

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

a 8200 Veszprém, József Attila utca 40. szám alatt található,  
Veszprém 6143/4 helyrajzi számon nyilvántartandó ingatlan 1/1 tulajdoni  
hányadáról



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

1. számú példány

**Csopak**  
**2025. szeptember 19.**



## 1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett temető, vizes hamvszóró parcella
Cím:	Veszprém, József Attila utca 40.
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	6143/4
TULAJDONVISZONYOK	
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
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	109.790 m <sup>2</sup>
Nettó alapterület:	764 m <sup>2</sup>
Redukált/egyneműsített alapterület:	454 m <sup>2</sup>
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	temető
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költségszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje időpontja:	2025. szeptember 2.
Az értékelés fordulónapja:	2025. szeptember 19.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	<b>606 000 000 Ft</b> , azaz hatszázhatmillió forint

A terület és a felépítmények értékének megosztása:	
Teljes telekérték:	<b>506 000 000 Ft</b>
Irodaépület:	<b>24 000 000 Ft</b>
Raktárépület:	<b>32 000 000 Ft</b>
Műhelyépület:	<b>19 000 000 Ft</b>
Ravatalozó:	<b>25 000 000 Ft</b>
<b>Összesen:</b>	<b>606 000 000 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 19.

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 közvetítő  
(OKJ 54 3439 02  
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1 444/2021)



## 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 .....	16
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	16
<b>4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>16</b>
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	16
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	18
4.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	23
<b>5. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>30</b>
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	30
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	30
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	31
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	31
5.5 Érték meghatározás .....	31
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	31
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	35
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításra alapuló módszerrel .....	35
5.5.4 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	35
<b>6. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>38</b>
<b>7. MEGJEGYZÉSEK.....</b>	<b>39</b>
<b>8. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>40</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 8200 Veszprém, József Attila utca 40. szám alatti, 6143/4 helyrajzi számon nyilvántartott, „*kivett temető, vizes hamvszóró parcella*” 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 19.

## 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.

### **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 tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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



3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,

- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

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

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

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

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

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

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

### **Költségalapú módszer**

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

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan 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 többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avulásbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

### **Maradványelvű módszer**

#### Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés 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 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

- Órzási 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
- Elvart 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 elvart nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvart nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvart önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvart sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvart 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 elvart 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 költség számítás a legkevésbé piaci kategória, ezért ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

### 3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

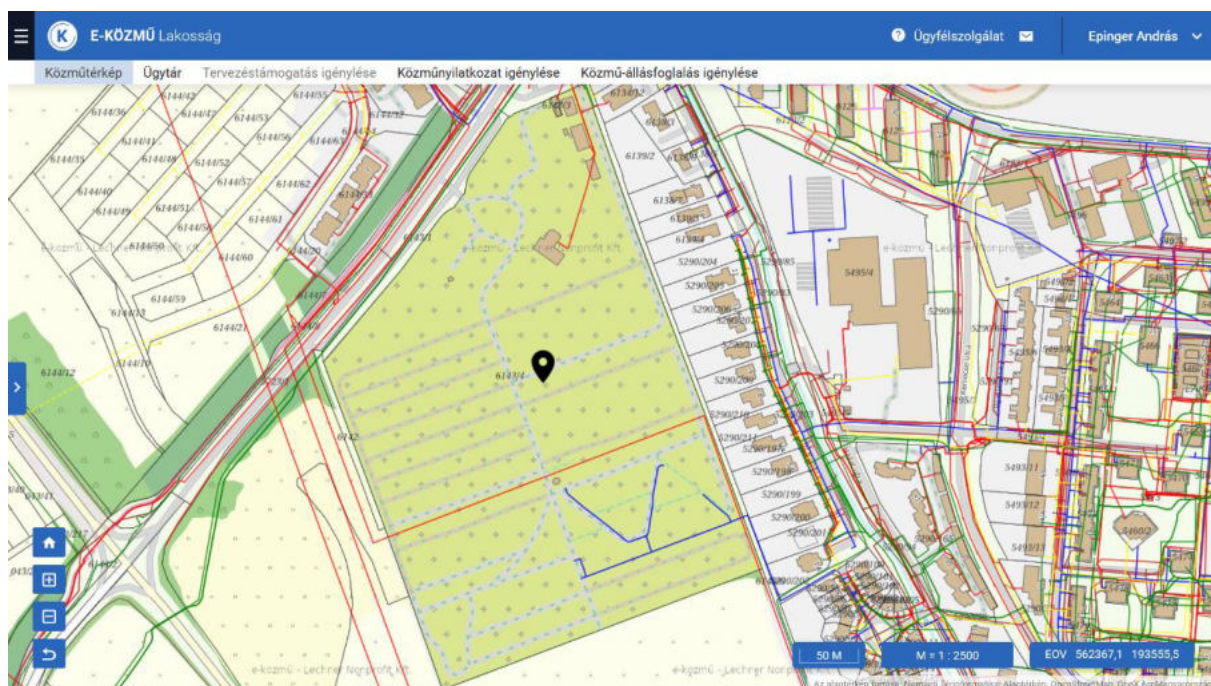
Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.12.
Ingatlan címe:	Veszprém, Belterület 6143/4 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	6143/4
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Az ingatlan művelési ága:	kivett temető , vizes hamvszóró parcella
Terület:	109.790 m <sup>2</sup>
Bejegyző határozat, érkezési idő: 40447/2002.05.29	
I/2.	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 6143/3 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgálmi jog a vázrajz szerinti területre.



<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/5.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/6.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/1.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 30877/2/2002.1998.09.03.</i>	
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 6143 hrsz. ingatlan megosztása során.	
III/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19</i>	
Önálló szöveges bejegyzés. Kisajátítás és telekalakítás keretében az ingatlan területébe a veszprémi 6141/1 hrsz-ú ingatlanból beolvadt 1 ha 3050 m <sup>2</sup> terület. Az ingatlan területe 9 ha 6740 m <sup>2</sup> -rol 10 ha 9790 m <sup>2</sup> -re növekedett.	
III/3.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 33609/2011.02.21</i>	
Önálló szöveges bejegyzés. Épületfeltüntetés (vízes hamvszóró parcella).	
III/4.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 43363/3/2011.08.03</i>	
Vezetékjog. A vázrajzon megjelölt és a területkimutatás szerinti 2999 m <sup>2</sup> területre.	
Jogosult:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/5.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 36294/2014.03.24</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - területre.	
Jogosult:	E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.
Cím:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

## Megjegyzés:

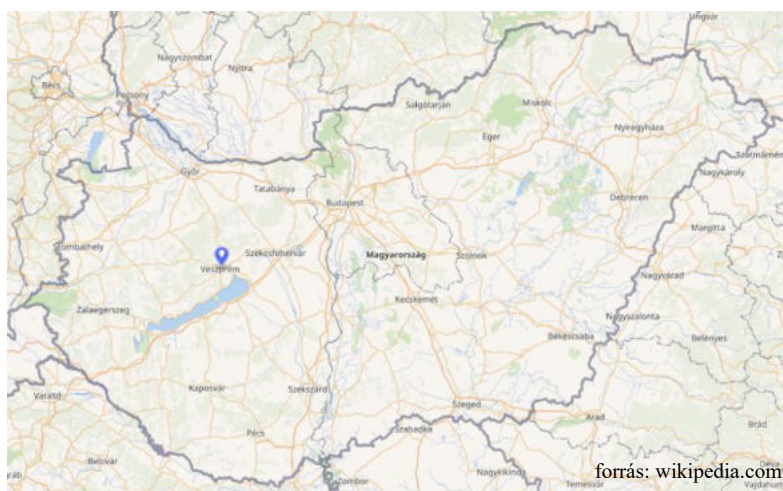
A tulajdoni lapon szereplő vezetékJogok vélhetően az ingatlan déli harmadát átszelő, illetve északkeleti részét érintő elektromos vezetékek miatt kerültek felvezetésre. A bejegyzett vezetékJog hatását az értékképzés során figyelembe vettük. E-közmű vázrajz:



## 4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

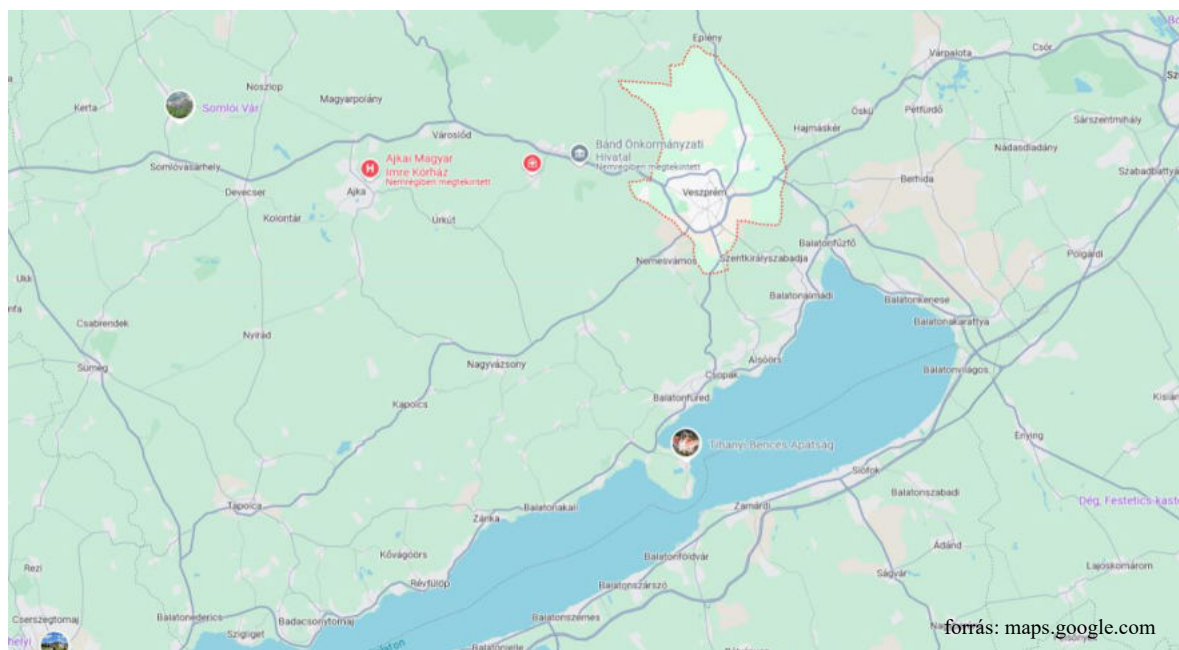
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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
Testvértelépülési Lista	[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km²

forrás: wikipedia.com

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



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

Az értékelt ingatlan a település dényugati szélén, a település központjától cca. 1,2 km-re, az Egyetemváros, Takácskert és Jeruzsálemhegy városrészek határán található. Infrastrukturális ellátottsága jó, szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 1 km-en belül elérhetők, buszmegálló az ingatlan előtt, a 8-as számú főút elkerülő szakasza 500 m-re húzódik.

