

Értékbecslési jelentés

a 8200 Veszprém, belterület, 202 hrsz.
alatti 'kivett / közterület' megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Tóth Csaba
okleveles építőmérnök
ingatlan vagyonértékelő 07414
EUFIM 176/2006
igazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

Készült 3 példányban.
1 példány megbízói, papír alapon
1 példány megbízói, elektronikus úton
1 példány irattár

BUDAPEST
2026. március 20.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
1.1. Szakértői nyilatkozat	5
1.2. Az alkalmazott feltételezések módszere	6
1.3. A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások	7
1.4. Az elvégzett vizsgálatok köre	8
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>8</u>
2.1. Az értékelés módszere	8
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	10
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	12
2.4. A költségalapú értékelés	12
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>13</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	13
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	14
3.3. Az ingatlan műszaki és jogi jellemzői	15
3.4. Ingatlanpiaci áttekintés	16
<u>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>23</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	23
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	24
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	24
<u>5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>24</u>
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>25</u>

M E L L É K L E T E K

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Helyi Építési Szabályzat kivonat
- Számítási táblázat
- Fényképek
- Településtérkép
- Szemle jegyzőkönyv

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda Vagyongazdálkodási Csoport
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	Veszprém, Belterület, 202
Címe természetben:	8200 Veszprém, belterület, 202 hrsz.
Helyrajzi száma:	202
Típusa:	kivett / közterület
Funkciója:	használaton kívüli zárványtelek

Megbízás célja:	Az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan területe tulajdoni lap szerint:	128 m ²
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelés határnapja:	2026.02.06.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső értéke:

Aktuális piaci érték	510 000 Ft, azaz ötszáz tízezer forint
-----------------------------	---

A megállapított forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz.

A vizsgált 202 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelen törzsvagyongat sorolt, így a forgalomképességének megváltoztatásához annak üzleti vagyongat történő átsorolása is szükséges.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján, a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti

körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan egyértelműen beazonosítható. Az ingatlant a helyszíni szemle során tapasztaltak, Megbízó és képviselőjének szóbeli ill. írásbeli tájékoztatása, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján értékeltem. Nem garantálhatom, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi személyek vettek részt:

- Goreczki Tamás
- Tóth Csaba

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn, illetve megerősítem, hogy az értékbecslés az alkalmazott módszertanban rögzített vonatkozó jogszabályoknak és sztenderdeknek megfelelően készült. Az értékbecslés során a tudomásomra jutott adatokat bizalmasan kezelem.

Budapest, 2026.03.20.



Tóth Csaba
okleveles építőmérnök
ingatlan vagyónértékelő 07414
EUFIM 176/2006
Ingazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

1. ELŐZMÉNYEK

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) 2026. február 24-én megbízta Tóth Csaba ingatlan értékbecslőt (nyilv. szám 07414, EUFIM 176/2006, igazságügyi szakértő 008680) a 8200 Veszprém, belterület, hrsz. 202 kivett / közterület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó aktuális forgalmi értékének meghatározásával, igazságügyi magánszakértői vélemény keretén belül.

A helyszíni szemle időpontja: 2026. március 09.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésemre bocsátotta az alábbiakat:

- az ingatlan tulajdoni lapja,
- az ingatlan helyszíni szemléjének biztosítása.

Térképmásolat a Takarnet rendszerekből került letöltésre.

1.1. Szakértői nyilatkozat

Alulírott szakértő nyilatkozom, hogy:

- az Igazságügy Minisztérium feljogosítása alapján, és az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően a szakértői tevékenységemet ingatlan-értékbecslés területen látom el;
- a szakvélemény lezárásáig az Igazságügyi Szakértői Kamara nem adott ki olyan módszertani levelet, amely a kivett ingatlanok értékbecslésére vonatkozó eljárási lépéseket rögzítené;
- az érintett adatokat a Megbízó nyilatkozatai, valamint adatszolgáltatása alapján rögzítettem;
- a vizsgálat tárgyát képező vagyontárgyhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekem nem fűződik;
- az érintett felek irányában elfogultságom, illetve személyes indíttatásom nincs;
- sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó tiszteletdíjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával;
- az átadott adatok valódiság-tartalmát, valamint a tulajdonjogot nem vizsgáltam;
- a szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad;
- nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott megállapításokat, és amik a szakértés

időpontjában nem voltak ismertek;

- jelen szakértői vélemény szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll;
- felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának;
- a szakvéleménybe becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni;
- e szakvélemény előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható;
- jelen szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésemnek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatomat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

1.2 Az alkalmazott feltételezések

Feltételezem, hogy a Megbízó az ebben az értékbecslési jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általam készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntése nem kizárólag az általam készített értékelésen alapul.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon), c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.” A törzsvagyon forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll. Az Nvtv. 3. § 3. pontja szerint „forgalomképtelen nemzeti vagyon: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított

szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.” Az Nvtv. 5. § (3) bekezdése a) és b) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyona tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, továbbá a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek. Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - az Nvtv. 6. § (2) - (3c) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

A vizsgálattal érintett 202 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan a fentiek alapján egyelőre a forgalomképtelen törzsvagyonba sorolt, így forgalomképességének megváltoztatása és annak üzleti vagyonba történő átsorolása a megállapított érték feltétele.

1.3 A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások

Sem az értébecslés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynám.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Szakvéleményem kizárólag a Megrendelő részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik a megbízási szerződésben nevesítésre kerültek, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag Tóth Csaba ingatlan-vagyonértékelő, igazságügyi szakértő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a szakértő nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

1.4 Az elvégzett vizsgálatok köre

A helyszínen fotókat készítettem az ingatlanról és környezetéről, valamint méréseket végeztem a rendelkezésre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából.

Nem végeztem szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Nem garantálhatom, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes.

A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztem, nem volt feladatom geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálat.

Nincs meg a képesítem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható esetleges környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.

Jelen megbízás során nem képezte feladatomban a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaim során azt feltételeztem, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlan vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Minden jogi megállapítás, amit a jelentésben teszek, a Megbízótól kapott adatszolgáltatáson alapul. Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

A műszaki állapot meghatározása során kizárólag a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereit alkalmaztam. Nem végeztem műszeres méréseket sem szerkezetdiagnosztikai, sem méretfelvételi célokból. Nem történtek továbbá vegyi analitikai vizsgálatok sem. Nem végeztem továbbá semmilyen feltárást a rejtett állapotban lévő szerkezetek vizsgálata céljából.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalom felelősséget.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2020) alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások, valamint a helyszíni szemle alapján végzem, az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával felmérem az ingatlant magába foglaló épület állapotát, elhelyezkedését, rögzítem az egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel megvizsgálom az épület és építmények

műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést lehetőség szerint 2 módszerrel kell elkészíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében, speciális esetben megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;

- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;

- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a

fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérlik, vagy korlátozzák őket.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni lap adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.26.
Ingatlan címe:	Veszprém, Belterület, 202 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	202

I. rész

Ingatlan megnevezése	kivett / közterület
Területe:	128 m ²
Széljegy tartalma:	-

II. rész

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

III. rész

III/3	
Bejegyző határozat:	403744/2022.02.01
Egyéb építésügyi korlátozás:	A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09
Jogosult neve:	VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai***Településen belüli elhelyezkedés***

Az értékelt ingatlan GPS koordinátái: 47.09542482274751, 17.903940678326293.

Veszprém megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye megyeszékhelye és a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, a királynék városa. 2023-ban az Európa kulturális fővárosa címet is viselte. Magyarország egyik legrégebben alapított városa, szinte egyidős az állammal. Légvonalban a Balatontól 11 km-re, Székesfehérvártól 40 km-re, Budapesttől pedig 97 km-re fekszik, a Bakony déli részén.

Veszprém Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Alsóbbrendű utak közül érinti Veszprém területét a Balatonalmádira vezető 7217-es út és az Alsóörsre vezető 7219-es út. Vonattal a MÁV 20-as számú Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalán vagy a 11-es számú Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el.



(felhasznált források: wikipedia.hu, veszprem.hu, e-epites.hu)

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága elhelyezkedéséből adódóan jó. A szolgáltatási hálózat az ingatlan 1000 méteres körzetében megtalálható. A kereskedelmi, egészségügyi, kulturális és oktatási létesítmények az ingatlan makrokörnyezetében megtalálhatók.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan környezetében a víz, villany, szennyvízelvezető csatorna, gáz közmű megtalálható, a rendelkezésre álló információk és dokumentumok alapján az értékelt ingatlanra nem kerültek bevezetésre (e-kozmu.hu adatai alapján).

