



Bakony-Immo
INGATLANSZAKÉRTŐ KFT.

Vagyonkezelői díj meghatározása Veszprém MJV Önkormányzata részére

a 8200 Veszprém, Barátság utca 2364/42 helyrajzi számon nyilvántartott,
„kivett beépített terület, sporttelep” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan



Készítette:
BAKONY-IMMO Kft.
Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

Csopak
2026. április 29.



1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

INGATLAN ADATOK	
Az értékelt ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartás alapján:	8200 Veszprém, Barátság utca 2364/42 hrsz.
Az értékelt ingatlan természetbeni címe:	8200 Veszprém, Barátság utca
Az értékelt ingatlan helyrajzi száma:	2364/42
Az értékelt ingatlan megnevezése:	kivett beépített terület, sporttelep
Az értékelt ingatlan tulajdonosa(i), tulajdoni hányaduk:	Veszprém MJV Önkormányzata, 1/1
Az ingatlan telekterülete:	1.9821 m ²
Az értékelt felépítmények nettó / redukált alapterülete:	0 / 0 m ²

MEGBÍZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATOK	
Megbízó neve:	Veszprém MJV Polgármesteri Hivatalának Stratégiai iroda – Vagyongazdálkodási Csoport
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Megbízás dátuma:	2026. március 20.
Értékelés célja:	vagyonkezelői díj meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelt jog megnevezése:	vagyonkezelői díj
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
A megbízáshoz kapcsolódó egyéb releváns információk:	Az értékelt ingatlan önkormányzati vagyonelem, az üzleti vagyomba sorolása esetén forgalomképes.

AZ ÉRTÉKELÉSHEZ FŰZŐDŐ INFORMÁCIÓK	
Az értékelést végző cég neve:	BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft., nyilvántartási szám: Veszprém MJV PH. I/17.
A helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve, státusza, jogosultsága:	Epinger András Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585) Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02, nyilvántartási szám: Veszprém MJV PH. I/1)
	Epinger-Galajda Edit Sarolta Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401, nyilvántartási szám: Veszprém MJV PH I/118.)
A helyszíni szemle ideje:	2026. április 15.
Az értékelés fordulónapja:	2026. április 29.
Értékelés során alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon és maradványértékelésen alapuló értékelési módszer
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.
Az értékelés érvényességi ideje:	360 nap
Az ingatlanra vonatkozó éves vagyonkezelői díj értéke:	2.990.000 Ft, azaz kétmillió-kilencszázkilencvenezer forint
Az érték áfa tartalma:	Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák.
Figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek:	Forgalom-és piacképességet nem befolyásoló vezetékjog, illetve 83 m ² -re vonatkozó földhasználati jog
Becsült értékesítési idő:	-

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:	Megfelelő karbantartás mellett értéktartás prognosztizálható.
Alkalmazott különleges feltételezések:	A megállapított díj nem tartalmazza a vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket. A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

Csopak, 2026. április 29.

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

Ellenőrizte:



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/589)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/I.)



Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)



TARTALOMJEGYZÉK

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
2.1. Ingatlan nyilvántartási adatok:	6
2.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet	7
2.3. Az épületek műszaki jellemzői	12
3. ÉRTÉKELÉS.....	12
3.1. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	12
3.2. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
3.3. Forgalmi érték meghatározása költség alapú értékelési módszerrel	26
3.4. Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	26
3.5. Maradványérték számítás	27
3.6. Vagyongkezelői díj meghatározása.....	30
4. ÖSSZEFOGLALÁS	31
5. ZÁRADÉKOK.....	32
6. MELLÉKLETEK.....	34
6.1. Tulajdoni lap	34
6.2. Térképmásolat	36
6.3. Felhasznált kínálati adatok dokumentációja.....	37
6.4. Fényképmelléklet	39

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Ingatlan nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.24
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Barátság utca
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	2364/42

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett / beépített terület, sporttelep
Telek területe:	1.9821 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07. 02.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/302444/4 2025.10.08. 09:09:23	
Vagyonkezelői jog	
A vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Utalás a törölt bejegyzésre: II / 2. A felhívást kiadó hatóság adatai: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. Határozat száma: Veszprémi Törvényszék Cégbíróság Cg.19-09-503936/146 Név: VVI Veszprém Városfejlesztési és Innovációs Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Brusznai Á. utca 2.	

Tulajdoni lap III. rész:

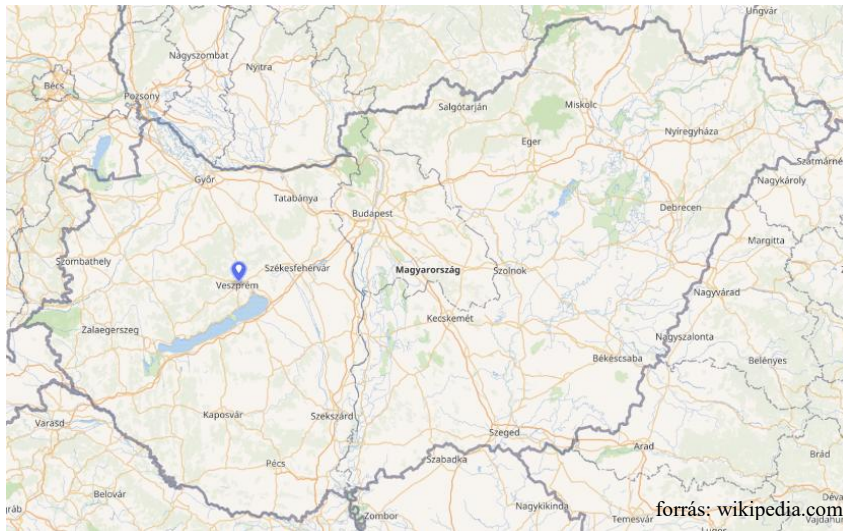
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés. Kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.
III/2.	VezetékJog. A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés. Rendeltetésmód változás során az ingatlan megnevezése "kivett, beépítetlen terület" megnevezésről "kivett, sporttelep" megnevezésre változott. (8/374/2022.)
III/4.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 8/1147/2022. számú változási vázrajz alapján.

III/5.	Földhasználati jog. Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész, 83 Négyzetméter. A térképen az érintett terület azonosítója: I. jelű területű részére A földhasználatra a következő ingatlan mindenkor tulajdonosa jogosult: Veszprém, Belterület, 2364/42/A
--------	---