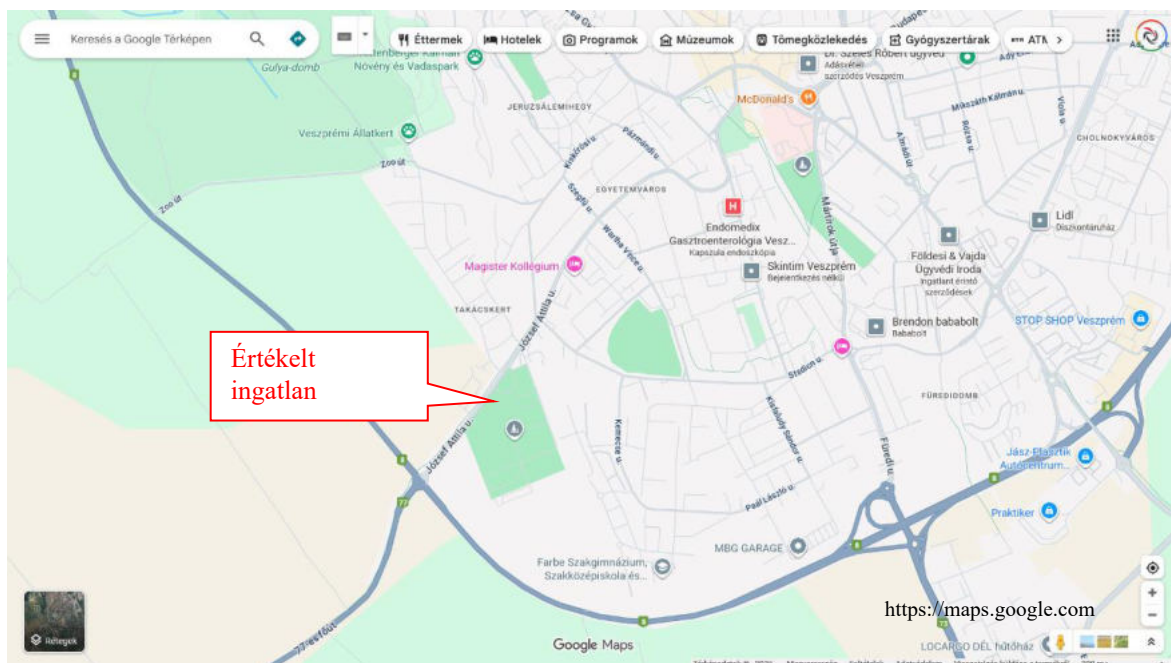




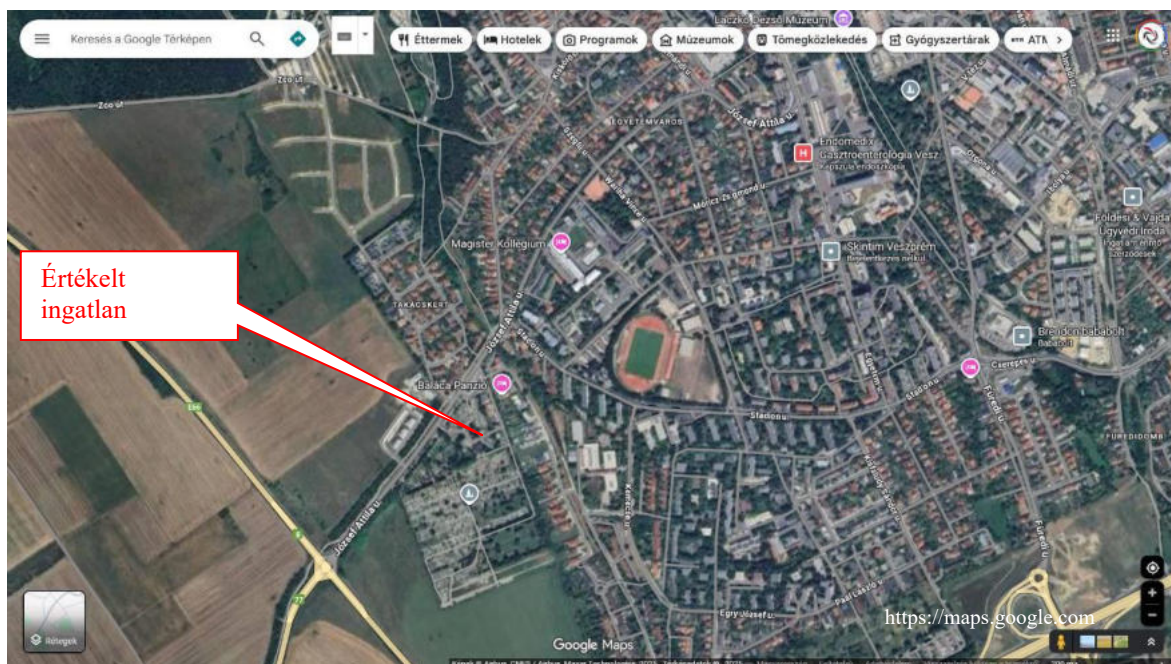
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





### **Gazdasági környezet**

Az 56 029 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**

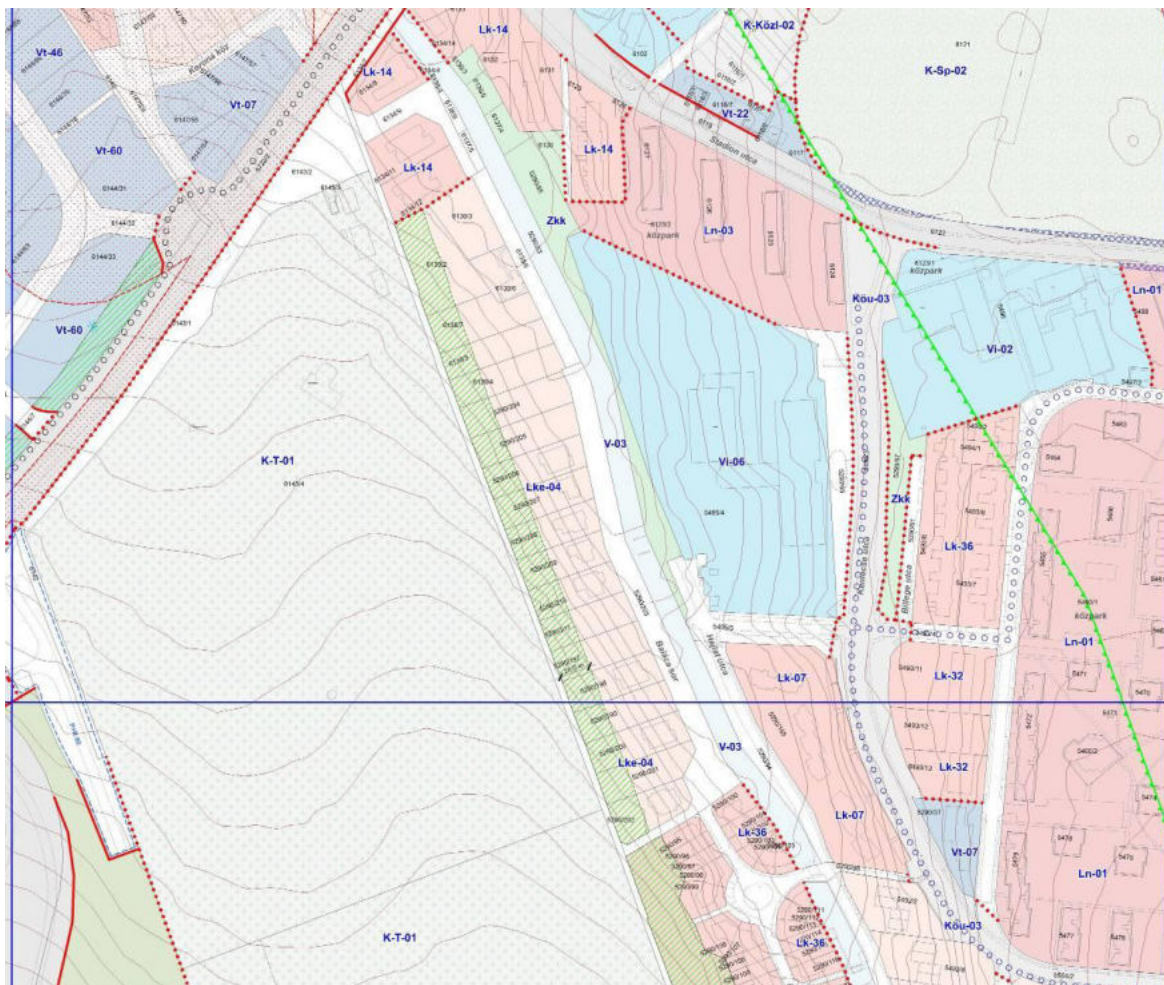
Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt.

### **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> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2	jеле							
3	K-T-01	SZ	-	20	6	40	-	-

#### 4.3 Az épületek műszaki jellemzői

##### Irodaépület



Az épület becsült építési éve:	1970-es évek
Szintek:	földszintes
Funkció:	irodaépület
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes lemezszigetelés



Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Födémszerkezet:	monolit vasbeton födém
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	műanyag és fém szerkezetű ajtók
Belső ajtó:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	közepes
<b>Felületképzések:</b>	
Külső falfelület:	kőporos vakolat, átlagos állapotú
Belső falfelület:	festett, részben csempézett
Belső padlóburkolat:	kerámia, laminált parketta, beton
Belső padlóburkolat állapota:	jó és közepes
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés, hőleadók:	gázkazán, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	villanybojler
Felújítás éve és tartalma:	cca. 2010-ben a homlokzati nyílászárók cseréje, illetve burkolatsere történt
<b>Leírás:</b>	
<p>Az épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal, földszintes kialakítással épült, lapostetős. Az épületben irodahelyiségek, vizesblokkok, illetve kazánház került kialakításra. Fűtése a kazánházban elhelyezett gázkazánokkal, radiátor hőleadókkal biztosított, a használati melegvizet villanybojler szolgáltatja. Az épület karbantartott, összességében közepes állapotú.</p>	

**Raktárépület**

Az épület becsült építési éve:	1970-es évek
Szintek:	pince + földszint
Funkció:	raktár és szociális épület



<b><i>Teherhordó szerkezet:</i></b>	
Alapozás módja:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes lemezszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Födém szerkezet:	vasbeton födém
Tető szerkezet és tetőfedés:	magastető, cserép héjalás
<b><i>Nyílászárók:</i></b>	
Külső ablak:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű, illetve fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	műanyag és fa szerkezetű ajtók
Belső ajtó:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	közepes
<b><i>Felületképzések:</i></b>	
Külső falfelület:	kőporos vakolat, átlagos állapotú
Belső falfelület:	festett, részben csempézett
Belső padlóburkolat:	beton, PVC, mozaiklap, kerámia
Belső padlóburkolat állapota:	közepes és felújítandó
<b><i>Épületgépészet:</i></b>	
Fűtés, hőleadók:	gázkazán, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	villanybojler
Felújítás éve és tartalma:	cca. 2010-ben a homlokzati nyílászárók cseréje, illetve burkolatsere történt
<b><i>Leírás:</i></b>	
Az épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal, pince és földszint tagolódással épült, magas. Az épületben korábbi szolgálati lakás, szociális helyiségek és raktárak vannak. Fűtése az irodaépület kazánházában elhelyezett gázkazánokkal, radiátor hőleadókkal biztosított, a használati melegvizet villanybojler szolgáltatja. Az épület részleges felújítást igényel.	

**Műhelyépület**

Az épület becsült építési éve:	1975
Szintek:	földszintes
Funkció:	Műhelyépület
<b><i>Teherhordó szerkezet:</i></b>	
Alapozás módja:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes lemezszigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Födém szerkezet:	monolit vasbeton födém
Tető szerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés
<b><i>Nyílászárók:</i></b>	
Külső ablak:	fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezésű ablakok
Külső ajtó:	műanyag és fém szerkezetű ajtók
Belső ajtó:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Nyílászárók állapota:	közepes
<b><i>Felületképzések:</i></b>	
Külső falfelület:	kőporos vakolat, átlagos állapotú
Belső falfelület:	festett
Belső padlóburkolat:	cementsimítás
Belső padlóburkolat állapota:	felújítandó
<b><i>Épületgépészet:</i></b>	
Fűtés, hőleadók:	-
Melegvízellátás:	-



Felújítás éve és tartalma:	cca. 2010: 1 db ajtó cseréje
<b>Leírás:</b>	
Az épület hagyományos építési móddal, téglafalazattal, földszintes kialakítással épült, lapostetős. Az épületben garázs, műhely és raktárhelyiségek, valamint hűtőkamrák kerültek kialakításra. Az épület részleges felújítást igényel.	