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecsítő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem okoztak szennyeződést a talajban vagy a felépítményekben.

Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások

Az ingatlan építésügyi besorolása Lk-47, az övezet részletes szabályozási paramétereit a csatolt melléklet tartalmazza.

3.3. Az ingatlan műszaki és jogi jellemzői

A vizsgálattal érintett ingatlan természetben Veszprém belvárosában, a Jókai u. és a Vár u. közötti területen, a Várbörtön szomszédságában elhelyezkedő, közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező ún. zárványtelek. Megközelíthetősége a Jókai u. felől, a 200, 201 vagy 203 hrsz-eken keresztül lehetséges. A helyszíni szemle során a megközelíthetőség a 201-es hrsz-en keresztül volt biztosított. Az ingatlan a rendelkezésre álló dokumentumok és a helyszíni szemle adatai alapján egyértelműen beazonosítható. A telek szabálytalan sokszög alakú, erősen lejtős felszínű, részben rézsűs, részben teraszos kialakítású. a támfal fa és azbeszt hullámpala felhasználásával került kialakításra, műszaki állapota felújítást igénylő. A telket É-K-i oldalról a várfal, D-Ny-i oldalról a 200, 201 és 203 hrsz-ű ingatlanok határolják. Közműcsatlakozással nem rendelkezik, a közművek a Jókai u-ban érhetők el. A vizsgált telek gépjárművel nem megközelíthető, építési tevékenység kivitelezése és az anyagmozgatás kézi erővel biztosítható. A telek É-Ny-i, 203-as hrsz-hez kapcsolódó része a 203 és 201 hrsz-ű ingatlanok határvonalának meghosszabbításában hagyományos téglá szerkezetű fallal leválasztásra került, a bejutás a helyszíni szemle során ezen telekrészre nem volt biztosított. A telken értékképző felépítmény nem található, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján használaton kívüli.

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése kivett közterület, jogi helyzetéből adódóan jelen állapotban forgalomképtelen, forgalomképesé tételéhez annak a forgalomképtelen törzsvagyomból való átsorolása szükséges. Az ingatlan forgalomképesé tele esetén annak potenciális vevőköre – zárványtelek jellegéből adódóan – a környező ingatlanok tulajdonosai közül kerülhet ki, így forgalomképesége még átsorolását követően is korlátozott.

Az ingatlan valamennyi tulajdonságát figyelembe véve megállapítható, hogy elhelyezkedését tekintve kedvező, de jogi és fizikai adottságaiban erősen negatív paraméterekkel rendelkező ingatlan-nyilvántartási egység.

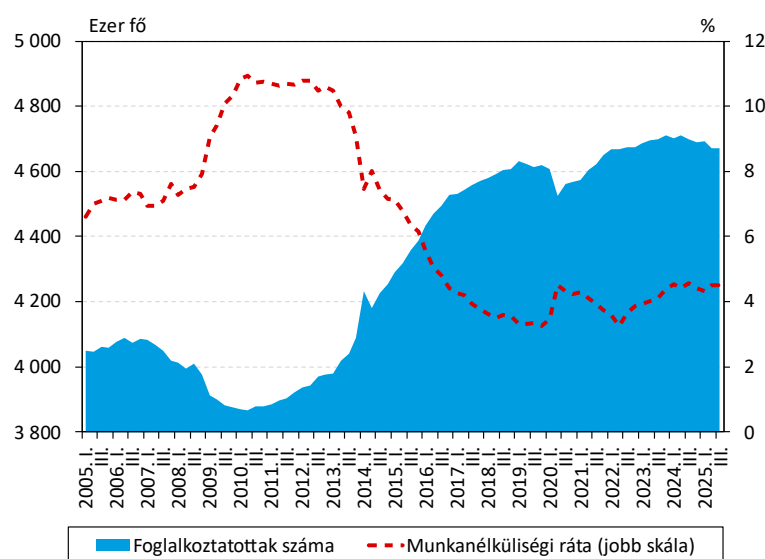
3.4. Ingatlanpiaci áttekintés

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk

Piaci kitekintésem saját adatbázisom, szakmai tapasztalataim, lakó és egyéb kereskedelmi ingatlanok értékesítésével is foglalkozó, ingatlanpiaci elemzéseket készítő hazai és nemzetközi társaságok jelentései, a KSH, az MNB és a GKI adatai, ingatlanértékesítéssel, bérbeadással, valamint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó társaságokkal folytatott interjúk, hírügynökségi jelentések alapján készült.

Makrogazdasági fundamentumok

2025. első félévben a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma historikusan magas szinten maradt, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét.



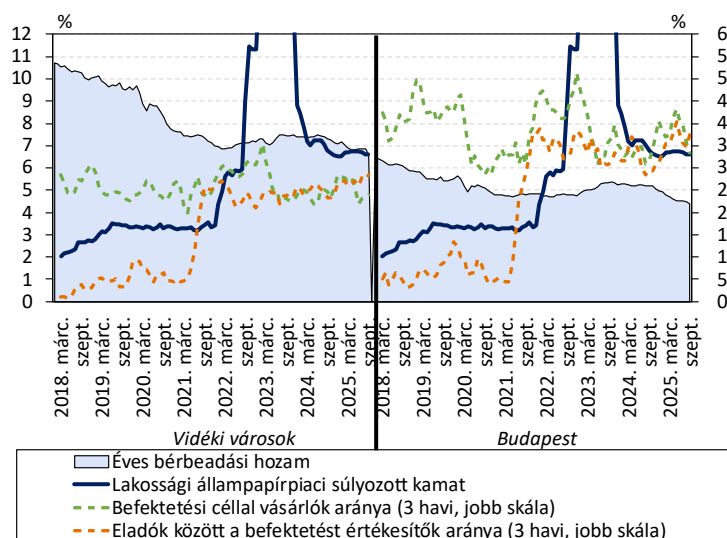
A foglalkoztatottak száma és a munkanélküliségi ráta

Forrás: KSH, MNB

A munkaerőpiaci feszesség enyhülése csökkentette a nominális bérdinamikát, de a reálbérek tovább emelkedtek. 2025 első félévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 9,0 százalékkal nőtt éves alapon, ami a reálbérek 4,0 százalékos emelkedését eredményezte. 2025 első negyedévében 1,6 százalékkal, a második negyedévében 0,4 százalékkal nőtt a lakosság reáljövedelme éves összehasonlításban. A reálbérek növekedését részben ellensúlyozta a nem bérjellegű jövedelmek

dinamikája, ez okozta összességében a reáljövedelmek reálbéreknél mérsékeltebb emelkedését. A háztartások vásárlóerejét növelte emellett, hogy GDP-arányos nettó pénzügyi vagyونuk 2025 második negyedévében az előző év azonos időszakai 106,9 százalékról 110,4 százalékra emelkedett. A nyugdíjpénztári számlákról augusztusig lakásvásárlásra kiutalt mintegy 24 milliárd forint megtakarítás is a lakáspiaci kereslet élénkülésének irányába hatott, akárcsak az állampapírpiacon átáramló megtakarítások.

A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 harmadik negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 24 százaléka és az eladók 28 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 33 százaléka és az eladók 37 százaléka. A befektetők tehát a korábbiaktól eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amihez hozzájárulhatott, hogy a lakásbérbeadási hozamok egy év alatt a vidéki városok átlagában és Budapesten is 0,8 százalékponttal csökkentek (szintjük szeptemberben rendre 6,6 és 4,4 százalékot tett ki), miközben a kockázatmentes befektetésnek tekinthető lakossági állampapírpiacon elérhető kamatok ennél kisebb mértékben, szeptemberre 6,6 százalékra mérséklődtek. Kizárólag a bérbeadási hozamok alapján tehát kevésbé vonzó az ingatlanbefektetés, ehelyett a befektetési célú vásárlásokat a további értéknövekedésre vonatkozó várakozások motiválhatják. A befektetők piaci részvételi arányainak eltolódásához az is hozzájárult, hogy az Otthon Start Program indulásával érdemben emelkedett a piacra elsőlakás-vásárlóként belépők száma.