2.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet

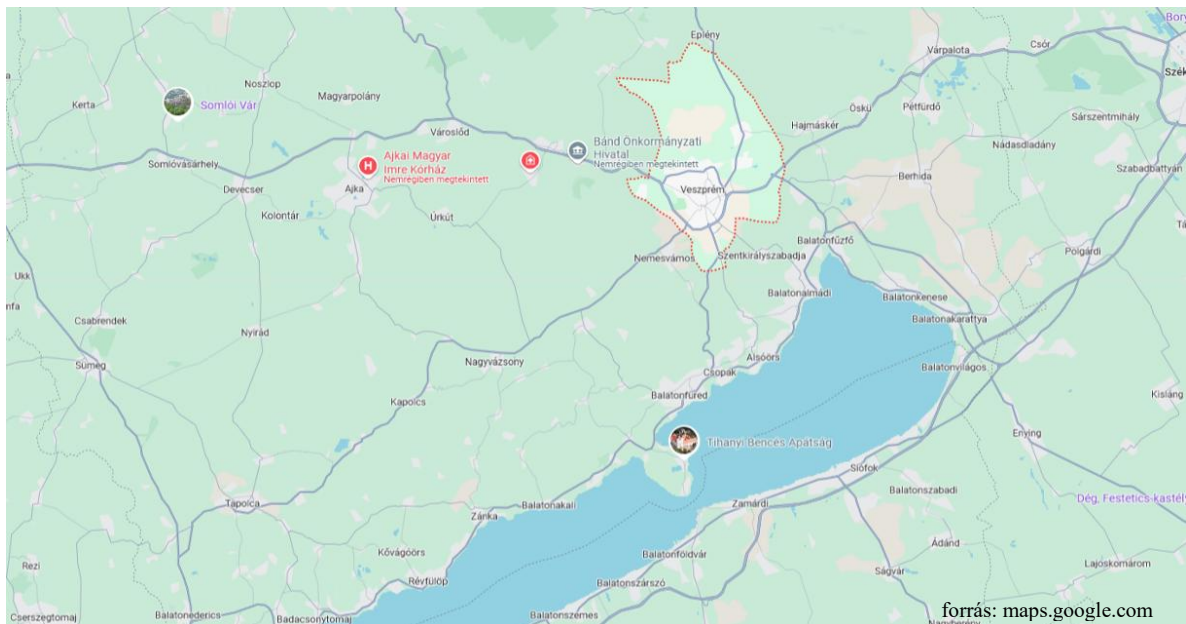
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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) ^[1]
Írányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelépülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	55 118 fő (2025. jan. 1.) ^[6]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²

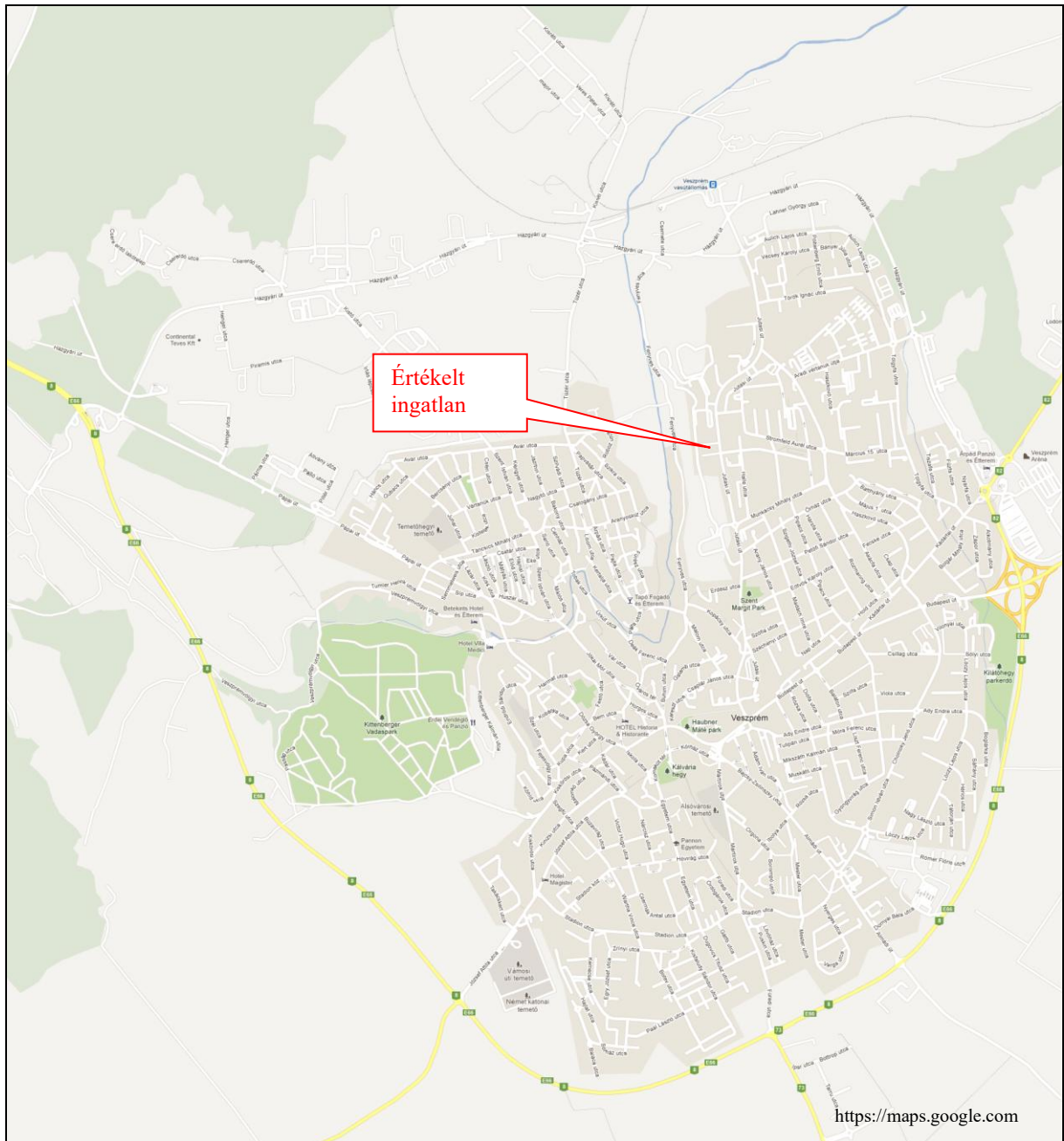
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



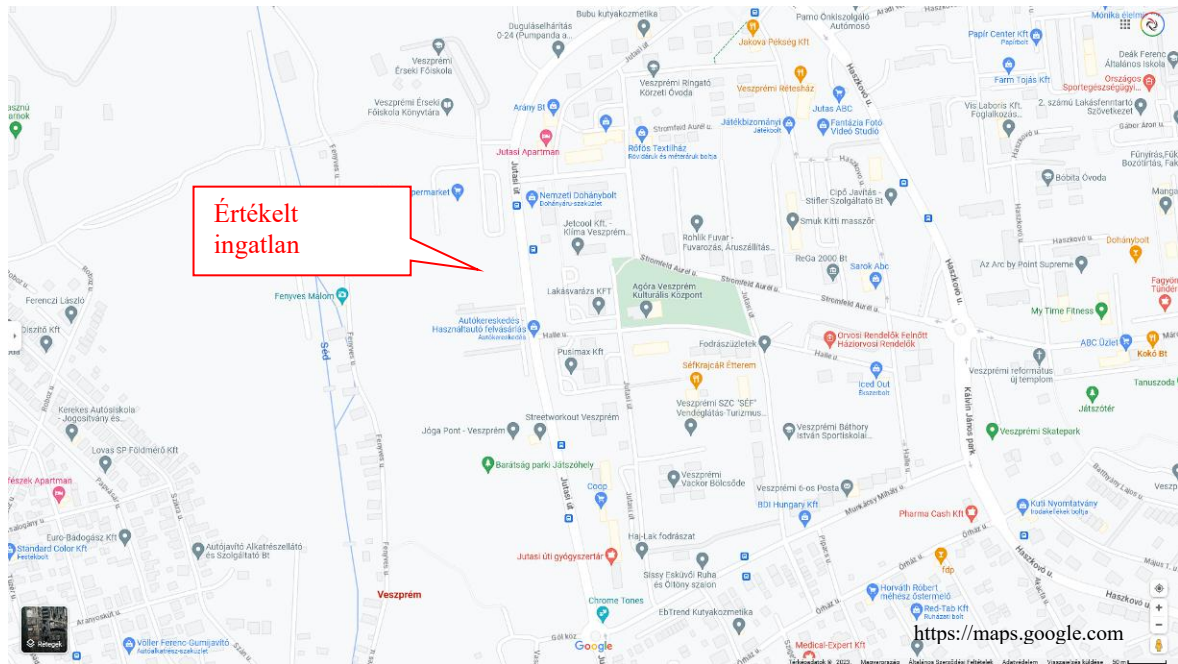
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés

