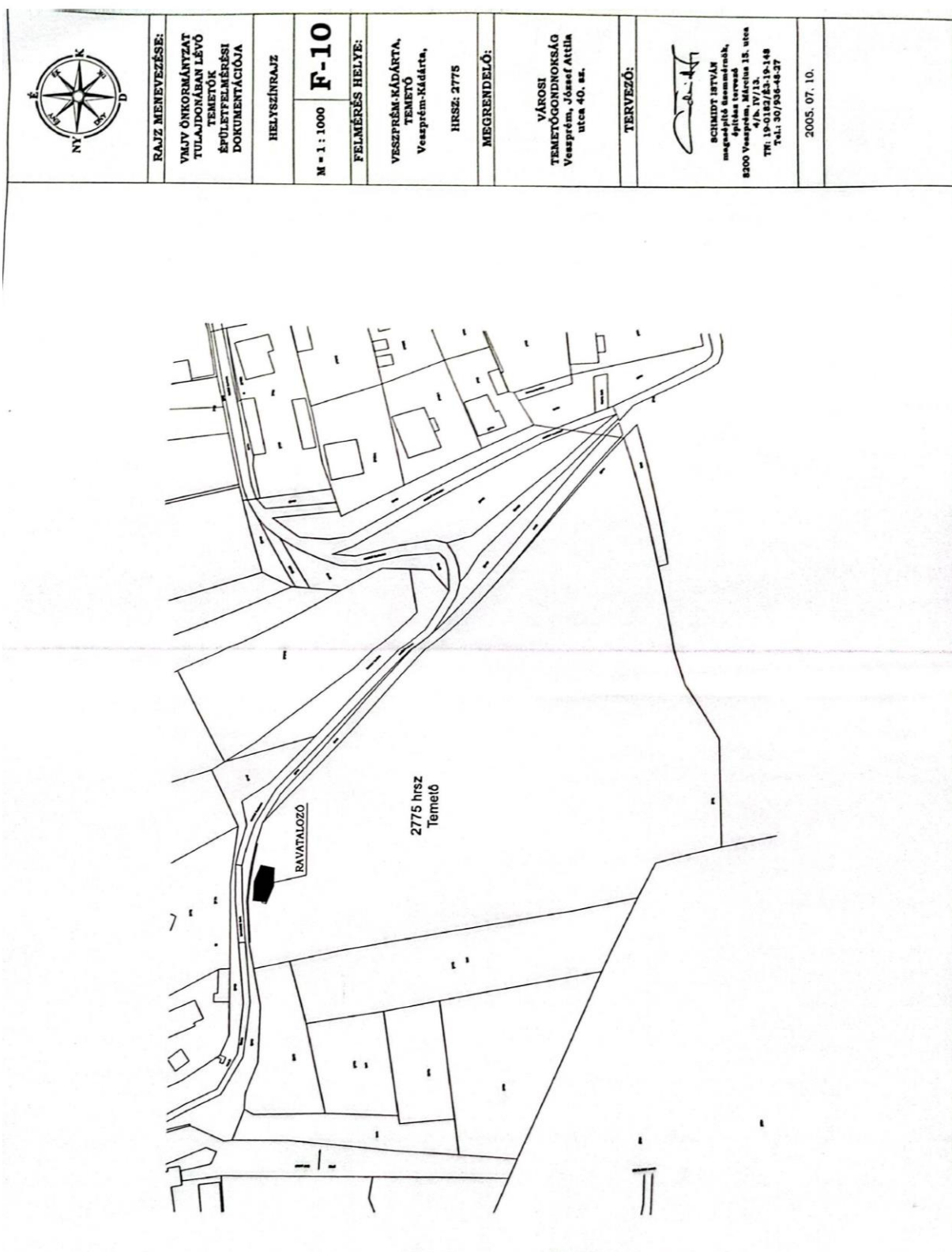
## FELMÉRÉSI DOKUMENTÁCIÓ

### VESZPRÉM - KÁDÁRTA TEMETŐ

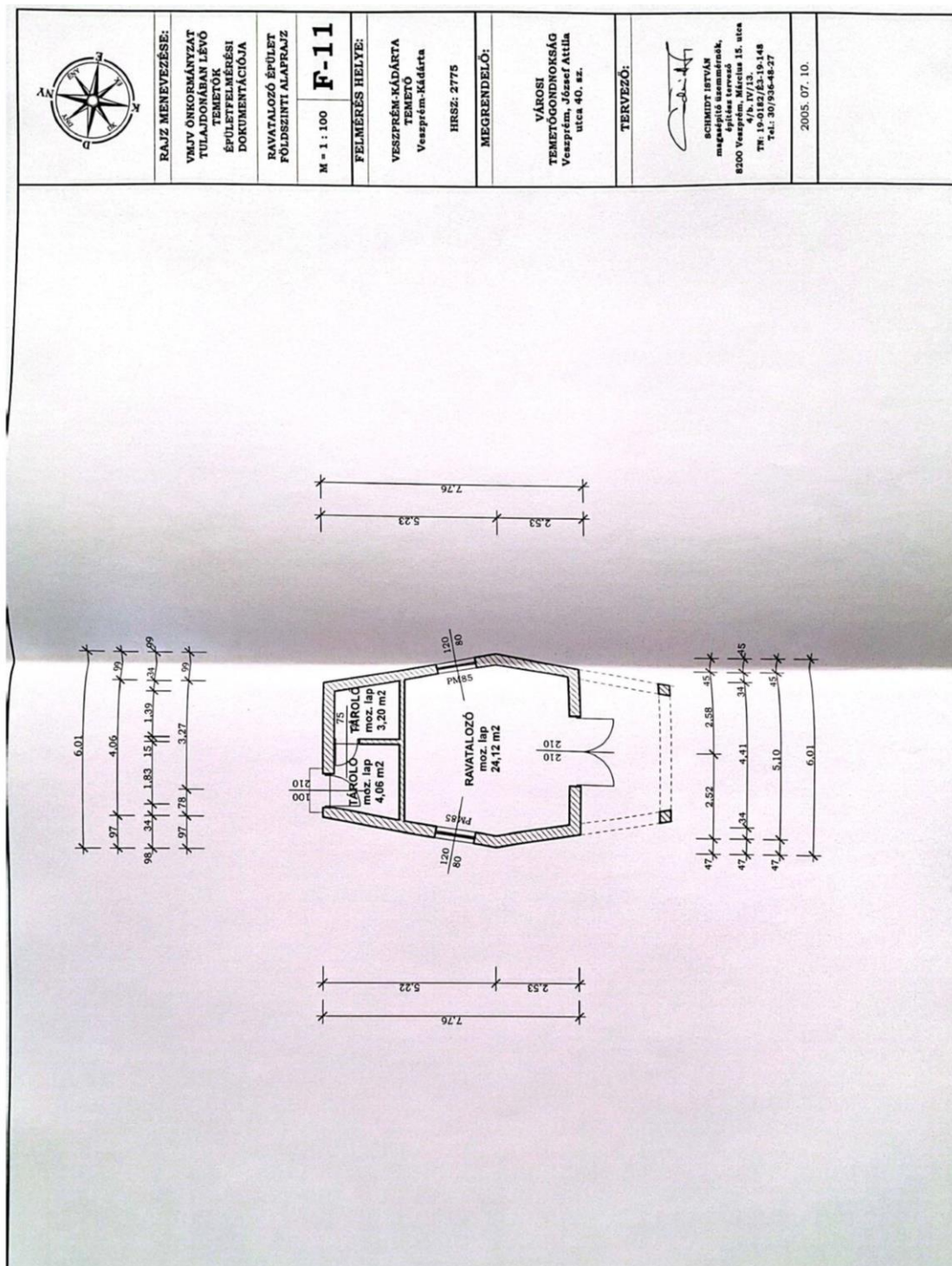
Veszprém-Kádárta,

#### RAVATALOZÓ

eavatalozó	24,12 m <sup>2</sup>
tároló	4,06 m <sup>2</sup>
tároló	<u>3,20 m<sup>2</sup></u>
<b>ravatalozó össz.:</b>	<b>31,38 m<sup>2</sup></b>