<b>Ravatalozó</b>	
	
Az épület becsült építési éve:	~1990
Szintek:	földszintes
Funkció:	ravatalozó
<b>Leírás:</b>	
A ravatalozó a temető középső részén található, hagyományos építési móddal, téglafalazattal épült. Az épületben ravatalozó és kiszolgáló helyiségek kerültek kialakításra. Állapota közepes.	

<b>Garázs</b>	
	
<b>Leírás:</b> Az épület téglafalazatú, egylégterű, gyenge állapota miatt nem értékelt.	

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 szintterületé 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.

Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGKÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált alapterület		CSOK alapter.
előtér	földszint	8,73 m <sup>2</sup>	100	8,73 m <sup>2</sup>	1	
iroda	földszint	8,13 m <sup>2</sup>	100	8,13 m <sup>2</sup>	1	
iroda	földszint	14,40 m <sup>2</sup>	100	14,40 m <sup>2</sup>	1	
iroda	földszint	13,11 m <sup>2</sup>	100	13,11 m <sup>2</sup>	1	
iroda	földszint	19,98 m <sup>2</sup>	100	19,98 m <sup>2</sup>	1	
mosdó	földszint	4,99 m <sup>2</sup>	100	4,99 m <sup>2</sup>	1	
wc	földszint	0,99 m <sup>2</sup>	100	0,99 m <sup>2</sup>	1	
előtér	földszint	2,19 m <sup>2</sup>	100	2,19 m <sup>2</sup>	1	
iroda	földszint	6,89 m <sup>2</sup>	100	6,89 m <sup>2</sup>	1	
öltöző	földszint	19,49 m <sup>2</sup>	100	19,49 m <sup>2</sup>	1	
előtér	földszint	1,41 m <sup>2</sup>	100	1,41 m <sup>2</sup>	1	
zuhanyzó	földszint	1,48 m <sup>2</sup>	100	1,48 m <sup>2</sup>	1	
kazán	földszint	5,67 m <sup>2</sup>	100	5,67 m <sup>2</sup>	1	
wc	földszint	1,66 m <sup>2</sup>	100	1,66 m <sup>2</sup>	1	
előtér	földszint	0,88 m <sup>2</sup>	100	0,88 m <sup>2</sup>	1	
wc	földszint	1,05 m <sup>2</sup>	100	1,05 m <sup>2</sup>	1	



pince	pince	23,08 m2	100	23,08 m2	2
konyha	földszint	18,16 m2	100	18,16 m2	2
előtér	földszint	7,52 m2	100	7,52 m2	2
szoba	földszint	20,76 m2	100	20,76 m2	2
fürdő	földszint	4,40 m2	100	4,40 m2	2
szoba	földszint	9,00 m2	100	9,00 m2	2
kamra	földszint	3,29 m2	100	3,29 m2	2
pince-padlás feljáró	földszint	1,37 m2	100	1,37 m2	2
raktár	földszint	23,86 m2	100	23,86 m2	2
raktár	földszint	23,54 m2	100	23,54 m2	2
közlekedő	földszint	3,83 m2	100	3,83 m2	2
raktár	földszint	4,12 m2	100	4,12 m2	2
raktár	földszint	16,72 m2	100	16,72 m2	2
raktár	földszint	26,57 m2	100	26,57 m2	2
raktár	földszint	30,83 m2	100	30,83 m2	2
műhely	földszint	21,48 m2	100	21,48 m2	3
garázs	földszint	21,71 m2	100	21,71 m2	3
hűtőkamra	földszint	19,70 m2	100	19,70 m2	3
hűtőkamra	földszint	19,18 m2	100	19,18 m2	3
előtér	földszint	4,54 m2	100	4,54 m2	3
raktár	földszint	3,31 m2	100	3,31 m2	3
raktár	földszint	11,41 m2	100	11,41 m2	3
hűtő gépszín	földszint	24,07 m2	100	24,07 m2	3
ravatalozó	földszint	107,87 m2	0	0,00 m2	4
tároló	földszint	3,74 m2	0	0,00 m2	4
hangosító	földszint	8,30 m2	0	0,00 m2	4
vill. elosztó	földszint	8,48 m2	0	0,00 m2	4
közlekedő	földszint	21,74 m2	0	0,00 m2	4
előtér	földszint	5,52 m2	0	0,00 m2	4
wc-mosdó	földszint	6,24 m2	0	0,00 m2	4
wc-mosdó	földszint	6,24 m2	0	0,00 m2	4
öltöző	földszint	8,52 m2	0	0,00 m2	4
iroda	földszint	9,13 m2	0	0,00 m2	4
boncterem	földszint	21,37 m2	0	0,00 m2	4
hűtő	földszint	22,92 m2	0	0,00 m2	4
ravatalozó	földszint	93,75 m2	0	0,00 m2	4
előtér	földszint	13,76 m2	0	0,00 m2	4
vill. kapcsoló	földszint	2,69 m2	0	0,00 m2	4
<b>Épület összesen:</b>		<b>793,77 m2</b>		<b>453,50 m2</b>	



## 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 180 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 értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A forgalomképesség feltétele az üzleti vagyona 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**

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant két egységre osztottuk: egyrészt az irodaépület-raktárépület-műhelyépület alkotta ingatlanrészre, a hozzá tartozó becsült 2.293 m<sup>2</sup> telekterülettel, illetve a temető alkotta 107.497 m<sup>2</sup> nagyságú területre. Az értékelési módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

A felépítményes ingatlanrészre vonatkozó számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, József Attila utca 40.	8412 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Gyulafrátót	Jutaspuszta	Pápai út
Építés éve	~1975	~1980	~1990	1979
Infrastr. adottságok (közutak, kerítés, stb.)	a település délnyugati szélén, a település központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltúton elérhető, összközműves	Gyulafrátót melletti ipar területen található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel és elektromos árammal, parkolás saját területen biztosítható	Jutaspuszta városrészén, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel és elektromos árammal, parkolás saját területen biztosítható	a település központjától 5 km-re, északnyugatra, forgalmas bevezető út mellett található, aszfaltúton elérhető, összközműves, parkolás saját területen biztosítható
Ingatlan állapota	közepes / felújítandó	felújítandó	részleges felújítást igényel	részben felújított, karbantartott
Telekméret /m <sup>2</sup> /	2 293	12 200	5 237	3 452
Ingatlan leírása	irodaépülethől, raktárépülethől és műhelyépülethől álló épületegyüttes	acél vázas, téglá kitöltő falazatú csarnoképület, két részre osztott, fűtetlen csarnoktérrel, iroda- és szociális helyiségekkel	acél vázas, trapézlemez kitöltő falazatú, vegyes tüzelésű kazán fűtéses csarnoképület, két részre osztott csarnoktérrel, iroda- és szociális helyiségekkel	acél váz szerkezettel, a földszinten téglá, az emeleten trapézlemez kitöltő falazattal épült, gázkazán fűtéses épület, műhelyterekkel, szociális és irodahelyiségekkel
Forrás:		ingatlan.com/33413876	ingatlan.com/34648810	ingatlan.com/33559312
Eladás/kínálat ideje	-	2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Redukált alapterület /m <sup>2</sup> /	454	800	795	1 168
Eladási vagy kínálati ár		249 000 000 Ft	315 000 000 Ft	290 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		311 250 Ft/m <sup>2</sup>	396 226 Ft/m <sup>2</sup>	248 288 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-20%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		249 000 Ft/m <sup>2</sup>	316 981 Ft/m <sup>2</sup>	198 630 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
Alapterület		5%	5%	10%
Műszaki állapot		0%	-5%	-5%
Közművek, fűtési mód		5%	5%	0%
Telekméret		-10%	-5%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		5%	5%	5%
Számított fajlagos érték:	267 962 Ft/m <sup>2</sup>	261 699 Ft/m <sup>2</sup>	332 830 Ft/m <sup>2</sup>	209 356 Ft/m <sup>2</sup>

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	267 962 Ft/m <sup>2</sup>
A PÉ összesen:	454 m <sup>2</sup> x 267 962 Ft/m <sup>2</sup> = 122 000 000 Ft

A temetőként funkcionáló ingatlanrész érték meghatározása során a terület értékét csökkentettük az exhumálási és újratemetési költségekkel. 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	8 661	db	4330,5	4330,5	db
lejárt sírhelyek száma	1 239	db	619,5	619,5	db
üres terület	360	db			
	összesen:		4950	4950	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:					389 745 000 Ft
Lejárt koporsós sírok kiemelésének és az újratemetés költsége:					49 560 000 Ft
Megváltott urnás sírhelyek újratemetési költsége:					90 940 500 Ft
Lejárt urnás sírhelyek újratemetési költsége:					13 009 500 Ft
Alternatív hasznosítás esetén az exhumálási és újratemetési költségek összesen:					<b>543 000 000 Ft</b>

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

A temető alkotta területrésze vonatkozó számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, József Attila utca 40.	<b>Veszprém</b>	<b>Veszprém</b>	<b>Veszprém</b>
Utca/út/tér		Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	K-T-01 / 20%	Gksz-26 / 40%	Gksz-26 / 40%	Gksz-17 / 40%
Ingatlan leírása	a település délnyugati szélén, a település központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltúton elérhető, összközműves	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 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, közművek 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, közművek a telekhatáron (39 euro/ m2)
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.	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
Eladás/kínálat ideje		2024	2025. szeptember	2025. szeptember
Telekterület /m <sup>2</sup> /	<b>107 497</b>	<b>16 423</b>	<b>21 628</b>	<b>28 145</b>
Eladási vagy kínálati ár		<b>320 000 000 Ft</b>	<b>437 063 815 Ft</b>	<b>426 570 686 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>19 485 Ft/m2</b>	<b>20 208 Ft/m2</b>	<b>15 156 Ft/m2</b>
Kínálati árkorrekció		0%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		<b>19 485 Ft/m2</b>	<b>16 167 Ft/m2</b>	<b>12 125 Ft/m2</b>
Elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		5%	5%	5%
Telekméret		-15%	-15%	-15%
Vezetékjog		-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		-20%	-20%	-20%
Kerítettség, térvilágítás		5%	5%	5%
Összehasonlító korrekció összesen		<b>-40%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>9 555 Ft/m2</b>	<b>11 691 Ft/m2</b>	<b>9 700 Ft/m2</b>	<b>7 275 Ft/m2</b>

Hivatalos euro devizaárfolyam

388,62 forint / euro, MNB, 2025.09.18.

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

A telek fajlagos forgalmi értéke:	9 555 Ft/m <sup>2</sup>			
A telekérték összesen:	107 497 m2	x	9 555 Ft/m2	=
<b>Exhumálási és újratemetési költségek:</b>				<b>543 000 000 Ft</b>
<b>Korrigált telekérték:</b>				<b>484 000 000 Ft</b>

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

**122.000.000. Ft + 484.000.000 = 606.000.000 Ft-ban, azaz hatszázhatmillió 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.

Az ingatlan telekértékének számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, József Attila utca 40.	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	K-T-01 / 20%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-26 / 40%	Gks-z-17 / 40%
Ingatlan leírása	a település délnyugati szélén, a település központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltúton elérhető, összközműves	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 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, közművek 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, közművek a telekhatáron (39 euro/ m2)
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.	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
Eladás/kínálat ideje		2024	2025. szeptember	2025. szeptember
Telekterület /m <sup>2</sup> /	109 790	16 423	21 628	28 145
Eladási vagy kínálati ár		320 000 000 Ft	437 063 815 Ft	426 570 686 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 485 Ft/m2	20 208 Ft/m2	15 156 Ft/m2
Kínálati árkorrekció		0%	-20%	-20%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		19 485 Ft/m2	16 167 Ft/m2	12 125 Ft/m2
Elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Közművek		5%	5%	5%
Telekméret		-15%	-15%	-15%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		-25%	-25%	-25%
Kerítettség, térvilágítás		5%	5%	5%
Összehasonlító korrekció összesen		-40%	-40%	-40%
Számított fajlagos érték:	9 555 Ft/m2	11 691 Ft/m2	9 700 Ft/m2	7 275 Ft/m2

Hivatalos euro devizaárfolyam

388,62 forint / euro, MNB, 2025.09.18.