Egyéves előretekintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya

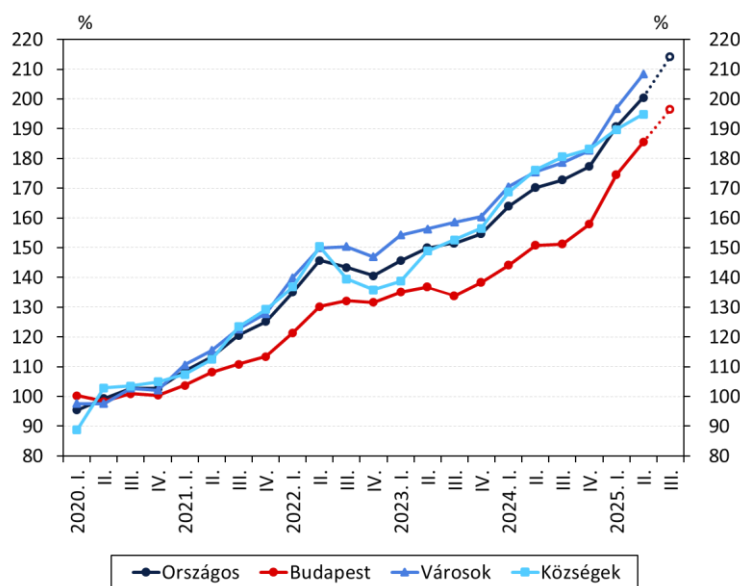
Forrás: KSH-ingatlan.com, Duna House, MNB.

Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első félévében mindössze 5 százalékkal, augusztusban azonban 46 százalékkal, szeptemberben pedig 26 százalékkal nőtt az eladó

lakóingatlanok iránti kereslet az előző év azonos időszakához képest. Budapesten és vidéken hasonló ütemben bővült a kereslet, továbbá a lakások és családi házak iránti érdeklődések arányában sem volt tapasztalható érdemi átrendeződés. A kereslet augusztusi megugrását a szeptemberben elinduló, széles körben elérhető fix 3 százalékos kedvezményes kamatozású hitelt biztosító Otthon Start Program bejelentése okozta.

Lakásár-dinamika

A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 17,9 százalékot ért el 2025 második negyedévében, ez reálértelemben 12,9 százalékos emelkedést jelent. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett. A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 23,1 százalékkal, a vidéki városokban 18,7 százalékkal, a községekben 10,7 százalékkal emelkedtek 2025 második negyedévében. 2025 harmadik negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján tovább gyorsult, és országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika.

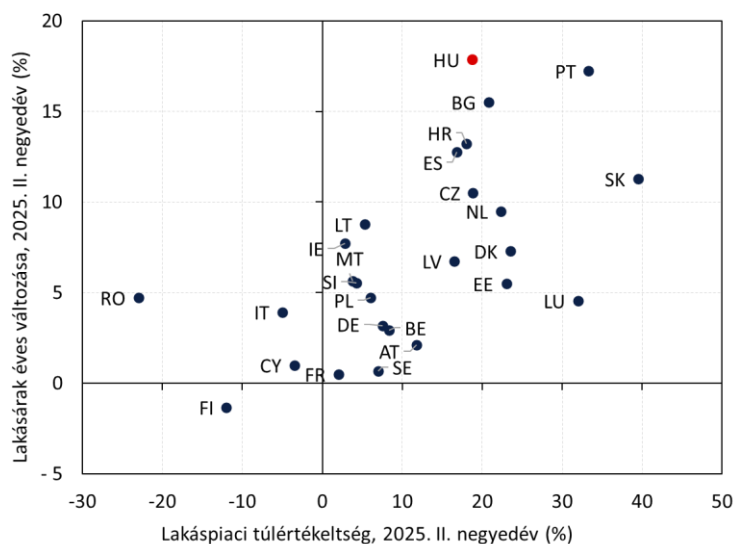


Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint (2010 = 100%)

Forrás: MNB.

Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 1,6 százalékkal, éves összevetésben átlagosan 5,4 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2025 második negyedévében. A tagállamok lakásár-növekedési ütemei széles sávban szóródtak: a hazai 17,9 százalékos dinamika volt a legmagasabb, míg enyhe csökkenés egyedül Finnországban következett be. Ugyanakkor tágabb régióink számos országában – Bulgáriában, Horvátországban, Csehországban és Szlovákiában –, valamint Portugáliában és Spanyolországban is kétszámjegyű éves lakásár-

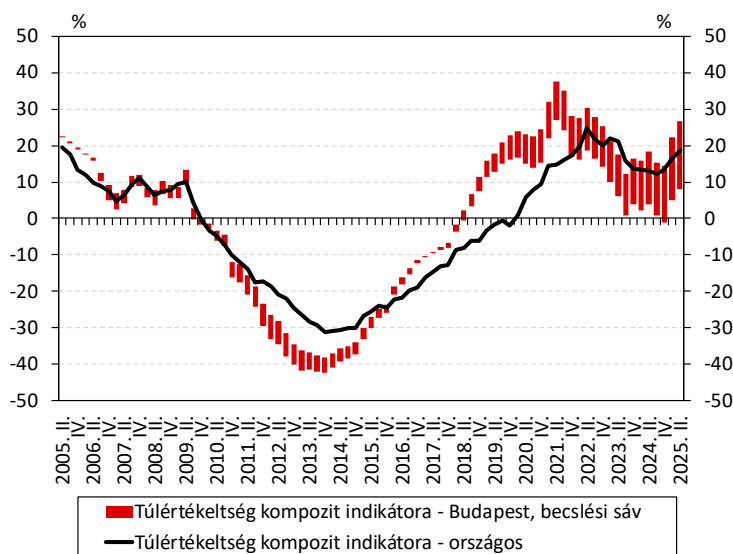
dinamika alakult ki. Ezen tagállamokban a lakáspiaci túlértékeltség EKB által becsült szintje már mindenhol meghaladta a 10 százalékot, közülük a legmagasabb túlértékeltség Szlovákiát (39,5 százalék) és Portugáliát (33,3 százalék) jellemezte.



A lakásárak éves növekedési üteme és a lakáspiaci túlértékeltség az EU tagállamaiban

Forrás: Eurostat, ECB, MNB.

Az MNB kompozit indikátora szerint 2025 második negyedévében országosan 18,8 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A fővárosi lakáspiacra vonatkozó becslés szintén a túlértékeltség érdemi emelkedését jelzi. A lakásárindex előzetes értékei alapján és az Otthon Start Program által generált jelentős kereslet miatt 2025 második felében a túlértékeltség további növekedése volt várható.



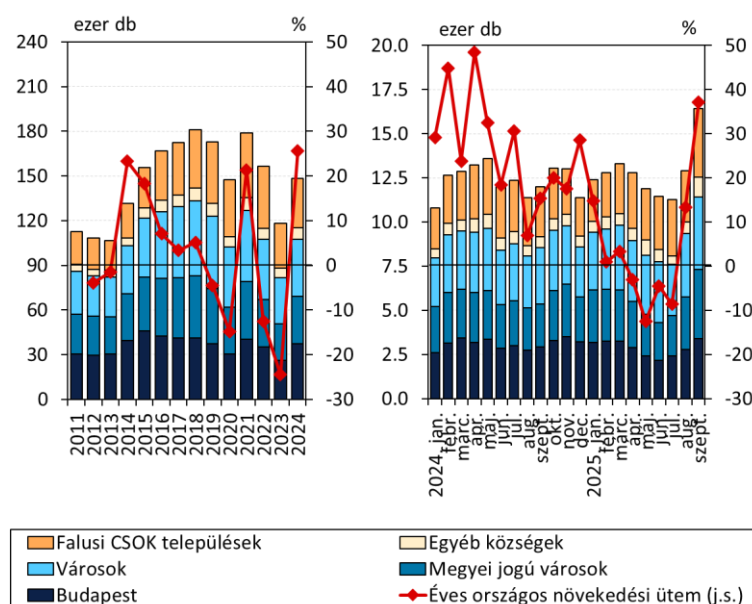
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől

Forrás: MNB.

A lakáspiaci túlértékeltiséget mérő kompozit indikátor öt alindikátora közül négy túlértékeltiségi alindikátor a kockázatok emelkedését jelzi. A 2025. első félévi dinamikus lakásár-növekedést részben a kínálat szűkössége magyarázta, de a piac keresleti oldalán is egyre nagyobb túlfűtöttség tapasztalható. A lakásár/bérleti díj mutató értéke jelentősen meghaladja az elmúlt két évtizedben jellemző szintjét, ez hosszabb távon a lakhatási céllal vásárlókat a bérlet irányába, a bérbeadási céllal vásárlókat pedig más befektetési eszközök felé terelheti. A lakásárak nemcsak a bérleti díjknál, hanem a jövedelmeknél, az építési költségeknél és a megfizethető hitelösszegeknél is jelentősen nagyobb ütemben emelkedtek 2025 első félévében. Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet már az Otthon Start Program indulása előtt is meghaladta a hosszabb távon fenntartható szintet.