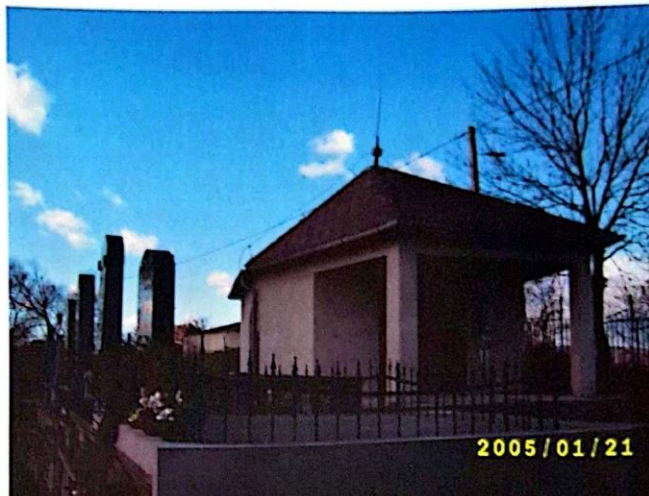








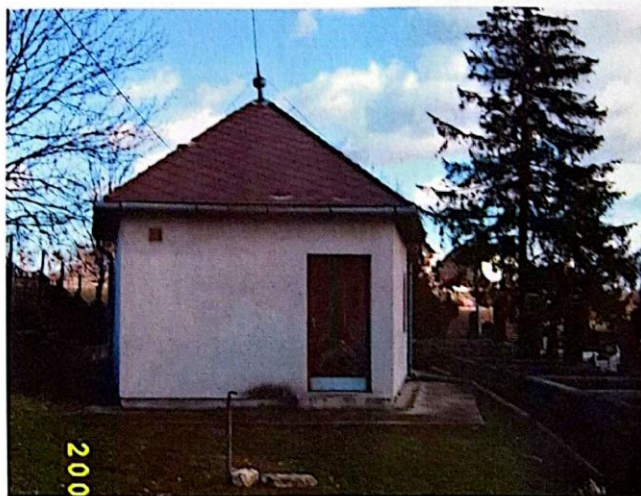
KELETI HOMLOKZAT



VESZPRÉM-KÁDÁRTA  
TEMETŐ

RAVATALOZÓ

ÉSZAKI  
HOMLOKZAT



NYUGATI  
HOMLOKZAT

*Szakértő cég neve*

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

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

Tel.: +36 70 616-2900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com







## TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34822519/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 371 1000

## Veszprém, Hamuház utca

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
29 millió Ft		5139 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

Gyulaírástól belterületi, 5139 m<sup>2</sup> szabályos alakú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonostól eladó.

Az ingatlan Gksz besorolású, közvetlen lakóingatlan mellett található. 2 részre osztható.

Közművek a telek előtt mennek el.

Az ár irányár. A telek Veszprém felé panorámás, Fő útról látható. Vállalkozói ingatlan mellé lakóingatlan építhető.

Ingatlanközvetítők megkeresését nem kérem.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34822519>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.





ingatlan.com

**Borbély Gyula**  
MISTY Ingatlaniroda



**+36 20 250 5012**



## Veszprém, Gyulafirátót

Eladó ipari terület

Ár		Telekterület	
<b>83 millió Ft</b>		<b>10000 m<sup>2</sup></b>	
Kilátás	<b>panorámás</b>	Gáz	<b>nincs megadva</b>
Villany	<b>utcában</b>	Csatorna	<b>nincs megadva</b>
Víz	<b>utcában</b>		

Veszprém Gyulafirátóti városrészében, a település melletti ipari övezetben eladó egy 1 hektáros fejlesztési terület.

GIP-07 besorolású.

3 oldalról körbekerített.

Víz, villany a szomszédos területen.

Az ingatlan jó választás lehet telephelynek, bármilyen ipari, kereskedelmi tevékenységnek!





ingatlan.com

Kis-Jakab Réka  
(ArtHome ingatlan  
megoldások)  
ArtHome



+36 70 330 7577  
+36 70 371 2682



## Veszprém, Veszprém megye

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
57,20 millió Ft		11436 m <sup>2</sup>	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

BK\_20671

Eladó 5718 m2 fejlesztési terület Veszprém, a város déli részén, a déli körgyűrű közelében.

A telek a földhivatali nyilvántartásban külterület, szántóként szerepel.

Beépítési mód: Szabadon álló beépítési mód

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %

Övezeti besorolása Gksz 23

Elhelyezhető rajta

1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,





- 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4. sportépítmény,
- 5. parkolóház, üzemanyagtöltő ,
- 6. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- 7. egyéb közösségi szórakoztató épület

A terület teljesen új, aszfaltozott közút kapcsolattal rendelkezik.

Villany, víz, gáz, csatorna az utcában.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32716355>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Tószeg utca látképe



környezet, a Tószeg utca látképe



környezet, a Tószeg utca látképe



a temető bejárata



a temető területe



a temető területe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a temető területe



a temető területe



a temető területe



a temető területe



a temető területe



ravatalozó



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



ravatalozó



ravatalozó



villanyóra



vízóra