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

A telek fajlagos forgalmi értéke:	9 555 Ft/m <sup>2</sup>			
A telekérték összesen:	109 790 m2	x	9 555 Ft/m2	= 1 049 000 000 Ft
Exhumálási és újratemetési költségek:				543 000 000 Ft
Korrigált telekérték:				506 000 000 Ft

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**506 000 000 Ft-ban, azaz ötszázhatmillió forintban határoztuk meg.**





Az értékelt felépítmények értékének számítását, illetve a költség alapú érték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	irodaépület	raktárépület	műhelyépület	ravatalozó
<b>Újraelőállítási költség (ÉKS 2025):</b>	448 500 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:	111,05 m <sup>2</sup>	217,05 m <sup>2</sup>	125,4 m <sup>2</sup>	340,27 m <sup>2</sup>
műszaki avultság:	20%	20%	20%	20%
funkcionális avultság:	10%	20%	20%	15%
környezeti avultság:	0%	0%	0%	0%
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	34 864 148 Ft	45 984 213 Ft	26 567 244 Ft	78 097 069 Ft
piaci helyzet miatti módosító tényező:	-30%	-30%	-30%	-30%
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>24 404 903 Ft</b>	<b>32 188 949 Ft</b>	<b>18 597 071 Ft</b>	<b>54 667 948 Ft</b>
A felépítmények forgalmi értéke összesen:			130 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			543 000 000 Ft	
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>673 000 000 Ft</b>	

A fentiek alapján az ingatlan költségszámításon alapuló értékét

**673 000 000 Ft-ban, azaz hatszázhetvenhárommillió forintban**

határoztuk meg.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:				
Módszerek:				
Piaci alapú (forgalmi) érték:				
A felépítményes ingatlanrész értéke:	122 000 000	Ft		
A maradék telek értéke:	484 000 000	Ft		
Az ingatlan piaci alapú értéke összesen	606 000 000	Ft	100%	606 000 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	0	Ft	súly: 0%	0 Ft
Maradványértékelésen alapuló érték:	0	Ft	súly: 0%	0 Ft
Költség alapú érték:	673 000 000	Ft	súly: 0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve:			606 000 000 Ft	
A terület és a felépítmények értékének megosztása:				
Teljes telekérték:			506 000 000 Ft	
Irodaépület:			24 000 000 Ft	
Raktárépület:			32 000 000 Ft	
Műhelyépület:			19 000 000 Ft	
Ravatalozó:			25 000 000 Ft	
Összesen:			606 000 000 Ft	

## 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 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 értékként 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.

Csopak, 2025. szeptember 19.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 8. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP – 1. OLDAL



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

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

Oldal 1/2

Veszprém  
Belterület, 6143/4 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 6143/4

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33609/2011.02.21			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / temető, vizes hamvszóró parcella	0	10 9790	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40447/2002.05.29			
Átjárási szolgálmi jog				
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 6143/3 hrsz-ú ingatlanl illető Átjárási szolgálmi jog a vázrajz szerinti területre				

#### II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: kisajátítás átadás, 31138/1994.01.31 Eredeti határozat: 30877/2/2002.1998.09.03. Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19
Vagyonkezelői jog	
Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: - 1990.évi LXV. törvény 80/A-80/B § alapján Eredeti határozat: 43128/2007.07.09 Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30877/2/2002.1998.09.03.
Önálló szöveges bejegyzés	
kialakult a 6143 hrsz. ingatlan megosztása során.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31746/4/2010.2009.10.19
Önálló szöveges bejegyzés	
Kisajátítás és telekalakítás keretében az ingatlan területébe a veszprémi 6141/1 hrsz-ú ingatlanból beolvadt 1 ha 3050 m2 terület. Az ingatlan területe 9 ha 6740 m2-ről 10 ha 9790 m2-re növekedett.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33609/2011.02.21
Önálló szöveges bejegyzés	
Épületfeltüntetés (vizes hamvszóró parcella).	

Folytatás a következő oldalon

## TULAJDONI LAP – 2. OLDAL



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20250912/707942  
2025.09.12

Oldal 2/2

Veszprém  
Belterület, 6143/4 helyrajzi szám

### Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43363/3/2011.08.03
	<b>Vezetékjog</b> A vázrajzon megjelölt és a területkimutatás szerinti 2999 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36294/2014.03.24
	<b>Vezetékjog</b> A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt - területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamenynyi 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

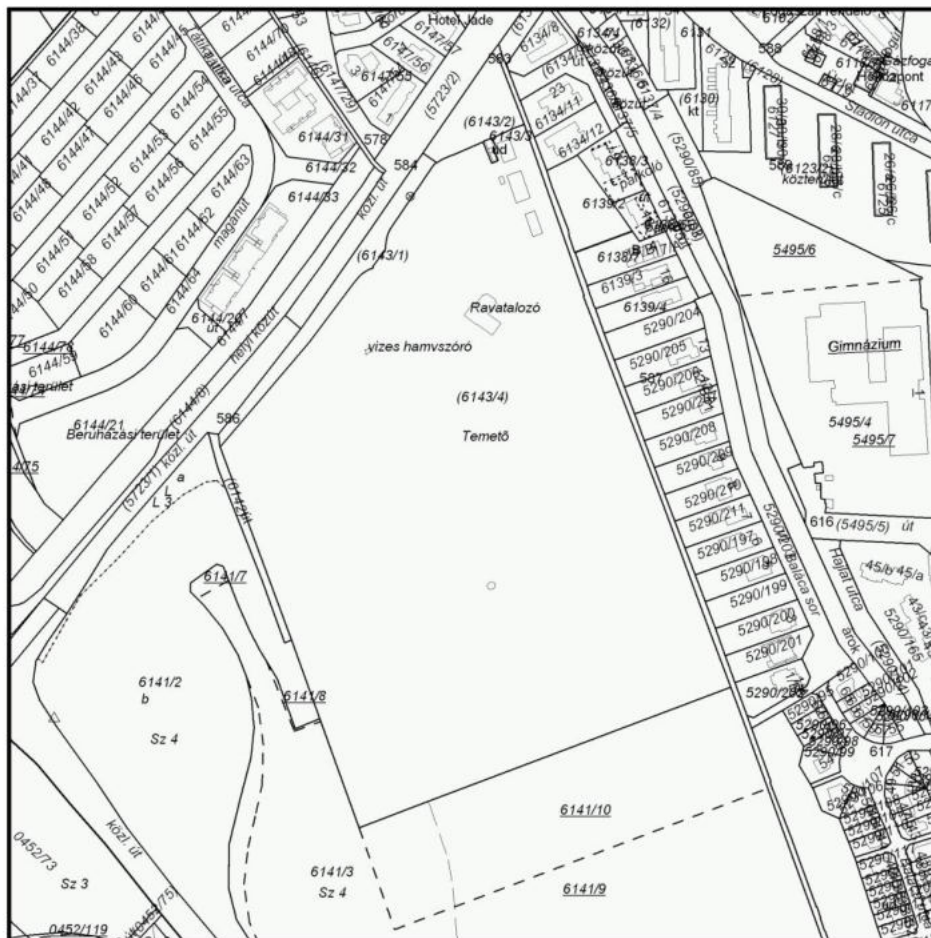
2025.09.19 19:00:44

Helvrajzi szám: VESZPRÉM belterület 6143/4

Megrendelés szám: 7/2012/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 43142450002025



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





## FELMÉRÉSI DOKUMENTÁCIÓ

### HELYISÉGKIMUTATÁS

**VESZPRÉM, VÁMOSI U. TEMETŐ**  
Veszprém, József A. u. 40.

#### **RAVATALOZÓ**

ravatalozó	107,87 m <sup>2</sup>
tároló	3,74 m <sup>2</sup>
hangosító	8,30 m <sup>2</sup>
vill. elosztó	8,48 m <sup>2</sup>
közlekedő	21,74 m <sup>2</sup>
előtér	5,52 m <sup>2</sup>
wc-mosdó	6,24 m <sup>2</sup>
wc-mosdó	6,24 m <sup>2</sup>
öltöző	8,52 m <sup>2</sup>
iroda	9,13 m <sup>2</sup>
boncterem	21,37 m <sup>2</sup>
hűtő	22,92 m <sup>2</sup>
ravatalozó	93,75 m <sup>2</sup>
előtér	13,76 m <sup>2</sup>
vill. kapcsoló	<u>2,69 m<sup>2</sup></u>

**ravatalozó össz.: 340,27 m<sup>2</sup>**



## **IRODA ÉPÜLET**

előtér	8,73 m <sup>2</sup>
iroda	8,13 m <sup>2</sup>
iroda	14,40 m <sup>2</sup>
iroda	13,11 m <sup>2</sup>
iroda	19,98 m <sup>2</sup>
mosdó	4,99 m <sup>2</sup>
wc	0,99 m <sup>2</sup>
előtér	2,19 m <sup>2</sup>
iroda	6,89 m <sup>2</sup>
öltöző	19,49 m <sup>2</sup>
előtér	1,41 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	1,48 m <sup>2</sup>
kazán	5,67 m <sup>2</sup>
wc	1,66 m <sup>2</sup>
előtér	0,88 m <sup>2</sup>
wc	<u>1,05 m<sup>2</sup></u>

**iroda épület össz.: 111,05 m<sup>2</sup>**



## **SZOLGÁLATI LAKÁS – RAKTÁR**

### **Szolgálati lakás:**

pince	23,08 m <sup>2</sup>
konyha	18,16 m <sup>2</sup>
előtér	7,52 m <sup>2</sup>
szoba	20,76 m <sup>2</sup>
fürdő	4,40 m <sup>2</sup>
szoba	9,00 m <sup>2</sup>
kamra	3,29 m <sup>2</sup>
pince-padlás feljáró	<u>1,37 m<sup>2</sup></u>

szolgálati lakás össz.: 87,58 m<sup>2</sup>

### **Raktár:**

raktár	23,86 m <sup>2</sup>
raktár	23,54 m <sup>2</sup>
közlekedő	3,83 m <sup>2</sup>
raktár	4,12 m <sup>2</sup>
raktár	16,72 m <sup>2</sup>
raktár	26,57 m <sup>2</sup>
raktár	<u>30,83 m<sup>2</sup></u>

raktár össz.: 129,47 m<sup>2</sup>

**Szolgálati lakás – raktár összesen: 217,05 m<sup>2</sup>**



## MŰHELY

műhely	21,48 m <sup>2</sup>
garázs	21,71 m <sup>2</sup>
hűtőkamra	19,70 m <sup>2</sup>
hűtőkamra	19,18 m <sup>2</sup>
előtér	4,54 m <sup>2</sup>
raktár	3,31 m <sup>2</sup>
raktár	11,41 m <sup>2</sup>
hűtő gépszín	<u>24,07 m<sup>2</sup></u>
<b>műhely össz.:</b>	<b>125,40 m<sup>2</sup></b>