Lakáspiaci forgalom és alku

2025 márciusát követően fokozatosan mérséklődött és júliusra 11,3 ezerre csökkent országosan a magánszemélyek lakáspiaci tranzakcióinak száma. Az Otthon Start Program szeptemberi indulása ugyanakkor erős fordulatot hozott a lakáspiaci forgalomban. Augusztusban 12,9 ezer, szeptemberben pedig már 16,4 ezer adásvétel történhetett, utóbbi éves összevetésben 37 százalékos növekedést jelent. A megyei jogú városokban (+61 százalék) és a községekben (+46 százalék) az átlagosnál jobban nőtt a szeptemberi tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest, de Budapesten (+16 százalék) és a többi vidéki városban (+28 százalék) is érdemben bővült az adásvételek száma.



A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként

Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

2025 harmadik negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 71 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 22 százalékban megegyezett vele, 7 százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még rendre 80–15–5 százalékok voltak, tehát az elmúlt egy év folyamán csökkent a vevők alkuereje. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedévében.

A 2025 harmadik negyedévében eladott vidéki lakások 98 százaléka, a budapesti lakások 81 százaléka fért bele az Otthon Start Program árjellegű korlátaiba. A fővárosi tranzakciók esetében a négyzetméterár-korlát effektívebb volt, mint a vételárra vonatkozó korlátok. A harmadik negyedévi budapesti újlakás-kínálatnak ugyanakkor csupán 17 százaléka lett volna jogosult a programban való részvételre. A négyzetméterár a fővárosi újlakások közel 80 százalékában volt magasabb a 1,5 millió forintos határnál, míg a vételárra vonatkozó 100 millió forintos határt a budapesti újlakások közel fele haladta meg.

Lakáscélú hitelezés és otthonteremtési támogatások

2025 első félévében a bankok 808 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződéseket, ami 26 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszaki kibocsátást. Az Otthon Start Program 2025. szeptemberi indulásának bejelentése kivárást hozott nyár végén a hitelfelvételekben, de a hitel segítségével vásárolt lakások aránya 2024 vége óta folyamatosan emelkedett, és a második negyedévben elért 39 százalékos arány meghaladta a hosszú távú átlagot. 2025 első félévében a lakáshitel-szerződések száma mindössze 8 százalékkal nőtt éves összevetésben, így a kibocsátott volumen növekedése mögött főként a lakásárak emelkedésével párhuzamosan növekvő hitelösszegek álltak.

Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 harmadik negyedévében a bankok összességében nem változtattak a lakáshitelek feltételein, a következő fél évben azonban a fokozódó verseny miatt a válaszadók 24 százaléka lazítana a hitelfedezeti mutatóban. 2025 harmadik negyedévében a bankok 60 százaléka a lakáshitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek folytatására 66 százalékuk számít, összhangban az Otthon Start felfutásával. A THM-plafon kivezetése óta a piaci alapú lakáshitelek THM-szintje és kamata lényegében stagnál, így az elmúlt 2 évben a hosszú hozamokhoz képest tartósan 0 és 1 százalékpont közötti felár mellett nyújtották a bankok ezen lakáshiteleket. Szeptembertől a családtámogatásokra nem jogosult, de az Otthon Start keretében hitelt felvevők számára rövid távon lényegesen javul a lakásvásárlás elérhetősége: a piaci kamatozású hitelekhez képest azonos hitelösszeg 28-32 százalékkal alacsonyabb törlesztőrészletet jelent a programban. A megemelkedő kereslet a lakáskínálat érdemi és gyors alkalmazkodása nélkül ugyanakkor a lakásárak további felfutását eredményezi, ezért az

elérhetőség ilyen mértékű javulása átmeneti lehet.

Építési telkek piaca

Az építési telkek magyarországi piacának alakulása az elmúlt két évben jól elkülöníthető, ciklikus jellegű folyamatot mutat, amelyet egyaránt befolyásoltak makrogazdasági tényezők, állami lakáspolitikai intézkedések, valamint a keresleti és kínálati viszonyok változásai. A 2024–2026 közötti időszak áttekintése alapján megállapítható, hogy a lakótelekpiac dinamikája szoros összefüggésben áll a teljes lakóingatlan-piac mozgásával, ugyanakkor annál gyakran volatilisabb és erősebben reagál a szabályozási és finanszírozási környezet változásaira.

Az elmúlt 2 éves periódus első szakaszában, különösen 2024 folyamán, a lakótelekpiac jelentős élénkülést mutatott. Az árak országos szinten számottevően, egyes térségekben akár 25–50%-kal emelkedtek, amelyet a kereslet növekedése kísért. A kereslet bővülése mögött több tényező együttes hatása állt: egyrészt az infláció mérséklődése és a reáljövedelmek stabilizálódása javította a háztartások vásárlóerejét, másrészt az állami lakástámogatási rendszerek – különösen a családi otthonteremtési programok – ismételten a saját tulajdonú, jellemzően családi házas lakhatás irányába terelték a keresletet. Emellett a pandémiát követően tartósan fennmaradt az a preferenciaváltás, amely a sűrű beépítésű városi lakásokkal szemben a kertkapcsolatos ingatlanok iránti érdeklődést erősítette, ami közvetetten az építési telkek iránti keresletet is növelte. A 2024-es évben kialakult keresleti nyomás következtében a kínálat relatíve szűkösnek bizonyult, ami az árak gyors emelkedéséhez vezetett. A telekpiac sajátossága, hogy kínálata rövid távon korlátozottan bővíthető, hiszen az új építési telkek kialakítása szabályozási, infrastruktúra-fejlesztési és időbeli korlátokba ütközik. Ennek eredményeként a kereslet növekedése az árakban koncentráltan jelentkezett.

A periódus második szakaszában, 2025 folyamán már korrekciós jelenségek voltak megfigyelhetők. Az átlagos telekárak csökkenést mutattak, ami részben a 2024-es túlzott árnövekedés korrekciójának, részben a megváltozott finanszírozási környezetnek volt tulajdonítható. A kamatszintek alakulása, valamint a hitelfeltételek szigorodása visszafogta a fizetőképes kereslet egy részét. Ezzel párhuzamosan a kínálat bővülése is megfigyelhető volt, mivel a korábbi magas árszint több tulajdonost ösztönzött értékesítésre. A kereslet és kínálat közeledése kiegyensúlyozottabb piaci helyzetet eredményezett, amely az árak mérséklődésében jelent meg.

A 2026 elejére vonatkozó tendenciák alapján a piac ismét stabilizálódni látszik, mérsékelt áremelkedési kilátásokkal. A kereslet fokozatosan alkalmazkodott a finanszírozási feltételekhez, miközben a kínálat növekedési üteme lassult. Ez a helyzet egy kiegyensúlyozottabb, de továbbra is lokálisan differenciált piac kialakulásához vezetett.

A lakótelekpiac egyik legfontosabb jellemzője a rendkívül erős területi differenciáltság. Budapest és annak agglomerációja kiemelkedő árszintekkel jellemezhető, míg a vidéki térségek jelentős

részét lényegesen alacsonyabb árszínvonal reprezentálja. Ez a különbség nem csupán a lokációs adottságokból fakad, hanem a munkaerőpiaci lehetőségek, az infrastruktúra fejlettsége, valamint a demográfiai folyamatok eltérő alakulásából is. Az árakat meghatározó tényezők közül a lokáció kiemelkedő jelentőségű, amelyet az infrastruktúra, a közművesítettség, valamint a beépíthetőségi paraméterek egészítenek ki. Az építési szabályozás – különösen az övezeti besorolás és a beépítési mutatók – közvetlen hatással van a telek hasznosíthatóságára, ezáltal piaci értékére is. Ezen túlmenően a makrogazdasági környezet, különösen a kamatszint és az infláció alakulása, szintén meghatározó szerepet játszik, mivel befolyásolja a finanszírozási lehetőségeket és a befektetői döntéseket. Az állami támogatási rendszerek hatása szintén jelentős, ugyanakkor kettős természetű. Rövid távon élénkítik a keresletet és hozzájárulnak az árak emelkedéséhez, ugyanakkor hosszabb távon torzíthatják a piaci egyensúlyt, és ciklikus kilengéseket okozhatnak. A piac kockázatai közé tartozik a finanszírozási környezet változékonysága, a támogatási rendszerek esetleges módosítása, valamint a regionális különbségek további növekedése. Rövid távon a kamatszintek emelkedése vagy a gazdasági növekedés lassulása a kereslet visszaeséséhez vezethet, míg középtávon a demográfiai trendek és a belső migráció alakíthatják át a keresleti viszonyokat.