Az értékelt ingatlan a település központjától 2 km-re északra, a település egyik legforgalmasabb útja, a Jutasi út mellett, a város legnagyobb lakótelepe, a Jutasi úti lakótelep mellett található. Infrastrukturális ellátottsága jó, egészségügyi és oktatási intézmények, az alapellátást szolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek 500 m-es körzetben, a lakótelepen elérhetők, közhivatalok, kereskedelmi és szolgáltató egységek szélesebb köre 2-2,5 km-es körzetben, a központban fellelhető. Az ingatlan közvetlenül a Jutasi útról nyíló 2364/41 helyrajzi számú sávon, a Barátság utca nevű kivett helyi közúton át érhető el. Környezetben nyugaton véderdő, délen közpark, északon hipermarket található, a Jutasi út túloldalán az 1970-es évek végén és 1980-as évek elején épült, 8-10 emeletes panel, illetve az 1970-es évek elején épült téglalakótömbök találhatók.

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

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A rendszerváltozást követő néhány évben Veszprém is megérezte a gazdaság szerkezeti átalakulásának hatásait. A megye legtöbb nehézipari üzemének bezárásával a városban kiépült tudományos-kutatási infrastruktúra jelentős része is válságba került, a munkanélküliségi ráta átlépte a 20%-os küszöböt. A megoldást tőkeerős vállalatoknak a városba történő telepítése jelentette. Az 1990-es évek elejét jellemző, több mint 20%-os munkanélküliség az ipar telepítésének köszönhetően mára mérséklődött, így a betelepült cégek válogathatnak a fiatal képzett munkaerőben. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos

jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Veszprém mindig is komoly gondot fordított arra, hogy a régióban a kutatás-fejlesztés bázisává váljon. A városban a bankok és pénzintézetek teljes skálája megtalálható mind a hazai, mind a külföldi érdekeltségű szférából. A kedvező közlekedés-földrajzi helyzet, a városnak a hazai szállítási-közlekedési rendszerhez való kedvező illeszkedése nagy lehetőséget teremtett és teremt a fejlődésre. A városon átmenő 8-as számú főút már folyamatban lévő fejlesztése, s később annak a majdan megépülő M8-as autópályába csatolása a szó szoros értelmében is újabb kapukat nyithat meg Veszprém előtt. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A településen a munkanélküliségi ráta 1,78% (NFSZ., 2023. februári adat).

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



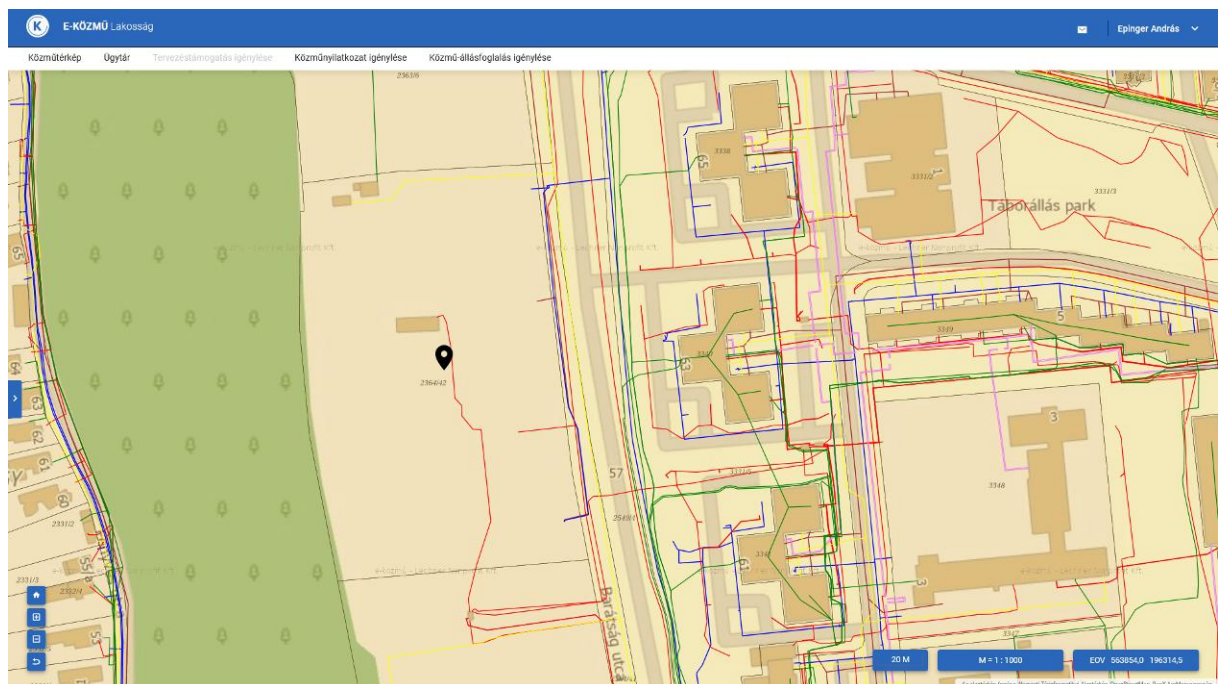
Az ingatlan területe szabálytalan sokszög alakú, közel észak-dél hossz tengelyű, a terület keleti utcafrontra nyitott. A telek drótkerítéssel körbekerített. Terepfelszíne változó, de a pályáknál sík.

A területen 7 db salakos és 1 db műanyag borítású teniszpálya, illetve 3 db multifunkciós pálya található. A teniszpályák közül 3 db-ot a téli időszakban sátorral fednek le, a sátor a korábbi bérlo tulajdonát képezi.

Közműellátottság

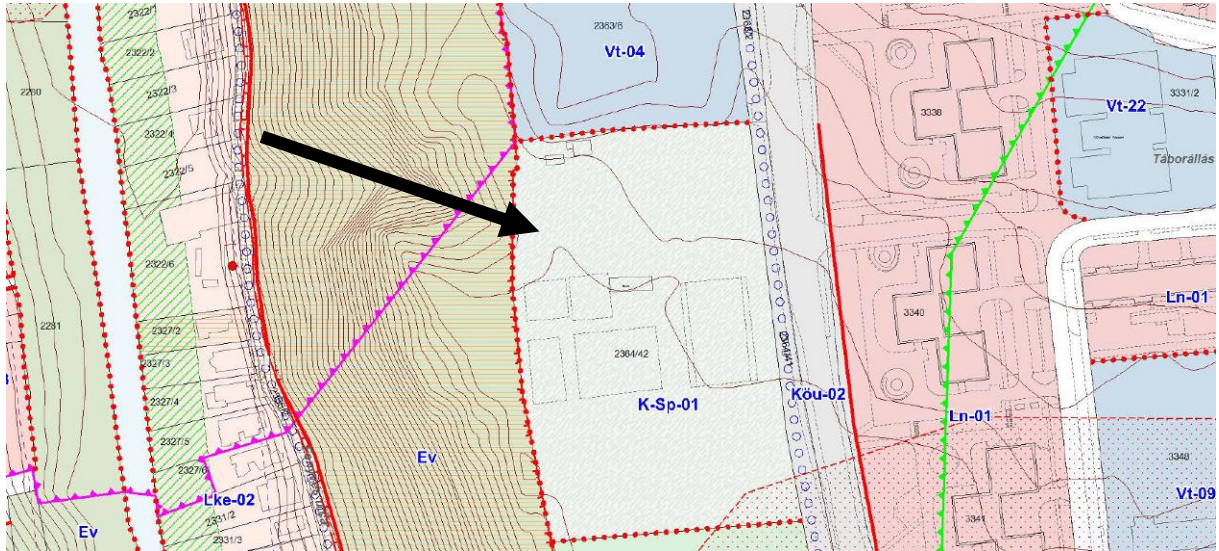
Az értékelt ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal rendelkezik. Helyszíni tájékoztatás