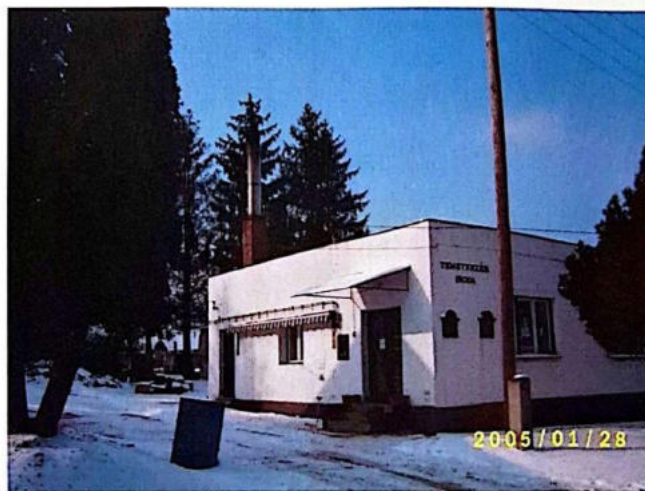


ÉSZAKI  
HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ  
  
IRODAÉPÜLET

KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT





NYUGATI  
HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ  
  
RAKTÁR ÉPÜLET

ÉSZAKI  
HOMLOKZAT



KELETI HOMLOKZAT



ÉSZAK-NYUGATI  
HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ  
RAVATALOZÓ