Összességében megállapítható, hogy a magyarországi lakótelekpiac az elmúlt 2 éves időszakban egy gyors növekedési fázist követően korrekción ment keresztül, majd stabilizálódó pályára állt. A jelenlegi piaci környezetben az építési telkek értéke nem tekinthető lineárisan növekvőnek; azt sokkal inkább ciklikus mozgás, lokációs különbségek, valamint a gazdasági és szabályozási tényezők együttes hatása alakítja.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 202 hrsz.

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása 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. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, a közelmúltban értékesített, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

510 eFt-ban, azaz ötszáz tízezer Forintban

határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési 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 értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, ezért az ingatlan funkcióját, paramétereit figyelembe véve, a módszert a számítások során nem alkalmaztam.

Nem alkalmazott módszer!

4.3. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú ingatlanok kínálati bérleti díjait vettem figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozzuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket. Ez a módszer általában a hozamtermelő ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltathat reális értéket, ezért az ingatlan funkcióját, paramétereit figyelembe véve, a módszert a számítások során nem alkalmaztam.

Nem alkalmazott módszer!

5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK 202 hrsz.

A választott értékelési módszer indoklása:

Az elegendő és megfelelő összehasonlító adat elemzése alapján a piaci összehasonlító módszerrel becsült érték jó közelítéssel megadja azt az értéket, melyen az ingatlan szabadpiaci körülmények között biztonsággal értékesíthető.

Értékek egyeztetése:

Módszer	Módszer eredménye	Súly
A piaci összehasonlító módszer	510 000 Ft	100 %
A hozam alapú módszer	- Ft	- %
A költség alapú módszer	- Ft	- %
Piaci érték:	510 000 Forint	

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci értéke

Fentiek alapján a 8200 Veszprém, belterület, 202 hrsz-ú kivett / közterület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának egyeztetett piaci értéke igény-, per- és tehermentes állapotban

$$1/1 * 510\text{eFt} = \mathbf{510\text{ eFt}}, \text{ azaz ötszáztízezer Forint}$$

Az ingatlan értékét, értékesíthetőségét befolyásoló egyéb tényezők:

Az értékelt ingatlan közterületről közvetlenül nem megközelíthető, erősen lejtős felszínű, szabálytalan sokszög alakú, jelenleg használaton kívüli terület., melynek hasznosíthatóságát fizikai tulajdonságai költségessé teszik, ugyanakkor lokációját tekintve kedvező tulajdonságokkal bír. Jogi jellegéből adódóan jelenleg forgalomképtelen, de átsorolása után is csak korlátozottan forgalomképesé válik. A szakvéleményben megállapított érték érvényességének feltétele a forgalomképtelen törzsvagyomból való átsorolás megtörténte.

6. MEGJEGYZÉSEK

Az Értékbecslésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelettel, valamint az Európai Értékelési Szabványokban (European Valuation Standards, EVS) foglaltakkal összhangban vannak, azoknak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

Budapest, 2026. március 20.



.....
Tóth Csaba
okleveles építőmérnök
ingatlan vagyónértékelő 07414
EUFIM 176/2006
igazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

MELLÉKLETEK

1. sz. MELLÉKLET

Tulajdoni lap



Veszprém, Belterület, 202

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47411/4/2015.09.15				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közterület	0	128	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47411/4/2015.09.15
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az I. részen a megnevezés beépítetlen területről - közterületre változott
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 403744/2022.02.01
	Egyéb építésügyi korlátozás
	A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

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 valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. sz. MELLÉKLET

Térképmásolat



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.03.01 21:04:07

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 202

Megrendelés szám: 7/364/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43258830002026

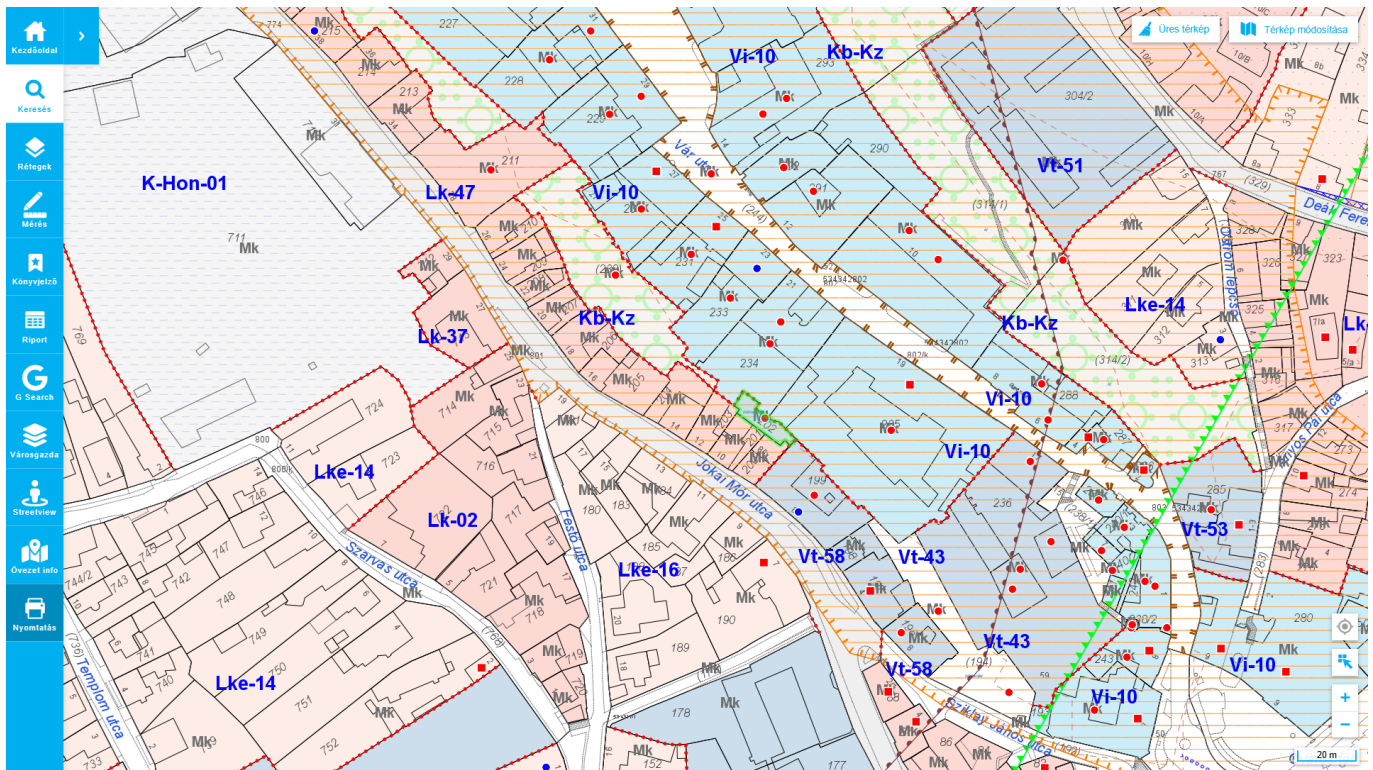


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

3. sz. MELLÉKLET

Helyi Építési Szabályzat kivonat

Helyi Építési Szabályzat - kivonat



A Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Az adott 202 HRSZ-hez tartozó egyéb előírások, figyelmeztetések a következők:

Övezeti jel	Lk-47
Sajátos területfelhasználási egység:	Kisvárosias lakóterület
Beépítés módja:	Z
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²):	500
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	60
Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%):	20
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%):	
Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m):	15
Kialakítandó új telek legkisebb mélysége (m):	30
Megjegyzés:	<p>24. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások</p> <p>24. § (1) Az Lk-01, Lk-02, Lk-05, Lk-36, Lk-37, Lk-42, Lk-56 jelű építési övezetekben telkenként 1 db legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.</p> <p>(2) Lk-02 jelű építési övezetben, a Pápai út – Semmelweis utca – Tummler Henrik utcák által határolt területén:</p> <p>a) legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épület létesíthető,</p> <p>b) a hátsókert 0 m.</p> <p>(3) Lk-09 jelű építési övezetben, az 5733 helyrajzi számú ingatlan területén meglévő épület tetőterében, az épületben jelenleg meglévő lakásszámot meghaladóan, legfeljebb további két lakás alakítható ki.</p> <p>(4) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető.</p> <p>(5) Lk-31 jelű építési övezetben, a Pajtakert területén, telkenként legfeljebb 12 db lakás létesíthető.</p> <p>(6) Lk-46 jelű építési övezet területén</p>

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.