alapján a közműkapacitások a korábbi bérlo nevének vannak.



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan K-Sp-01 jelű „Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület” építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

39. Különleges, nagyterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)

39. §

- (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (2)⁶⁰ A területen elhelyezhető:
 - a) sport, lovassport,
 - b) pihenés, testedzés,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) kereskedelmi szállás,
 - e) az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó,
 - f) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület.
- (3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktároló-tároló,
 - c) zászlótartó oszlop.
- (4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:
 - a) járműtároló,
 - b) kazánház.

12. Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2	jelle							
3	K-Sp-01	SZ	5000	15	7,5	50	50	80
4	K-Sp-02	SZ	5000	20	12,5	50	50	80

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén és környezetében nem észlelhető. Az értékelt ingatlanon engedélyköteles tevékenység tudomásunk szerint jelenleg nem folyik.

2.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan található épületek részben nem képezik a megbízás tárgyát (vizesblokk), részben bontandó állapotúak vagy elbontottak, provizórikus jellegűek, gyenge állapotúak, az értékelés során nem lettek figyelembe véve.

3. ÉRTÉKELÉS

3.1 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.

Vagyonkezelői díj

A jogszabályi előírások alapján a vagyonkezelői jog létesítésével a vagyonnak továbbra is az önkormányzat marad a tulajdonosa, de a birtokbaadás következtében a vagyonkezelő lesz a vagyonkezelői jogok és kötelezettségek gyakorlója, a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás és adatszolgáltatás az ő kötelezettsége lesz. A tulajdonos önkormányzat viszont a vagyonkezelő feletti tulajdonosi ellenőrzési jogokat gyakorolja, amely részleteit a vagyonkezelői szerződésben kell szabályozni.

A felek megállapodhatnak abban, hogy a tulajdonosi joggyakorló vagy megfizeti a megvalósított értéknövelő beruházásnak, felújításnak, illetve létrehozott új eszköznek a vagyonkezelőnél a vagyonkezelés alatt keletkező visszapótlási kötelezettségének összegét meghaladó értékét, vagy azt a vagyonkezelőnek a tulajdonosi joggyakorlóval szemben a vagyonkezelői jogviszony időtartama alatt fennálló visszapótlási kötelezettségén kívüli kötelezettségének csökkentésével vagy a vagyonkezelői díj megfizetésének kötelezettségéből származó követelés beszámításával rendezi.

Az általános gyakorlat alapján a vagyonkezelői díj összegének értéke az ingatlan forgalmi értékének 2-3%-a, azonban ez ingatlanonként eltérhet, függően az ingatlan jellegétől, állapotától, elhelyezkedésétől.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,

- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,

- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

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

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

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és

rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

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

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

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

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

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

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

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén

az eladási árat az adott szegmensre jellemző becsült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

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

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

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

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek 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 újratertetésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- | | |
|--|-----------|
| - városi téglalapépületek | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |
| - ipari és mezőgazdasági épületek | 20-50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű 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 avulással 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
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

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

Finanszírozási költségek

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

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- 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 elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a

fejlesztés kockázata alapján meghatározott 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)
- 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016, EVS 2020Az értékelés alapja

3.2 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal vettem össze. Az értékelt ingatlanhoz hasonló méretű és övezeti besorolású, illetve funkciójú ingatlanra vonatkozó ingatlanpiaci adat sem a településen, sem a tágabb régióban nem áll rendelkezésre, ezért a piaci összehasonlító módszer során megállapított forgalmi érték nem tekinthető megbízhatónak. A piaci összehasonlító módszer részletes ismertetése a 2.2. pont alatt található.

A számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	eladás
Település neve	Veszprém	Veszprém	Székesfehérvár	Veszprém
Utca/út/tér	Barátság utca	Fenyves utca	Korondi utca	Victor Hugo utca
Övezeti besorolás	K-Sp-1 /15%	Vt-22 /40%	Lke-10.4 / 30%	Lk-23 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2026	2026	2024
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	település központjától 2 km-re északra, a település egyik legforgalmasabb útja, a Jutasi út mellett található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközművel	a Fenyves utcai körforgalomtól 250 méterre található, aszfaltos úton elérhető, vezetékes vízzel, elektromos árammal is csatorna közművel, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település déli részén, a központtól mintegy 5 km-re, lakóházak környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	frekvenciált kertvárosias környezetben, az Egyetemvárosban, a belváros szélén található, aszfaltúton elérhető, bontandó épülettel, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, összközművel
Övezeti besorolás	maximális beépíthetőség 15%, maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 5000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 2000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 30%, maximális építménymagasság 4,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 40%, a maximális építménymagasság 7,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 700 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
Elhelyezhető épület:	sport, lovassport, pihenés, testedzés, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállás, az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó, kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági rendeltetésű épület	lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, közlekedést kiszolgáló épület	lakó, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, szállás, igazgatási, iroda és termelő-kertészeti építmény funkciójú	lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, igazgatási, iroda és sport rendeltetésű épület
forrás:		ingatlan.com/34315453	ingatlan.com/ 24403343	saját adatbázis
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	19 821	2 472	5 552	1 147
Eladási vagy kínálati ár		199 000 000 Ft	420 000 000 Ft	110 400 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		80 502 Ft/m ²	75 648 Ft/m ²	96 251 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	5%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	0%
Korrigált fajlagos ár		64 401 Ft/m ²	60 519 Ft/m ²	101 064 Ft/m ²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		5%	10%	-5%
Telekméret		-25%	-20%	-25%
Közművek		5%	0%	0%
Megközelíthetőség, útviszonyok		0%	0%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		-30%	-20%	-25%
Épület bontási költsége		0%	0%	5%
Korrekció összesen		-45%	-35%	-50%
Számított fajlagos érték	41 763 Ft/m ²	35 421 Ft/m ²	39 337 Ft/m ²	50 532 Ft/m ²
Értékmeghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		41 763	Ft/m ²	
Telek forgalmi értéke:	19 821 m ²	X	41 763 Ft/m ²	828 000 000 Ft

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

828 000 000 Ft-ban, azaz nyolcszázhuszonnyolcmillió forintban határoztam meg.

3.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlanon értékelhető felépítmény nincs, ezért költségszámításon alapuló módszert nem alkalmaztam.