ÉSZAKI  
HOMLOKZAT



DÉL-NYUGATI  
HOMLOKZAT





DÉL-KELETI  
HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ

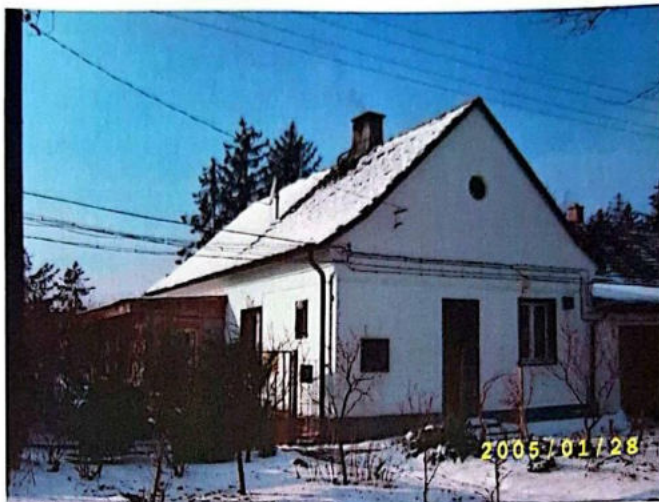
RAVATALOZÓ

ÉSZAK-KELETI  
HOMLOKZAT



DÉL-KELETI  
HOMLOKZAT

KELETI HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ

SZOLGÁLATI LAKÁS

DÉLI HOMLOKZAT

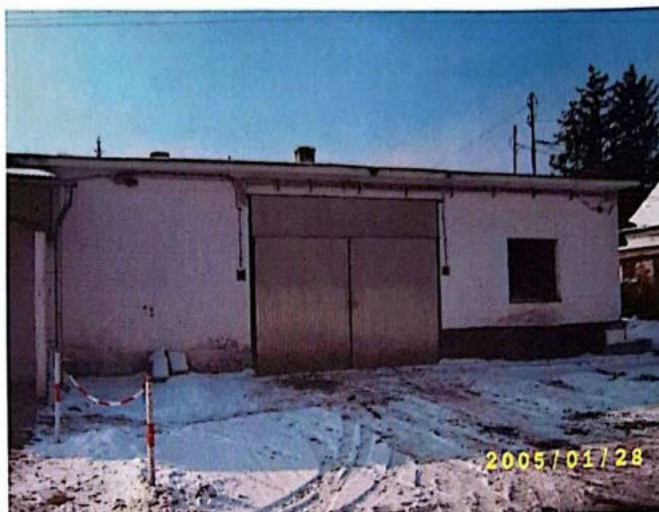


NYUGATI  
HOMLOKZAT





KELETI HOMLOKZAT



VESZPRÉM,  
VÁMOSI ÚTI  
TEMETŐ

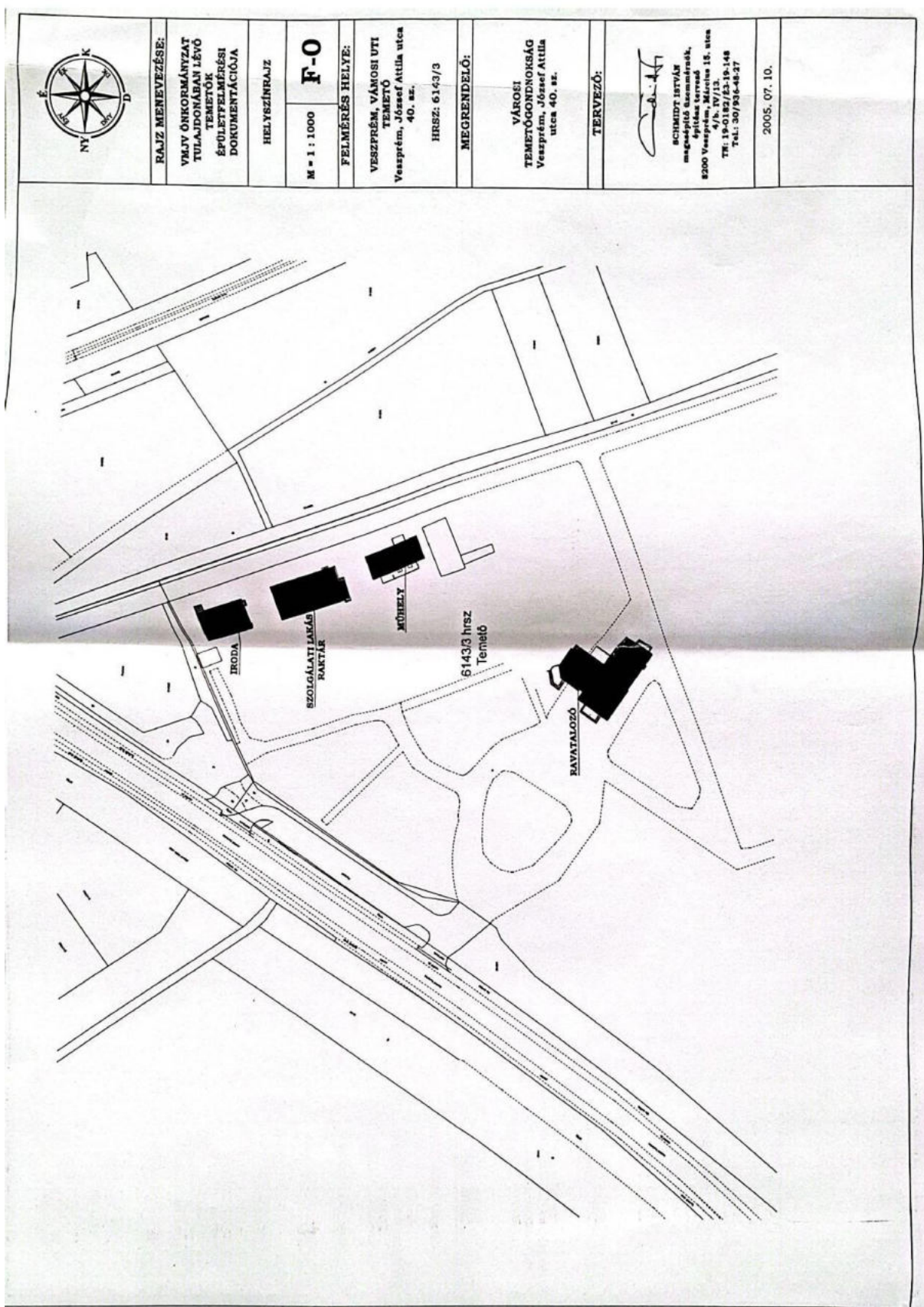
MŰHELY ÉPÜLET

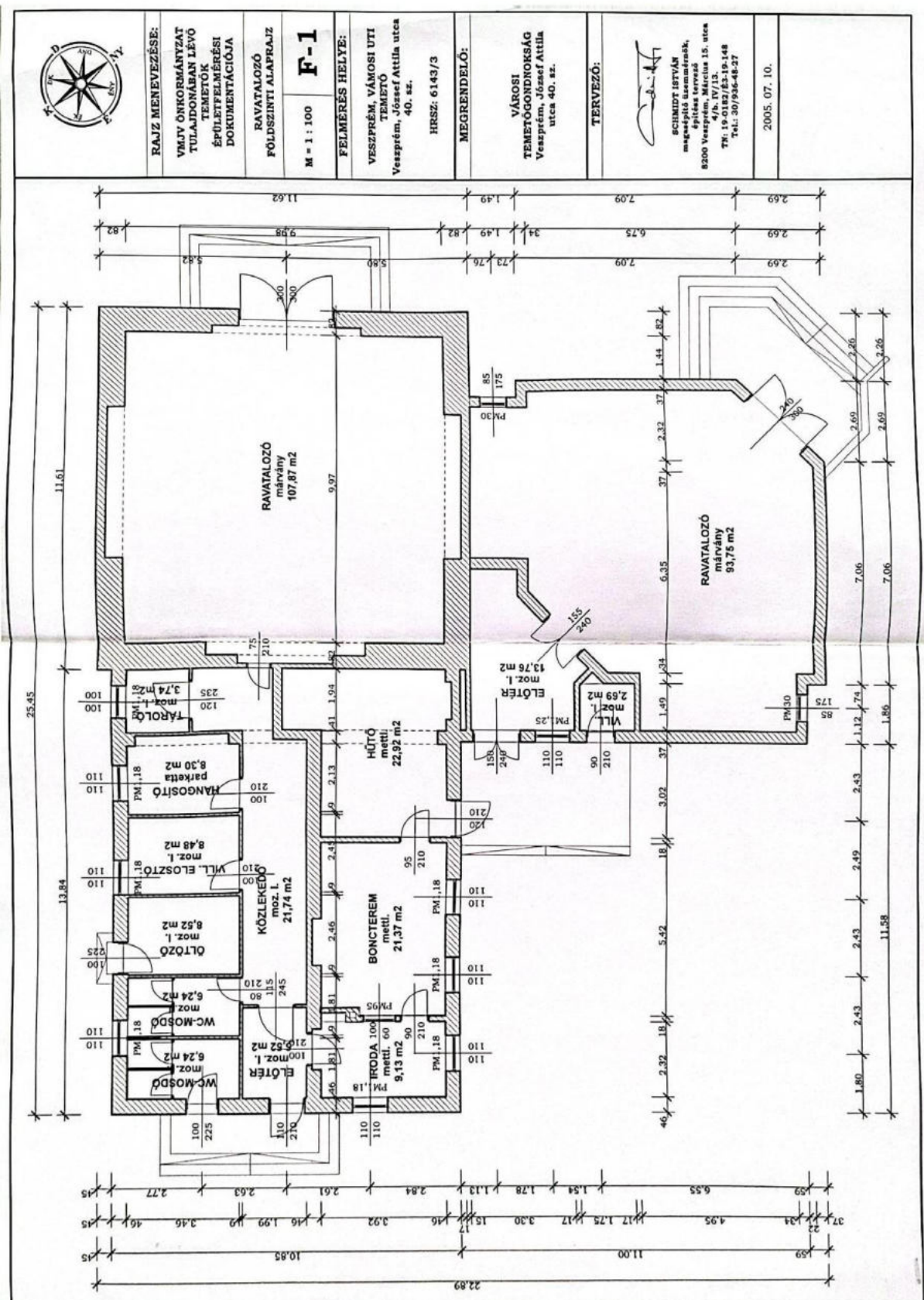
KELETI HOMLOKZAT



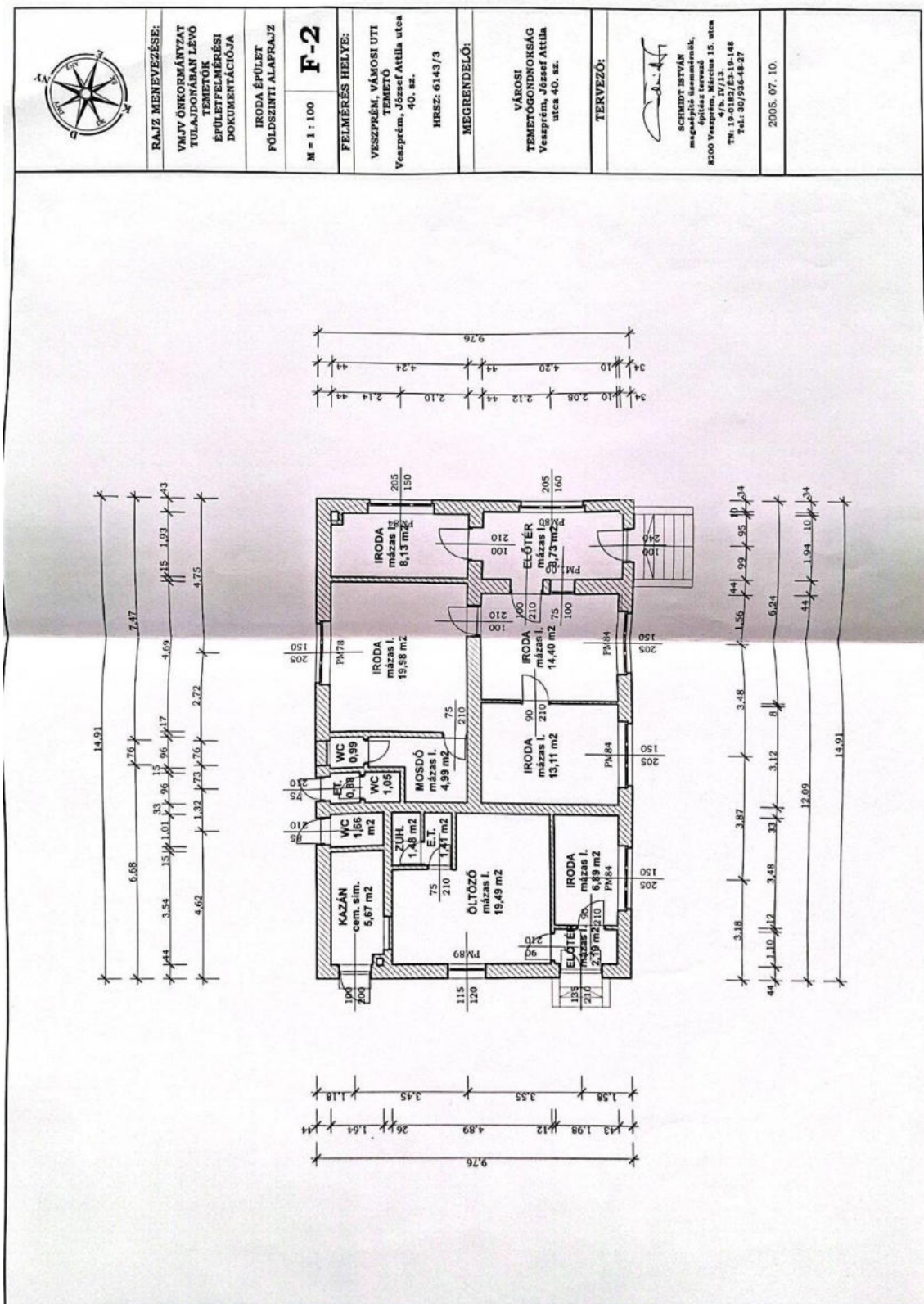
DÉLI HOMLOKZAT

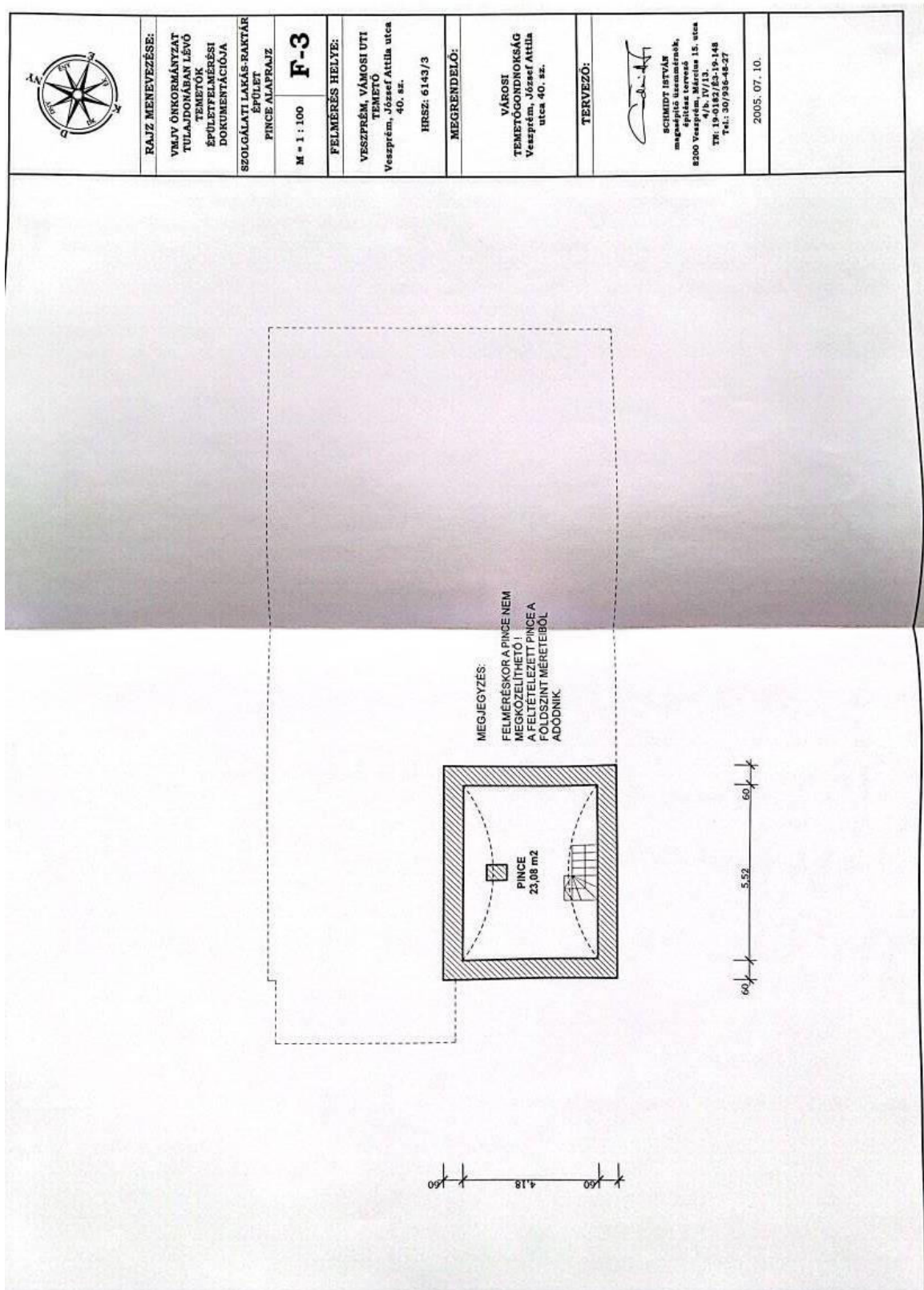




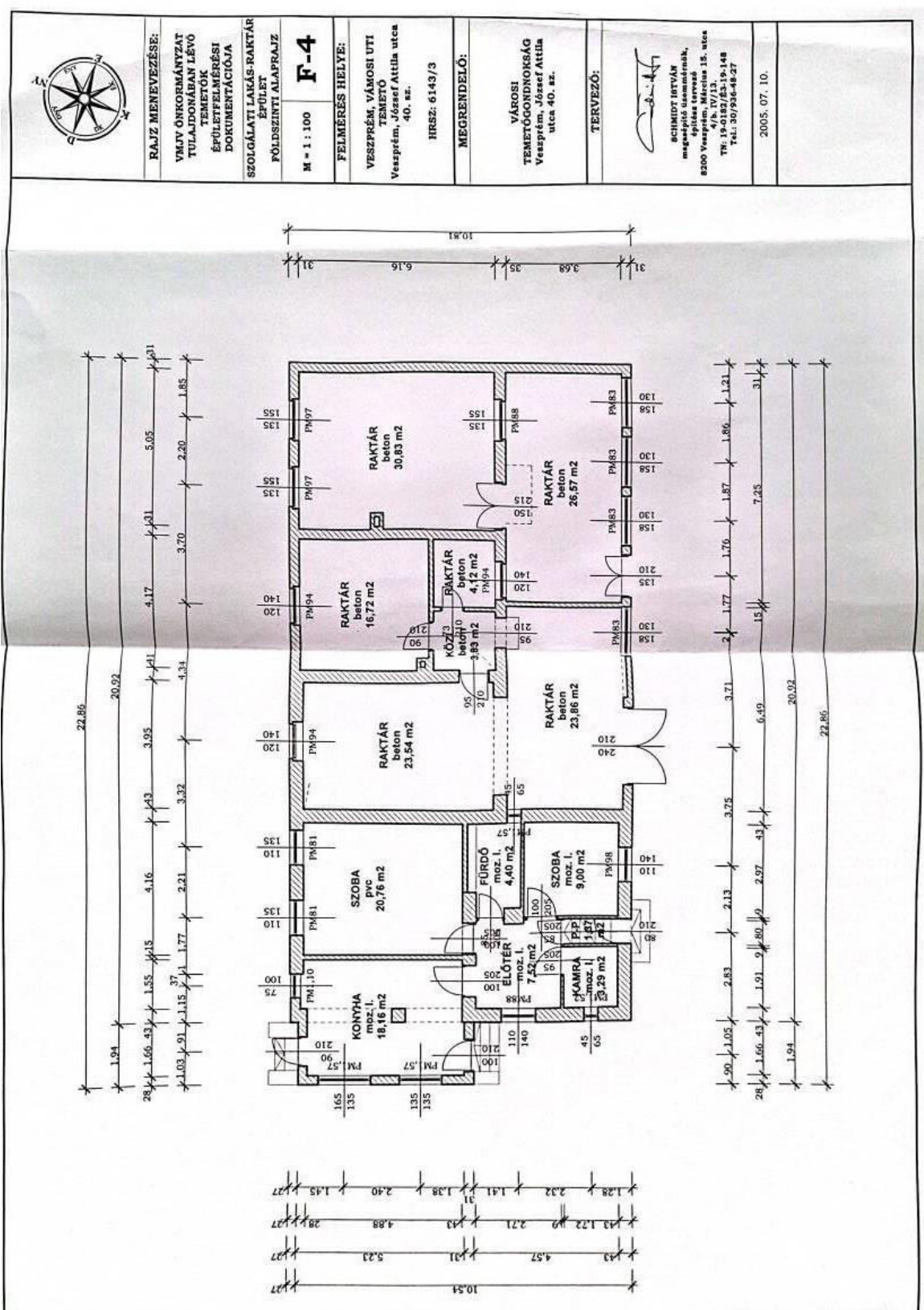




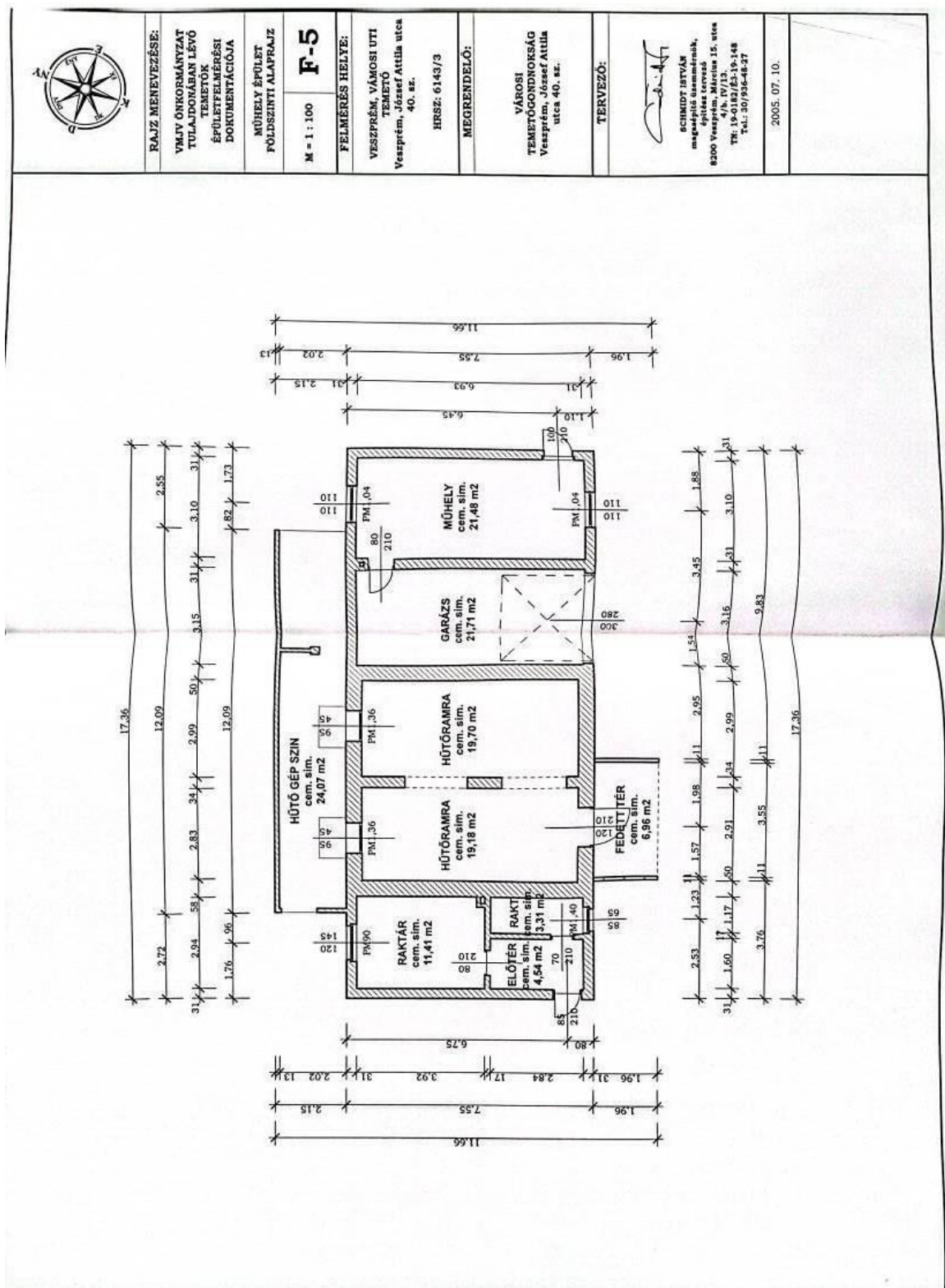












RAJZ MENEVEZÉSE:	VÁLV ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVO TEMETŐK ÉPÜLTFELMÉRÉSI DOKUMENTÁCIÓJA
MŰHELY ÉPÜLET FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	
M = 1 : 100	<b>F-5</b>
FELMÉRÉS HELYE:	VEZSPRÉM, VÁROSI UTI TEMETŐ Veszprém, József Attila utca 40. sz.
HRSZ: 6143/3	
MEGRENDELŐ:	VÁROSI TEMETŐGONDNOKSÁG Veszprém, József Attila utca 40. sz.
TERVEZŐ:	SCHMIDT ISTVÁN magasépítész-mérnök, Építész tervező 8200 Veszprém, József Attila 15. utca Tlf: 30/9182/53-19-148 Tél: 30/956-48-27
	2005. 07. 10.

## PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/33413876/nyomtatas>

ingatlan.com

**Borbély Gyula**  
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



### Veszprém, Gyulafirátót

Eladó telephely

Ár  
**249 millió Ft**

Alapterület  
**800 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**12200 m<sup>2</sup>**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém Gyulafirátót melletti ipar területen eladó egy GIP-07 besorolású, 12.200 m<sup>2</sup>-es ingatlan, mely jelenleg cég telephelyként üzemel.

A terület körbekerített, azon egy 800 m<sup>2</sup> alapterületű épületű, nagy belmagasságú épület található.

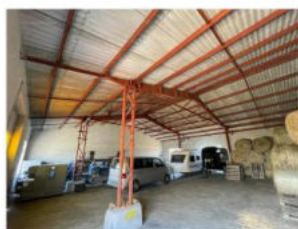
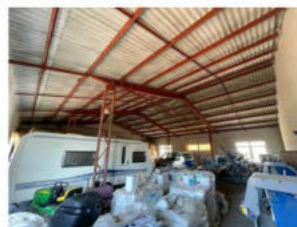
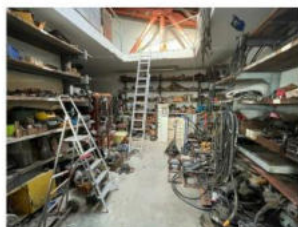
Az épület több részből áll, 2 szerelő csarnok - 3.5 x 4 méteres ajtóval szerelt -, raktárok, öltöző, fürdő-wc, iroda, stb. áll.

Az udvari része mart aszfalttal és murvával fedett, azon kb. 2 x 400 m<sup>2</sup> betonozott rész is található!

Az ingatlan két irányból is jól megközelíthető helyen található, többcélú hasznosítási lehetőséget rejt magában.

Vezetékes víz, villany - jelenleg 3x27 A, de tovább bővíthető - van.

Igény esetén a területhez további 10.000 m<sup>2</sup> iparterület is vásárolható!







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33413876>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Gacza-Nagy Regina

Otthon Centrum

Veszprém



+36 70 388 5980



## Veszprém, Jutaspuszta

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár

**315 millió Ft**

Alapterület

**795 m<sup>2</sup>**

Telekterület