<p>a) saroktelkek beépíthetősége 60%,</p> <p>b) az Almádi út menti területen előkert mélysége 2,0 méter.</p> <p>(7) Lk-47 jelű építési övezetben várlifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.</p> <p>(8) Lk-52 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás létesíthető.</p> <p>(9) Lk-53 jelű építési övezetben</p> <p>a. az előkert minimum 3,0 méter</p> <p>b. telkenként 1 db, maximum 3 önálló rendeltetési egységből álló, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.</p> <p>(10) Lk-12 jelű építési övezetben, Csererdő városrész területén, a Csererdei út – Szajkó utca – Vörösbegy utca által határolt területen a hátsókert legkisebb mélysége 3,0 m.</p> <p>(11) Lk-56 övezetben a gépjárművek elhelyezését épületen belül kell megoldani.</p> <p>(12) Az Lk-54 jelű építési övezetben a 2358/24 hrsz.-ú ingatlanon összesen legfeljebb 30 lakó rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(13) Az Lk-57 jelű építési övezetben:</p> <p>a) a 23. § (4), (5) és (7) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni,</p> <p>b) lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület földszinti, bruttó alapterületének 80 %-át,</p> <p>c) minden teljes 2500 m² telekterület után egy főépület helyezhető el,</p> <p>d) összesen legfeljebb 240 lakó rendeltetési egység helyezhető el,</p> <p>e) térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 25 %-a helyezhető el.</p> <p>f) épület legfeljebb pince, földszint, plusz 4 szinttel, azaz összesen 5 terepszint feletti szinttel építhető,</p> <p>g) az 5. szint az adott épület bruttó alapterületének legfeljebb a 60%-ának mértékéig építhető be,</p> <p>h) a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesítendő; a zöldtetőn 100 m²-enként egy kis lombkoronát növelő, tájhozons fa telepítendő, valamint</p> <p>i) a telek zöldfelületeként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékesebb faállomány megtartásával, valamint új, helyben honos növények telepítésével, a be- és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.</p> <p>23. Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások</p> <p>23. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.</p> <p>(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület</p> <p>a) kereskedelemi, szolgáltató, vendéglátó</p> <p>b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p> <p>c) kulturális, közösségi szórakoztató,</p> <p>d) szállás jellegű,</p> <p>e) igazgatási, iroda és</p> <p>f) sport</p> <p>rendeltetést is tartalmazhat.</p> <p>(3) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:</p> <p>a) melléképítmények közül</p> <p>aa) szennyvizkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy</p> <p>ab) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény</p> <p>ac) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,</p> <p>ad) állattól, állatkifutó,</p> <p>ae) trágyatároló, komposztáló,</p> <p>af) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,</p> <p>ag) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint</p> <p>b)</p> <p>(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két épület, telkenként legfeljebb nyolc önálló lakó egység helyezhető el.</p> <p>(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló épülettömeg helyezhető el.</p> <p>(6)</p> <p>(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újjak nem alakíthatók ki.</p> <p>(8)</p> <p>(9) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.</p>

A földrészlet vagy annak egy bizonyos része helyi értékvédelmi területen fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része az "B" hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része az "C" hidrogeológiai védőövezetén belül fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része műemlék jelentőségű területen fekszik!
A földrészlet vagy annak egy bizonyos része műemlék jelentőségű területen fekszik!

4. sz. MELLÉKLET
Számítási táblázat

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2024	Realizált adat	2023	Realizált adat	2023
	Település	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém	
	Közterület	belterület, 202 hrsz.	belterület, 6144/xxxx hrsz.		belterület, 2404/xxxx hrsz.		belterület, 2404/xxxx hrsz.	
	Leírás	szabálytalan alakú, erősen lejtős felszínű, közmű nélküli (az utcában valamennyi közmű elérhető), közterületi kapcsolattal nem rendelkező terület, Lk-47 övezet,	új parcellázású, kertvárosi területen elhelyezkedő, csíkszerű terület, sík felszínű, közmű nélküli, de telek előtt a víz és el.áram elérhető, közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik, Vt-46 övezet		központhoz közeli területen elhelyezkedő, nyeles jellegű telek, szabályos alakú, enyhén lejtős felszínű, közmű nélküli, de az utcában valamennyi közmű elérhető, Lk-02 övezet		központhoz közeli területen elhelyezkedő, szabályos négyszög alakú telek, enyhén lejtős felszínű, közmű nélküli, de az utcában valamennyi közmű elérhető, Lk-02 övezet	
	Telekméret	128 m2	151 m2		166 m2		87 m2	
	Telek ár		0.5 mill Ft		1.243 mill Ft		0.651 mill Ft	
	Korrekciók	Kínálati/árváltozás korrekció	23%		36%		36%	
		Infrastruktúra	10%		0%		0%	
		Környezet	10%		5%		5%	
		Telek területkülönbség	0%		0%		-5%	
		Közművek	-5%		-5%		-5%	
		Alak, forma	-5%		-15%		-20%	
		Övezeti besorolás, beépíthetőség	10%		10%		10%	
		Egyéb: megközelíthetőség, közterületi kapcsolat	-20%		-10%		-10%	
		Egyéb: domborzati és lejtéviszonyok	-20%		-20%		-20%	
		Egyéb: mikrokörnyezet, intimitás	-5%		-15%		-15%	
Egyéb: hasznosíthatóság, beruházás-organizáció komplexitása		-10%		-20%		-20%		
Fajlagos ár:	4 015 Ft/m2	2 914 Ft/m2		4 942 Ft/m2		4 190 Ft/m2		
Telekérték, kerekítve:				510 000 Ft				
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				510 000 Ft				

5. sz. MELLÉKLET

Fotómelléklet

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.



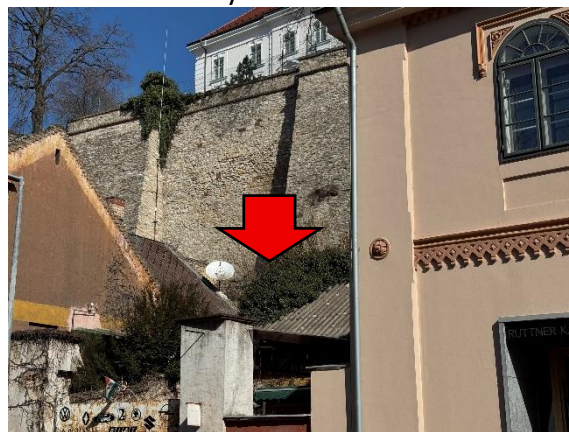
Környezet – Jókai u.



Környezet – Jókai u.



Utcafronti nézet – 200 és 201 hrsz.



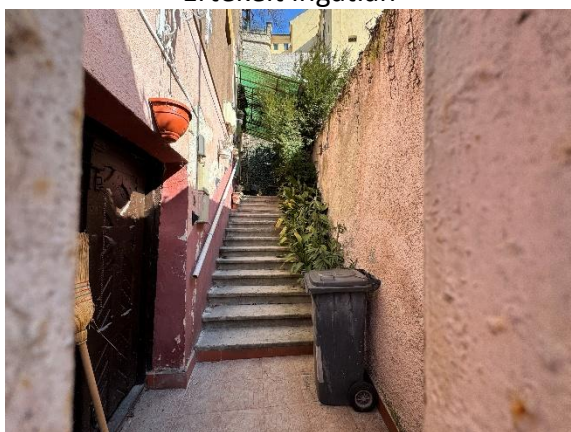
Értékelt ingatlan



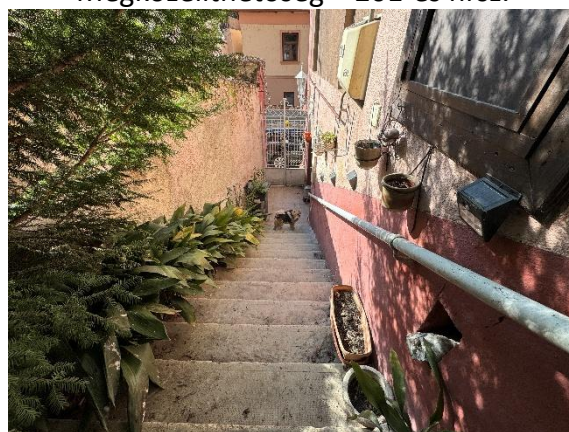
Értékelt ingatlan



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.



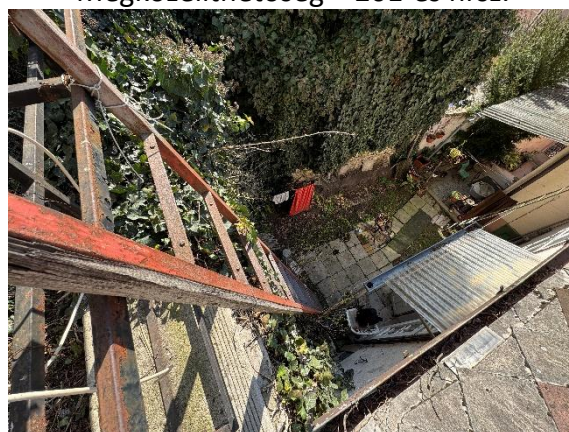
Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Megközelíthetőség – 201-es hrsz.