3.4 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Mivel az értékelt ingatlanhoz hasonló sporttelep a bérleti piacon jelenleg nem lelhető fel, a piaci bérleti díj meghatározása szegmentálás alapján, a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával, piaci összehasonlító módszerrel nem történhet. Ezért a hozamszámításon alapuló értékkalkuláció során az ingatlan jelenlegi funkciójának továbbvitelét feltételeztem. A hozamszámítás módszerének részletes ismertetése a 2.2. pont alatt található.

A teniszpályák használható állapotúak, azonban a multifunkcionális pályák jelenlegi állapotukban funkciójukra nem alkalmasak.

A maximálisan realizálható éves bevétel számítása:

Megnevezés		Becsült díj Ft/óra	Becsült óra/nap	Becsült üzemnap	Becsült éves bevétel (Ft)
Teniszpályák	8 db	3 500	14	180	70 560 000
Multifunkciós pályák	0 db	3 500	14	180	0
Összes maximálisan realizálható éves bevétel:					70 560 000

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztam meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számításokat a következő táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bevétel (5 880 000 Ft/hó)	Ft	70 560 000
	Kihasználtság	%	60
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	42 336 000
Kiadások	Rendszeres kiadások		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	2,0 %-a Ft	846 700
	Kezelési költség, az éves bevétel	2,0 %-a Ft	846 700
	Karbantartási költség (400.000 Ft/pálya)	Ft	3 200 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	5 %-a Ft	2 116 800
	Időszakonként jelentkező kiadások		Időszakos Annuitás
	Beruházások 1 600 000 Ft/pálya 10 évente	Ft	17 600 000 2 833 354
	Költségek összesen	Ft	9 843 600
Tőkésítési ráta felépítése:			
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama, 12 havi átlag:		6,87%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:		1,00%
C	ingatlantípus kockázata:		1,00%
D	regionális kockázat:		0,50%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőség kockázata:		1,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcionként, összesen (A+B+C+D+E):		10,87%
Egyéb	Éves potenciális bevétel	Ft	32 492 400
	Tőkésítési ráta 10,87%	Tőkésített érték:	Ft 299 000 000
	Befektetési kiadások	Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve	Ft	299 000 000

A fentiek alapján az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékét

300 000 000 Ft-ban, azaz háromszázmillió forintban határoztam meg.

3.5 Maradványérték számítás

Veszprém településrendezési eszközeit megvizsgálva arra jutottam, hogy amennyiben az ingatlanra fejlesztési telekként tekintünk, az elhelyezhető funkciók közül (sport, lovassport, pihenés, testedzés, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi szállás, az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakó, kizárólag a működéshez szükséges gazdasági rendeltetésű épület) az ingatlan leggazdaságosabb hasznosítási formája (a „highest and best use”) a szálláshely-szolgáltató funkció, ilyen irányú fejlesztést feltételeztem. A maradványérték számítás módszerének részletes ismertetése a 2.2. pont alatt található.

A hatályos szabályozási terv alapján az ingatlan K-Sp-1 jelű övezetben található, az övezetben a maximális beépíthetőség 15%, a maximális építménymagasság 7,5 m. A fenti adatok alapján az elhelyezhető épület alapterülete bruttó 5946 m², a nettó alapterület 1,2-es szorzóval számítva, téglafalazatú épületet feltételezve nettó 4955 m². Szállodaipari viszonyszámok alapján egy 4 csillagos szállodánál az alapterület nagyjából 55-60%-a a tiszta szobaterület, a maradék 40-45% a kiszolgáló és közösségi funkció tér, és a szoba átlagos mérete 60 m². A számítások során 60%-os szobaterülettel számoltam, ez alapján a feltételezett szállodafejlesztés egy 50 szobás szállodára fog vonatkozni. A szobák többsége általában kétágyas, de a pótágyazhatóság és a különböző szobatípusok (egyágyas, apartmanok) miatt az átlagos szobaszám/férőhely arány 1:1,8 - 1:2,2 között mozog; a számítások során középértékkel 1:2 arányszámmal számoltunk.

A szobaár kalkulációnál a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) 2025-re vonatkozó adatszolgáltatása során közölt 39 845 Ft-os szobaárral, illetve 39,2 %-os szobakapacitás-kihasználtságból indultam ki.

A KSH adatszolgáltatása:

Szálloda típusú egységek kapacitás-kihasználtsága

Szálloda típusú egységek

(Szálloda, Mindösszesen Idegenforgalmi régiók, Mindösszesen Turisztikai térségek, Veszprém)

	Mutatók
Időszak	Szobakapacitás-kihasználtság (%)
2023. év	43.4
2024. év	37.4
2025. év	39.2

Turisztikai szálláshelyek bevételei

Magyarország turisztikai szálláshelyei

(Szálloda, Mindösszesen Idegenforgalmi régiók, Mindösszesen Turisztikai térségek, Veszprém)

	Mutatók
Időszak	Egy szoba átlagára (Ft)
2025. év	39 845

A reggeliztetésből és az étteremből származó bevételeket szakmai irányszámok alapján határoztuk meg, figyelembe véve a feltételezett beruházás városon belüli elhelyezkedését és a település vendéglátásának, illetve turisztikájának jegyeit.

A személyzeti létszámára vonatkozóan 0,36 fő/szoba szorzót alkalmaztunk.

A feltételezett beruházásra vonatkozó hozamszámítás:

HOZAM ALAPÚ ÉRTEKELÉS - DCF SZÁMÍTÁS

1. oldal

Nettó alapterület:		4 955 m2			
Hotel árbevétele	Szobaszám	Átlag nettó szobaár €	Átlag bruttó szobaár €	Átlag bruttó szobaár Ft (5%-os áfátartalom)	Poenciális éves szobaárbevétel
Szoba - átlagár	100	16			1 870 312 €/év
Szobák					
szoba - átlagár	50	db	103	109	€/szoba/éjszaka 39 845 Ft/szoba/éj 1 870 312 €/év
Nettó ár			Forgalom - hotelvendégek arányában		Poenciális éves F&B bevétel
					348 790 €/év
Reggeli	15,0 €/fő	5 504 Fő/fő	10%		54 750 €/év
Étterem	20,0 €/fő	7 339 Fő/fő	40%		292 000 €/év
ELABÉ					
ELABÉ egyéb vendéglátás 10% gyakorlati átlag a vendéglátás bevétel arányában					
Munkabérek					
személyzet létszám: 18 fő 0,36 fő/szoba					
átlag bér járulékokkal 1 200 €/fő/hó 440 340 Ft/fő/hó					
Egyéb költségek					
Egyéb közvetlen költségek: szoba, vendéglátás 8,5% 8,5% 8,5% 8,5% 10,0-8,5% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
értékesítési jutalék: 3,0% 3,0% 3,0% 3,0% 3,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
igazgatás: 3,5% 3,5% 3,5% 3,5% 3,5-4,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
üzemeltetési díj: 1,5% 1,5% 1,5% 1,5% 1,5% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
marketing: 3,0% 3,0% 3,0% 3,0% 3,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
energia: 6,0% 6,0% 6,0% 6,0% 6,0-6,5% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
napi karbantartás: 1,0% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0-2,0% gyakorlati átlag a bevétel arányában					
felújítás, időszakos karbantartás 18 800 €/év 6 900 000 Ft/év 0,5% az újraköltési költség arányában					
biztosítás 3 800 €/év 1 400 000 Ft/év 0,10% az újraköltési költség arányában					
Ingatlanadó 1 100 Ft/m2/év 4 955 m2 hasznos alapterület 14 854 €/év					
Management díj 5,0% GOP arányában					