**5237 m<sup>2</sup>**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Raktárcsarnok Veszprém közvetlen közelében! Az ideális ingatlan Jutaspusztán várja Önt! Veszprém határában, Jutaspusztán kínálunk eladásra egy kivételes üzleti célú ingatlant, amely tökéletes lehetőséget nyújt befektetők számára.

Az épület egy forgalmas, kamionnal is megközelíthető területen található.

Szerkezete fém és szendvics panel. Az épületben víz, villany (3x50A) található. Az épülethez tartozik egy 150 m<sup>2</sup>-es fedett rész is. A csarnokban két rész van, a nagyobbik 471 m<sup>2</sup>-es részben került kialakításra a vizesblokk, iroda, étkező, kazánház. Az emeleti részben egy tárgyaló alakítható ki. A csarnok kisebbik részében, amely 323m<sup>2</sup>, egy iroda található. Az épület 3 ipari kapuval és egy személyi bejáróval kialakított.

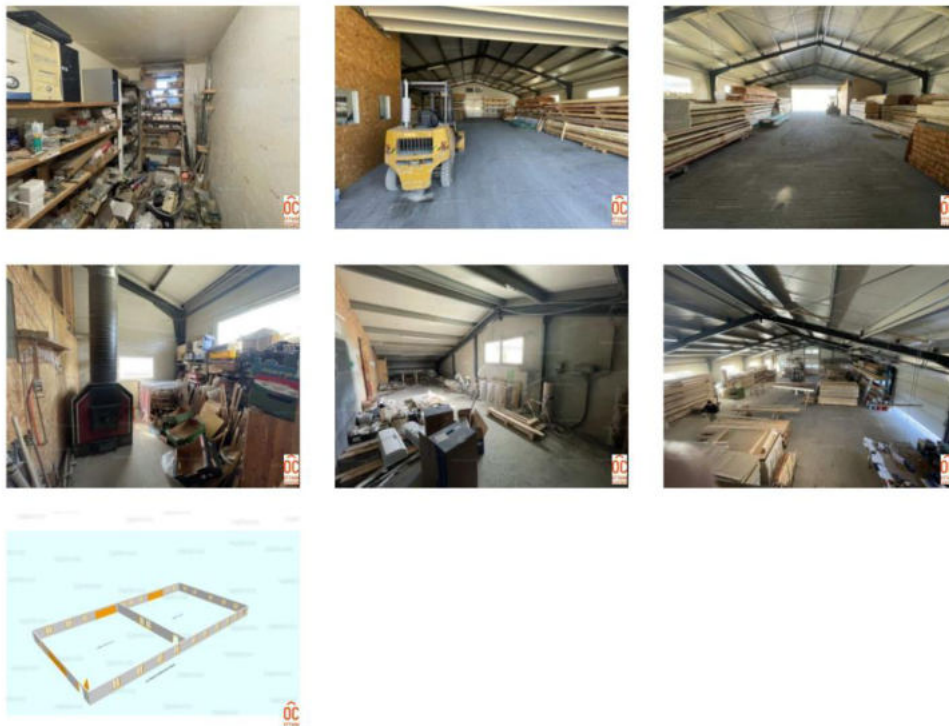
A raktárcsarnok, koncepciójának köszönhetően rugalmasan ki tudja szolgálni mind az extra műszaki, mind a raktározási igényeket.

A közlekedés szempontjából a lokáció kitűnő, hiszen a közeli főbb közlekedési csomópontok könnyen elérhetők.

A városban található ipari parkok és vállalkozások közelsége további lehetőségeket kínál a potenciális bérlők számára, így a befektetés nemcsak a jelenlegi, hanem a jövőbeli piaci igények szempontjából is kedvező. A lehetőségek tárháza végtelen, és a jövőbeli terveihez megfelelő alapot biztosít ez az ingatlan.

Amennyiben érdeklődik a lehetőség iránt, kérem, ne habozzon feltenni kérdéseit. Szívesen állok rendelkezésére bármilyen információval, amely segíthet Önnek a döntésében. Az ingatlan iránti bizalom és a befektetési lehetőségek maximális kihasználása érdekében fontos, hogy minden részletet alaposan átbeszéljünk.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34648810>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 453 3044



terület	12,54 m <sup>2</sup>	járdap
terület	32,11 m <sup>2</sup>	padló
terület	27,82 m <sup>2</sup>	padló
terület	23,93 m <sup>2</sup>	járdap
terület	26,35 m <sup>2</sup>	padló
külső udvar	8,64 m <sup>2</sup>	járdap
terület	12,72 m <sup>2</sup>	járdap
terület	6,56 m <sup>2</sup>	járdap
terület	2,47 m <sup>2</sup>	járdap
terület	2,83 m <sup>2</sup>	járdap
terület	1,35 m <sup>2</sup>	járdap
terület	5,62 m <sup>2</sup>	járdap
terület	2,36 m <sup>2</sup>	járdap
terület	1,76 m <sup>2</sup>	járdap
terület	13,22 m <sup>2</sup>	padló
terület	32,26 m <sup>2</sup>	padló
terület	10,50 m <sup>2</sup>	járdap

**Veszprém, Pápai út 37.**

Eladó telephely

Ár  
**290 millió Ft**

Alapterület  
**1168 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**3452 m<sup>2</sup>**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Megtekintés csak előzetes egyeztetés alapján.

Az ingatlan teljesen közművesített, önálló mérőórákkal rendelkezik.

A kétszintes épület 1979 évben a tervező iroda és ablakgyártás, valamint az építőipari szolgáltató üzemépületnem épült, amely fém vázszerkezettel épült B30 –as téglá kitöltő falazattal a földszint, trapézlemez burkolatú könnyűszerkezetes fallal az emeleti részen, melyen utólagos XPS hőszigetelés + 12 cm mészhomok téglá burkolat borítást kapott a földszinten és az emeleti szinten. A földszinti határoló homlokzati falak rétegei B30-as falak és nemes vakolat burkolatú.