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

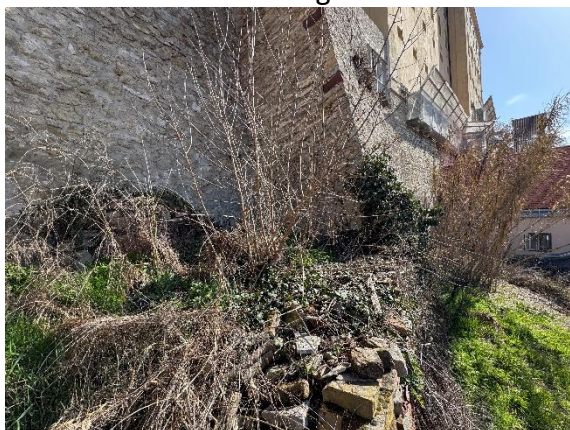
Hrsz. 202 – 2026.03.09.



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



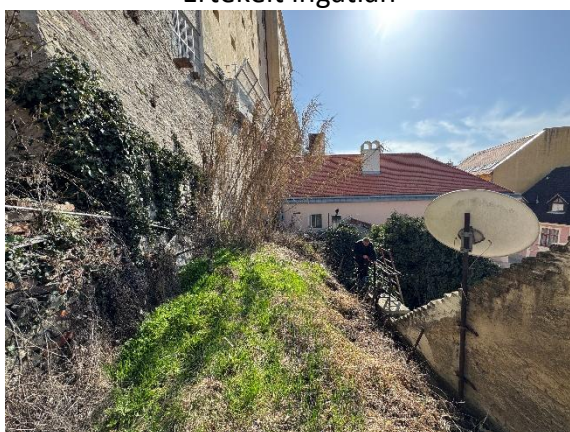
Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



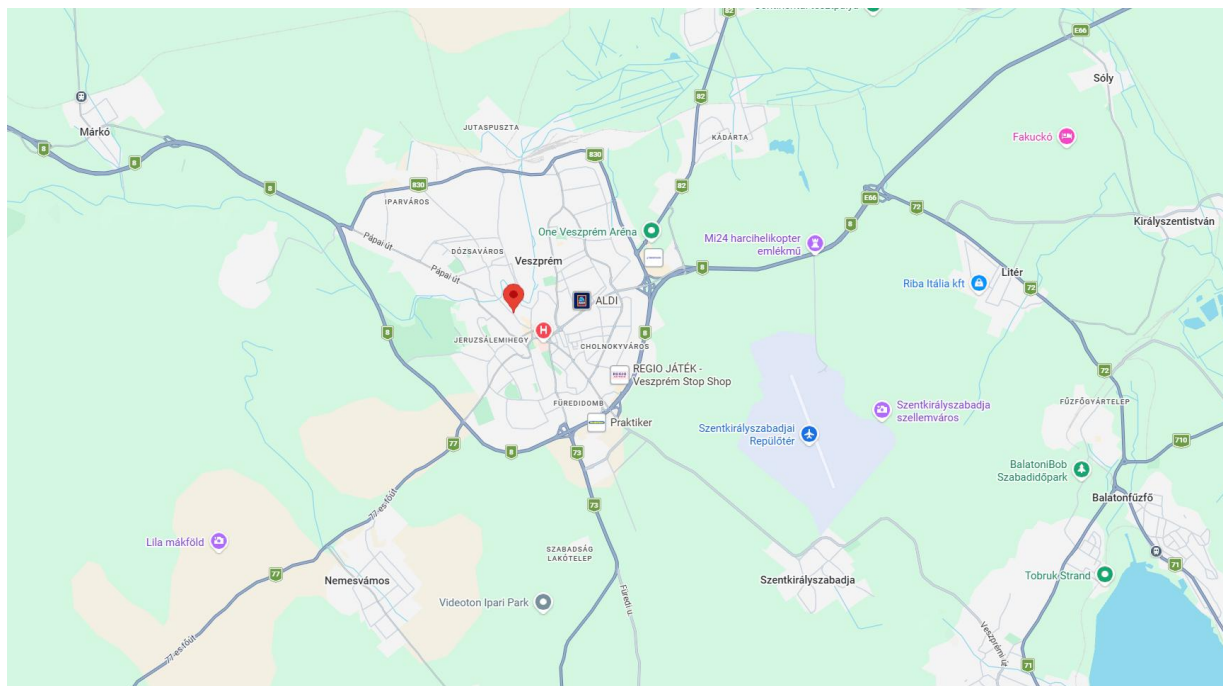
Értékelt ingatlan

6. sz. MELLÉKLET
Településtérkép

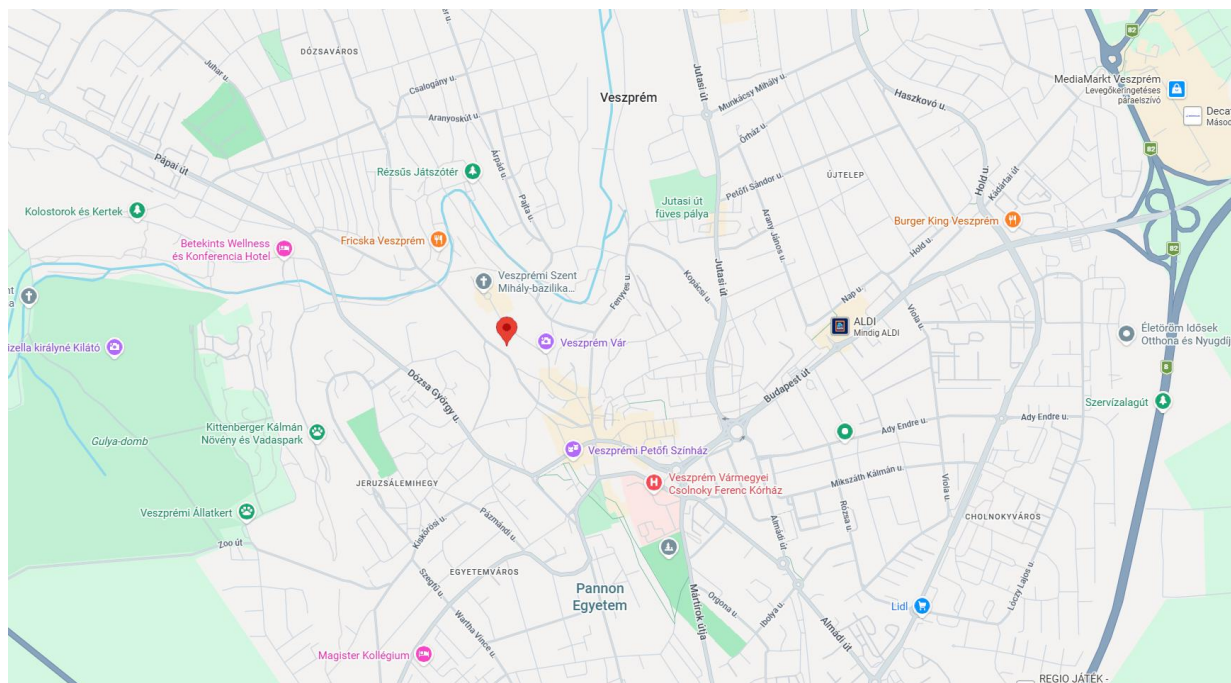
8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.