Évek		1	2	3	4	5	6	7	8	9	EXIT	
BEVÉTELEK		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Szállás bevétel		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
PGI = Potenciális bevétel: szállás		1 870 312 €	1 926 422 €	1 984 214 €	2 043 741 €	2 105 053 €	2 168 205 €	2 233 251 €	2 300 248 €	2 369 256 €	2 440 334 €	
Kedvezmények		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Szoba kihasználtság		20%	16%	15%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
KSH adatszolgáltatása alapján		40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	45,0%	45,0%	47,0%	50,0%	50,0%	50,0%	
Realizálható bevétel: szállás (kihasználtság figyelembevételével)		598 500 €	671 355 €	708 365 €	878 809 €	805 183 €	829 338 €	892 184 €	977 606 €	1 006 934 €	1 037 142 €	
eFt/év		219 620	244 358	259 934	322 479	295 462	304 326	327 387	358 732	369 494	380 579	
Egyéb bevétel												
Potenciális bevétel - F&B		209 475 €	234 975 €	247 928 €	307 583 €	281 814 €	290 268 €	312 264 €	342 162 €	352 427 €	363 000 €	
Realizálható bevétel - F&B		83 790 €	96 340 €	104 130 €	132 261 €	126 816 €	130 621 €	146 764 €	171 081 €	176 213 €	181 500 €	
Realizálható bevétel - egyéb étterem		239 400 €	268 543 €	283 346 €	351 523 €	322 073 €	331 736 €	356 873 €	391 042 €	402 773 €	414 857 €	
EGI=Becsült realizálható tényleges bevétel		921 690 €	1 036 241 €	1 095 840 €	1 362 593 €	1 254 072 €	1 291 694 €	1 395 821 €	1 539 729 €	1 585 921 €	1 633 496 €	
Egy szobára jutó bruttó napi szobaárbevétel: REVPAR (Ft)		338 214	380 249	402 118	500 003	460 182	473 987	512 197	565 003	581 954	599 412	
		7 100 Ft	7 964 Ft	8 403 Ft	10 425 Ft	9 552 Ft	9 938 Ft	10 584 Ft	11 597 Ft	11 945 Ft	12 304 Ft	
KÖLTSÉGEK												
ELABÉ vendéglátás 10% gyakorlati átlag a vendéglátás bevétel arányában		8 379 €	9 634 €	10 413 €	13 226 €	12 682 €	13 062 €	14 678 €	17 108 €	17 621 €	18 150 €	
Személyi költség 18 fő 259 200 €/év		259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	259 200 €	
		1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	
ELABÉ egyéb: 15,0-10,0%		10,0%	10,0%	10,0%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Egyéb közvetlen költségek: szoba, vendéglátás 10,0-8,5%		10,0%	10,0%	10,0%	9,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
értékesítési jutalék: 3,0%		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
igazgatás: 3,5-4,0%		3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	
üzemeltetési díj: 1,5%		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	
marketing: 3,0%		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
energia: 6,0-6,5%		6,5%	6,5%	6,5%	6,0%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	
napi karbantartás: 1,0-2,0%		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Közvetlen költség összesen (€)		627 876 €	671 624 €	689 865 €	783 798 €	742 018 €	756 502 €	796 591 €	851 996 €	869 779 €	888 097 €	
felújítás, időszakos karbantartás - a (tartalékkeret): 18 800 €/év		0 €	0 €	0 €	18 800 €	18 800 €	18 800 €	18 800 €	18 800 €	18 800 €	18 800 €	
biztosítás, ingatlanadó 18 700 €/év		18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	18 700 €	
Teljes működési költség (€)		646 576 €	690 324 €	708 565 €	802 598 €	770 518 €	794 002 €	834 091 €	889 496 €	907 279 €	925 597 €	
GOP %		29,8%	33,4%	35,3%	39,7%	37,8%	38,5%	40,2%	42,2%	42,8%	43,3%	
Management díj 3% GOP arányában		8 253 €	10 378 €	11 618 €	16 239 €	14 237 €	14 931 €	16 852 €	19 507 €	20 359 €	21 237 €	
Nettó eredmény - HOTEL €		266 861 €	335 540 €	375 657 €	525 056 €	460 318 €	482 761 €	544 878 €	630 726 €	658 282 €	686 664 €	
Nettó eredmény - HOTEL € Ft		97 824	123 126	137 847	192 669	168 914	177 149	199 943	231 445	241 557	251 971	
NOI= nettó működési bevétel		266 861 €	335 540 €	375 657 €	525 056 €	460 318 €	482 761 €	544 878 €	630 726 €	658 282 €	686 664 €	
PV tényezők		0,9102	0,8384	0,7640	0,6863	0,6246	0,5685	0,5174	0,4709	0,4286		
NOI értékek PV tényezői		0 €	245 893 €	277 962 €	283 239 €	360 328 €	287 518 €	274 447 €	281 933 €	297 035 €	282 163 €	
NOI jelenértéke:		2 587 503 €									EXIT évi NOI: 686 664 €	9,87%
EXIT érték - becslült:		7 328 329 €									Tökeeshési ráta: 9,37%	1,00%
EXIT érték jelenértéke:		3 141 180 €									EXIT érték: 7 328 329 €	
Becsült piaci érték (NPV):		5 730 000 €		=	2 100 000 000 Ft		Fajlagos ár: 42 381 000 Ft/szoba	423 814 Ft/m2		EXIT jelenértéke: 3 141 180 €		
Tökesthési ráta levezetése												
funkció: szálloda												
A	hazai alacsony kockázati befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama, 12 havi átlag**:										6,87%	
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:										0,75%	
C	ingatlan típus kockázata:										0,75%	
D	regionális kockázat:										0,50%	
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:										0,50%	
Átlagított tökesthési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):										9,37%		

* MNB által közreadott középírfolyam

** <https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamifutabak> -penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok

A fenti számítás alapján a területrendezési eszközök figyelembevételével fejleszthető szálláshely-szolgáltató épület, azaz a beruházás becslült értéke

2 100 000 Ft, azaz kétmilliárd-százmillió forint.