A fűtés központi gázkazánal megoldott, elektronikus vezérléssel, radiátor hőleadókkal. A melegvíz ellátás központi rendszerű. A fűtést a gázkazán biztosítja, a földszinten a műhelyben elhelyezett termosztát szabályozza, az emeleten szintén a termosztát vezérli, radiátoros hőleadók beépítésével.

A melegvíz szolgáltatás a villanybojlerekről megoldott.

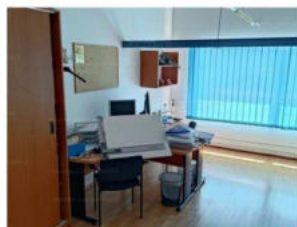
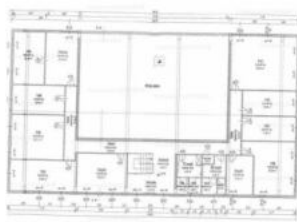
Az irodák fűtő – fűtő klímával felszerelt, valamint mikrohullámú internet kiépített.

A teljes telephely riasztóvédelemmel és mozgásérzékelővel kiépített.

2000 évben új alumínium nyílászárók hőszigetelt üvegezéssel, valamint belső burkolatok falazatok, szaniterek felújítása történt.



irattár	46,35 m <sup>2</sup>	járdlap
iroda	37,18 m <sup>2</sup>	járdlap
kazánház	16,10 m <sup>2</sup>	sim. beton
közműadó	9,26 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	12,24 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	10,89 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	6,58 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	1,65 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	4,38 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	30,96 m <sup>2</sup>	PVC padló
külsőkereső	179,24 m <sup>2</sup>	sim. beton
külsőkereső	6,08 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	17,92 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	36,12 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	5,76 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	12,83 m <sup>2</sup>	járdlap
külsőkereső	46,66 m <sup>2</sup>	sim. beton
külsőkereső	15,38 m <sup>2</sup>	PVC padló
külsőkereső	11,58 m <sup>2</sup>	sim. beton
külsőkereső	5,60 m <sup>2</sup>	sim. beton



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33559312>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

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

ingatlan.com

HOLD-ING 13 Kft.  
Holding 13 Kft.



+36 20 373 0386



Árkeleti, szolgálati terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
Bérlés módja	Különb. háló terület (m <sup>2</sup> )	Az építési terület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Az építési terület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Zöldfelület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Különb. háló terület (m <sup>2</sup> )
q-19 SZ	2500	45	15	30	40
q-20 SZ	3000	50	10,5	30	35
q-21 SZ	2500	50	15	35	40
q-22 SZ	2500	60	16	35	40
q-23 SZ	3500	35	10,5	40	-
q-24 SZ	800	30	7,5	20	18
q-25 SZ	2000	50	7,5	30	30
q-26 SZ	3000	40	25	25	-
q-27 SZ	5000	40	10	10*	30

Árkeleti, szolgálati terület (Gksz)

B	C	D	E	F	G
Bérlés módja	Különb. háló terület (m <sup>2</sup> )	Az építési terület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Az építési terület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Zöldfelület mögött eddig legnagyobb mérték (%)	Különb. háló terület (m <sup>2</sup> )
q-19 SZ	2500	45	16	30	40
q-20 SZ	3000	50	10,5	30	35
q-21 SZ	2500	50	15	35	40
q-22 SZ	2500	60	16	35	40
q-23 SZ	3500	35	10,5	40	-
q-24 SZ	800	30	7,5	20	18
q-25 SZ	2000	50	7,5	30	30
q-26 SZ	3000	40	25	25	-
q-27 SZ	5000	40	10	10*	30

### Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

**1,150 millió €**

458,59 millió Ft

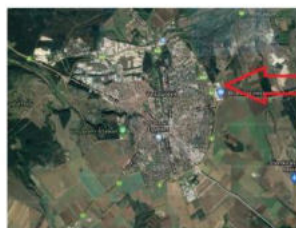
Telekterület

**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, Külterület

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		

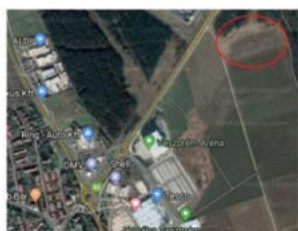
Veszprém keleti részén a Győrbe vezető 82-es főút mellett található a terület, amely a 8-as számú és a 82-es számú főútvonalakat összekötő újonnan megépült elkerülő út mentén közvetlenül helyezkedik el.

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 József Attila utca látképe



környezet, a József Attila utca látképe



parkoló



a temető főbejárata



a temető területe



a temető területe



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a temető területe



a temető területe



a temető területe, katonai sírok



a temető területe, katonai sírok



vizes hamvszóró



vizes hamvszóró

### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



ravatalozó



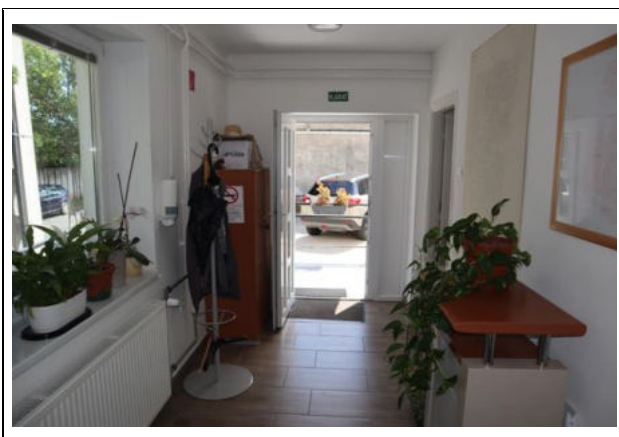
a temetői gondnokság külön bejárata



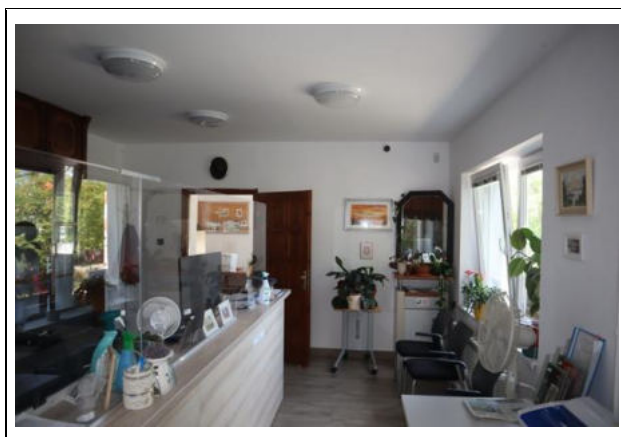
irodaépület



irodaépület



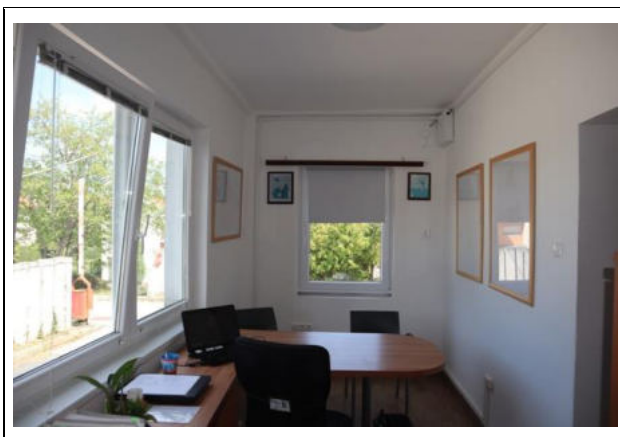
előtér



iroda



## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



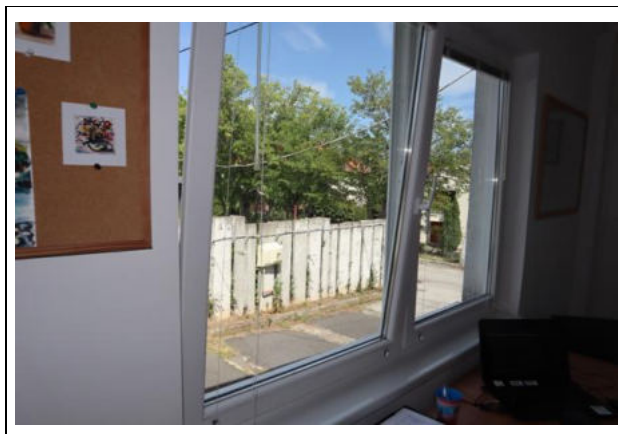
iroda



mosdó



villanybojler



ablakszerkezet



szolgálati lakás - raktár



szolgálati lakás - raktár

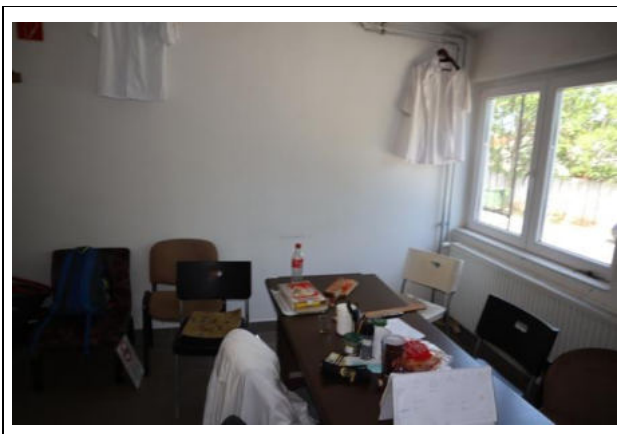
## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



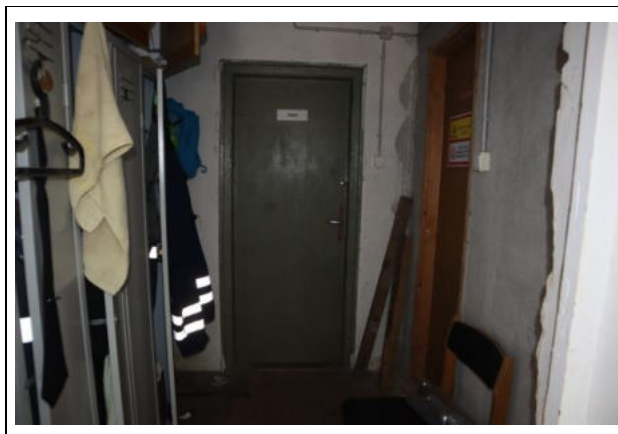
szolgálati lakás - raktár



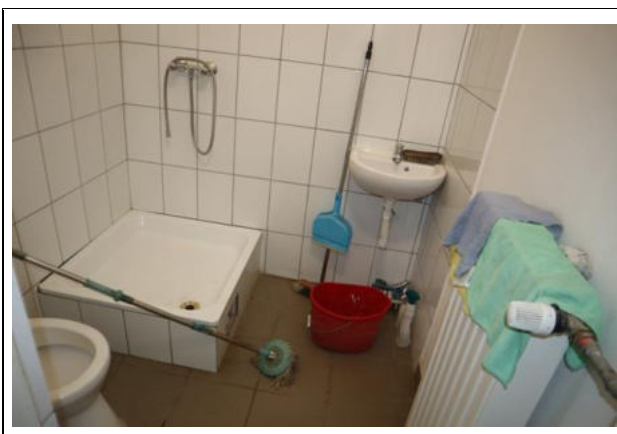
szolgálati lakás – raktár, öltöző



szolgálati lakás - raktár



szolgálati lakás - raktár



szolgálati lakás - raktár



műhelyépület



## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



műhelyépület



gázóra



villanyóra



különálló garázs