TÉRKÉPMELLÉKLET



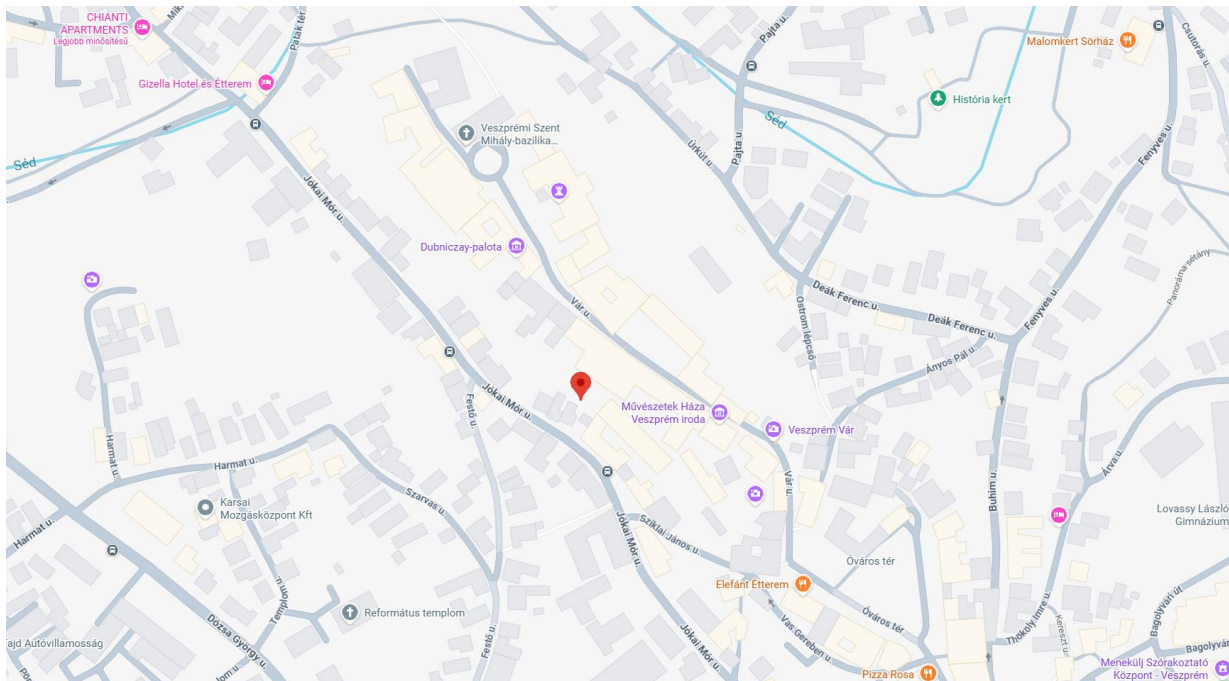
regionális elhelyezkedés



településen belüli elhelyezkedés

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.



mikrokörnyezet

Helyrajzszám-kereső

A Helyrajzszám-keresővel könnyedén megtalálhatja bármely magyarországi ingatlan helyrajzi számát (HRSZ) és telekhatárait térképen.

Település
Veszprém

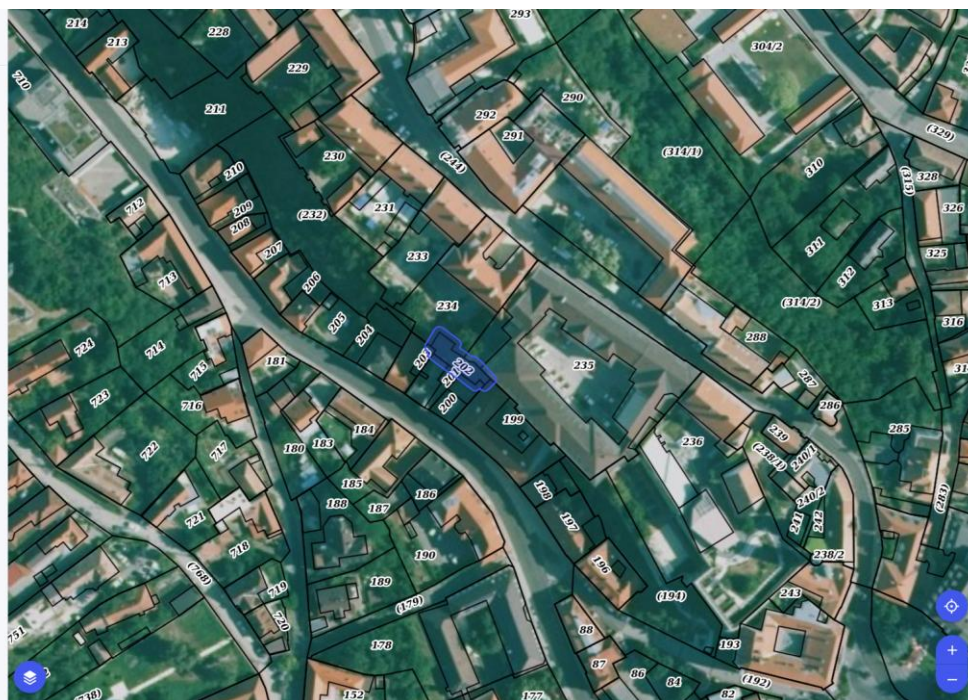
Keresés módja
Cím **Helyrajzi szám**

Cím: 202

Találatok (1 db)

Veszprém, -
HRSZ: 202
Belterület [Tulajdoni lap >](#)

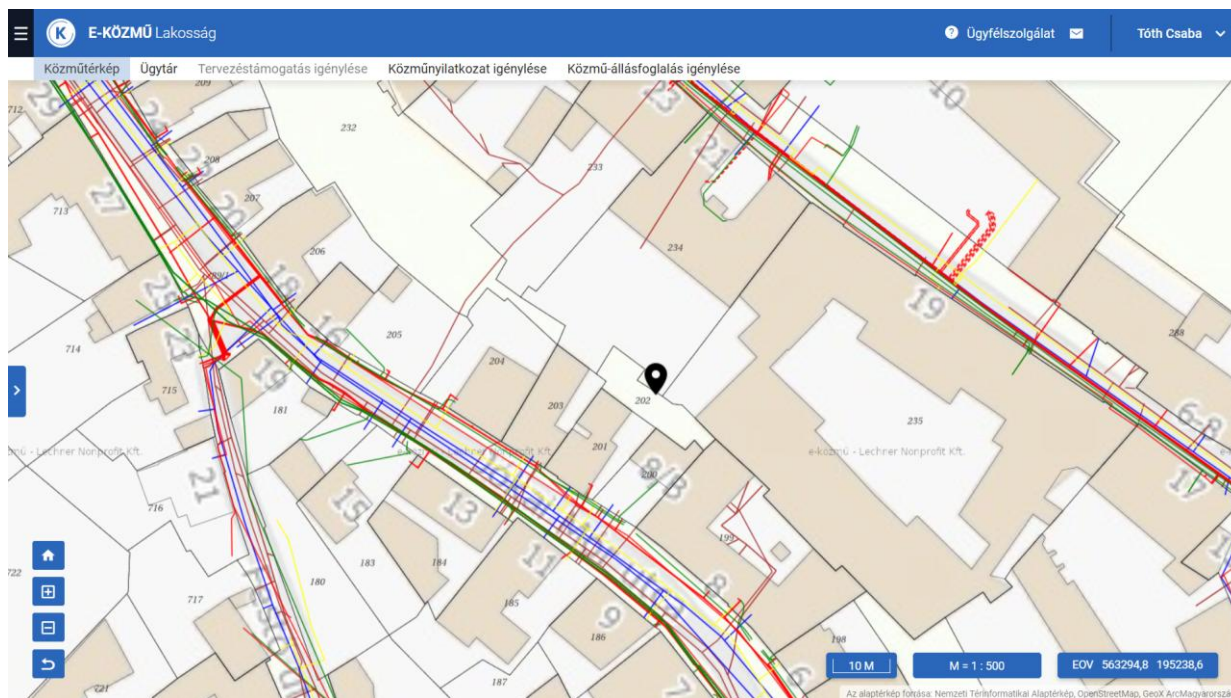
© 2025 - Lechner Tudásközpont - v1.5.1 - v1.7.6
Készült a Digitális Állampolgárság Program keretében.



ortofotó

8200 Veszprém, belterület, 202 helyrajzi szám

Hrsz. 202 – 2026.03.09.

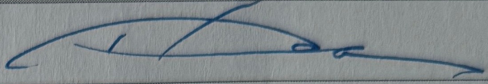
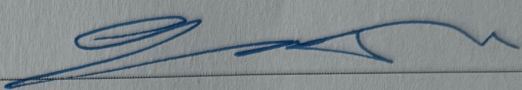


közműtérkép

7. sz. MELLÉKLET
Szemle jegyzőkönyv

SZEMLE JEGYZŐKÖNYV

Ügyiratszám	STR/187-4/2026.	Szemle dátuma	2026.03.09. 10.30
Megrendelő	Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	Szemle tárgya	Veszprém belterület 202 hrsz. ingatlan

Jelenlévő neve	Beosztás	Aláírás
Tóth Csaba	eljáró igazságügyi szakértő	
GORECZKI TAMÁS	DEZUTÁSNÍVTÖSÍTŐ	

Észrevételek:

.....

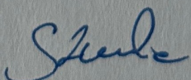
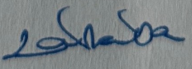
.....

.....

.....

.....

Kelt: 2026.03.09.

  10:48