A Hard költségek meghatározása során az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2026 irányszámait használtam fel, az építési költség meghatározása során a kiadványban veszprém megyei megyeszékhelyre rögzített 0,94 szorzó mellett. A Soft költségek és a befektető haszna meghatározása során az aktuális szakmai irányszámokat használtam fel, illetve 10%-os banki finanszírozást és 30% saját erőt feltételeztem.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Maradványérték-számítás						
Alapadatok						
Építési övezet: K-Sp-1 Becsült telekméret az övezetben: 19 821 m ² Maximális beépíthetőség: 15 % Maximális építménymagasság: 7,5 m (2 szint)						
Beépíthető bruttó terület: 5 946 m ² Beépíthető nettó terület: 4 955 m ² * Kalkulált szobaszám: 50 db						
Bevételek	Mértékegység (m ² , db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m ²]	Beruházás nettó alapterülete m ²	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 0,0%	Megjegyzés
1. Értékesítés					2 100 000 000 Ft	
1.1 értékesíthető alapterület	m ²		4 955	2 100 000 000 Ft	2 100 000 000 Ft	
Költségek	Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m ²]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]	Megjegyzés
2. Területelőkészítés költségei					279 617 750 Ft	
2.1 Telekalakítás	m ²				0 Ft	
2.2 Bontási költség	m ²				0 Ft	
2.3 Külső és belső utak, járdák, parkolók	m ²	25 000	690		17 250 000 Ft	2 parkolóhely/szoba
2.4 Kerítés és kapuk	m				0 Ft	
2.5 Fűvesítés, parkosítás	m ²	15 000	16 158		242 367 750 Ft	ÉKS
2.6 Külső közmű és közműfejlesztés					20 000 000 Ft	
- Víz, -szennyvízközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
- Gázközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
- Elektromos áram	db	10 000 000	1		10 000 000 Ft	
2.7 Egyéb					0 Ft	
3. Kivitelezési költségek **					4 902 942 381 Ft	
3.1 nettó alapterület	m ²	989 444	4 955		4 902 942 381 Ft	
4. Tervezés és szoft költségek					441 264 814 Ft	
4.1 Tervezési költségek összesen	1,5%	0.5% - 1.5%			73 544 136 Ft	
4.2 Engedélyek, költségei összesen	1,0%	0.5% - 1.0%			49 029 424 Ft	
4.3 Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%	2.0% - 3.0%			98 058 848 Ft	
4.4 Beruházói díj	3,0%	3.0% - 5.0%			147 088 271 Ft	
4.5 Marketing	1,0%	1.0% - 2.0%			49 029 424 Ft	
4.6 Értékesítés	0,0%	1.5% - 2.0%			0 Ft	
4.7 Ügyvédi költség	0,5%	0.5% - 1.0%			24 514 712 Ft	
5. Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	10,0%	5.0-10.0%			562 382 495 Ft	
6. Finanszírozás költségei	10,0%	3.5% - 10%			433 034 521 Ft	
6.1 Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n" %	30,0%	10.0% - 30.0%			1 855 862 232 Ft	
6.2 Bank által finanszírozott költséghányad	70,0%	70.0% - 90.0%			4 330 345 208 Ft	
7. Befektető haszna	10,0%	10.0% - 15.0%			185 586 223 Ft	
8. Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)					-4 704 828 180 Ft	
Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)					-4 705 000 000 Ft	

* Becsült adat, 1,2-es szorzóval számítva, téglafalazatú épületet feltételezve.

A fenti számítás alapján kijelenthető, hogy az ingatlanon gazdaságosan megtérülő beruházás nem kivitelezhető!

3.6 Vagyonkezelői díj meghatározása

A vagyonkezelői díj meghatározása során az ingatlanra vonatkozó forgalmiérték-számítások eredményét a következő táblázatok összegzik:

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	828 000 000 Ft	0%
Nettó pótlási költség elvű érték:	nem alkalmazott	
Hozamszámításon alapuló érték:	299 000 000 Ft	100%
Maradványérték számításán alapuló érték:	-4 705 000 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		299 000 000 Ft

Az értékmegállapításhoz választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlanhoz hasonló méretű és övezeti besorolású, illetve funkciójú ingatlanra vonatkozó ingatlanpiaci adat sem a településen, sem a tágabb régióban nem áll rendelkezésre, ezért a piaci összehasonlító módszer során megállapított forgalmi érték nem tekinthető megbízhatónak.

Az ingatlan alternatív, fejlesztési telekként történő hasznosítása a jelenlegi övezeti besorolást figyelembe véve nem gazdaságos, ezért a maradványértéken alapuló módszer szintén nem tekinthető irányadónak.

Az előbbieket miatt az ingatlanértékét legmegbízhatóan a jelenlegi, sporttelep funkciójú hasznosításon alapuló hozamszámítás adja.

A 2.2. pontban rögzítettek mellett az alábbi, speciálisan az ingatlanra vonatkozó tényezőket vettem figyelembe:

1. Az ingatlan sajátos jellege (Építménymentesség)

A legfőbb érv, hogy a területen nincs felépítmény. A vagyonkezelői díjak általában tartalmazzák az épületek (öltözők, klubház, gépészet) amortizációjából és fenntartási komplexitásából adódó kockázatokat és költségeket.

Alacsonyabb fenntartási igény: Mivel nincsenek értékelt közművesített épületek, a vagyonkezelő feladatai kimerülnek a földterület és a speciális sportfelület karbantartásában.

Kiseb káresemény-kockázat: Nincs beázás, csőtörés vagy szerkezeti avulás, ami indokolná a magasabb díjtételt.

2. Magas fajlagos karbantartási költségek

A tenispályák (különösen a salakosak) fenntartása rendkívül munka- és költségigényes a bevételi potenciálhoz képest.

Üzemeltetési teher: A napi szintű pályaelőkészítés, öntözés, hengerezés költségeit a vagyonkezelőnek kell kigazdálkodnia. Ha a vagyonkezelői díj magas (2%), az ellehetetlenítheti a pályák szakszerű fenntartását, ami az önkormányzati/állami vagyon állagromlásához vezetne.

Indoklás: Az alacsonyabb díj biztosítja a vagyon állagmegóvásához szükséges források helyben maradását.

A fentieket figyelembe véve a vagyonkezelői díjat a kalkulált piaci érték 1%-ban határoztam meg.

Vagyonkezelői díj számítása:

A vagyonkezelői díj számítása:	
Becsült forgalmi érték:	299 000 000 Ft
Vagyonkezelői díj mértéke:	1%
Vagyonkezelői díj éves összege:	2 990 000 Ft
Működési költségeken felüli beruházás:	0 Ft
Korrigált vagyonkezelői díj, kerekítve:	2 990 000 Ft

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlanra vonatkozó éves vagyonkezelői díj értéke:	2.990.000 Ft, azaz kétmillió-kilencszázkilencvenezer forint
---	---

A megállapított díj az áfa mértékét nem tartalmazza.

A megállapított díj nem tartalmazza a vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket.

A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

Csopak, 2026. április 29.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

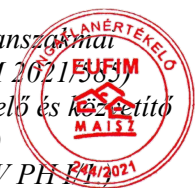
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/583)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és kezeltető

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH. I/17.)



5. ZÁRADÉKOK

5.1 Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékbecsülés – 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.

5.2 A forgalmi érték és a vagyongazdálkodási díj megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. 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 vállalok.

5.3 A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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.

5.4 A kapott iratokat, adatokat, információkat - mint tudomásom szerint helytállókat - alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

5.5 Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezem fel. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők. A meghatározott forgalmi érték ezen a feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

5.6 Az értékelt ingatlan területén környezetszennyezésre utaló jel nem észlelhető. A megállapított értékek feltétele, hogy az ingatlan rejtett környezetszennyezésben nem érintett.

5.7 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.

5.8 Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek, sem pedig olyan eseménynek, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

5.9 Az értékelést végző szakértő(k) megfelelő kompetenciával és kellő szakmai tudással, valamint a jogszabályban rögzített szakértői végzettséggel rendelkeznek.

5.11 Társaságunk az Aegon Magyarország Általános Biztosító Zrt.-nél szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik.

5.11 Az értékelésben devizában megadott adatok az MNB által közreadott középárfolyamon kerültek rögzítésre.

5.12 A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

5.13 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: A megállapított díj nem tartalmazza az értékesítéshez vagy vagyonkezeléshez fűződő közvetlen költségeket (ügyvédi-, földhivatali és egyéb költségek). A megállapított vagyonkezelői díj nem tartalmazza az ingatlan üzemszerű működési költségein felüli beruházások költségét, amelyekkel a vagyonkezelői díj jogszabály alapján csökkenthető.

6. MELLÉKLETEK

6.1. Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260324/2034
2026.03.24



Oldal 1/2

Veszprém
Belterület, 2364/42 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, BARÁTSÁG UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Veszprém, Belterület, 2364/42

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/215024/8 2026.02.17. 12:44:34				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépített terület, sporttelep	nem értelmezett	1 9821	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07. 02.
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 45333/1998.07.24 Eredeti határozat: 46869/2000.10.31 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/302444/4 2025.10.08. 09:09:23
Vagyonkezelői jog	
A vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Vagyonkezelő Utalás a törölt bejegyzésre: II / 2. A felhívást kiadó hatóság adatai: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. Határozat száma: Veszprémi Törvényszék Cégbíróság Cg.19-09-503936/146 Név: VVI Veszprém Városfejlesztési és Innovációs Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Brusznyai Á. utca 2.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42636/3/2007.07. 02.
	Önálló szöveges bejegyzés Kialakult a veszprémi 2364/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/2014.03.13
	Vezetékgjog A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRT KÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 406542/5/2022.03.03
	Önálló szöveges bejegyzés Rendeltetismód változás során az ingatlan megnevezése "kivett, beépítetlen terület" megnevezésről "kivett, sporttelep" megnevezésre változott. (8/374/2022.)
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 423650/2/2022.10.10
	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 8/1147/2022. számú változási vázrajz alapján.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260324/2034
2026.03.24

Oldal 2/2

Veszprém
Belterület, 2364/42 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/215024/8 2026.02.17. 12:44:34
	Földhasználati jog
	Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész, 83 Négyzetméter, A térképen az érintett terület azonosítója: I. jelű területű részére A földhasználatra a következő ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult: Veszprém, Belterület, 2364/42/A

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

TULAJDONI LAP VÉGE

6.2 Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

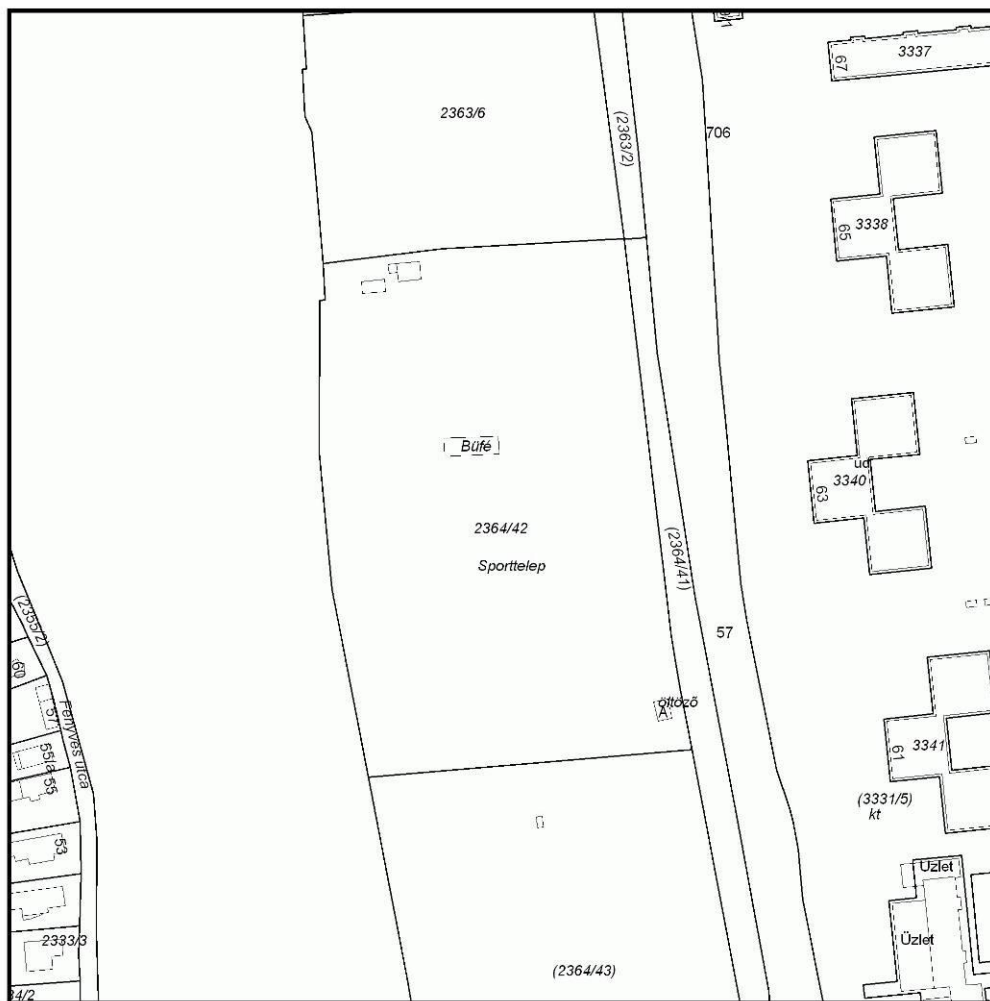
2026.04.26 18:58:56

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2364/42

Megrendelés szám: 7/746/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 43301470002026



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

6.3 Felhasznált kínálati adatok dokumentációja

Telek kínálati adat 1.

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

<https://ingatlan.com/34315453/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 924 1076

Veszprém, Fenyves utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
199 millió Ft		2472 m²	
461,420 ezer €			
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

Eladó Veszprémbe 2472m² belterületű építési telek a Fenyves utcai körforgalomtól 250 méterre , de nem a Fenyves utcában! Helyi Építési Szabályzat szerint VT22 besorolású. 40% beépíthető, 20% zöldterületet kell hagyni, 10,5 méter max épület magasság.Vezetékes víz van,áram van,csatorna közvetlen a telek előtt.Ha ez a telek méret kevés lenne a közvetlen mellette lévő telek is eladó lehet, ami óriási 3750m². A telek a jövőben épülő új völgyhíd mellett helyezkedik el. Ettől a telektől 200 méterre a leendő híd másik oldalán 2hektáros területen lakópark építés kezdődik még ez évben. Fejlődés előtt álló lokáció! Ingatlan közvetítők kérem Ne keressenek!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34315453>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Telek kínálati adat 2.

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

<https://ingatlan.com/35107575/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 616 4141

Székesfehérvár, Korondi utca 40.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
420 millió Ft		5552 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó 3db egyenként 1851m² építési telek. A telkek kettőre is bonthatóak, így akár 6 db kiváló méretű építési telket lehet létrehozni. Mindegyik öszközműves, vadonatúj családi házak által körülvettek, igényes környezet. Sóstó 2 lakóparkban. Egyben eladó. Lakópark, társasházak, ikerházak, családi házak építésére kitűnő lehetőség. Ingatlan fejlesztőket, befektetőket keresünk. Magánszemélyektől eladó (család)

Ár: 420 millió Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35107575>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

6.4 Fényképmelléklet

Fényképek 1. oldal



környezet, Jutasi út



környezet, Jutasi út



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

Fényképek 2. oldal



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

Fényképek 3. oldal



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

Fényképek 4. oldal



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



vízóra



vízóra

Fényképek 5. oldal



villanyóra



gázóra