

Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport részére

a 8200 Veszprém, Donáti utca 2642/53 helyrajzi számon nyilvántartott
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak
2026. április 14.**



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 2642/53
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett út
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém, Donáti utca

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Varga Zoltán (II/7.) 1/2 Kavalecz Zoltán (II/8.) 1/2
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan területe: 4699 m ²
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.03.19. (az értékbecslés érvényessége 360 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke, kerekítve:	18 300 000 Ft , azaz tizennyolcmillió-háromszázezer forint
---	--

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Az ÁFA tv. 86. § (1) k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozó forgalmi érték

Csopak, 2026. április 14.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Készítette: Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:



Epingér András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2024/03/05)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/17.)



Epingér-Galajda Edit Sarolta

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	15
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	15
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok.	15
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	19
3.3 Az épület műszaki jellemzői	24
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	24
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	24
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	24
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	25
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	25
4.5 Érték meghatározás	25
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	25
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	26
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	26
5. ÖSSZEFOGLALÁS	27
6. MELLÉKLETEK.....	28

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) 2026. március 20-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Donáti utca 2642/53 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett út” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

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

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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,

- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

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

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

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, 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 közgazdasági 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 összehasonlításon 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 fentiekén 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.

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 újratereztésének költségeit kell előirányozni, 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 épületgépezetet 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 téglapépületek 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

többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

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

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

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvart nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvart nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

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

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

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

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

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

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

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

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

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

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

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

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

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

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

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

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

Értékesítési költségek

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

Finanszírozási költségek

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

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

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

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

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

fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvart sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvart nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

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

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

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

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026. március 19-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap (2026.03.24.)
- E-hiteles térképmásolat
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.24
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Donáti utca
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	2642/53

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett út
Telek területe:	4699 m ²

I/2.
Útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog.
I/3.
Útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog.
I/4.
Szennyvízvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog.
I/5.
Szennyvízvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog.
I/6.
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog.
I/7.
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog.
I/8.
Villanyvezeték szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Villanyvezeték szolgalmi jog.
I/9.
Villanyvezeték szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Villanyvezeték szolgalmi jog.
I/10.
Gázvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.
I/11.
Gázvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog.
I/12.
Telefonvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Telefonvezetési szolgalmi jog és Internet rácsatlakozási szolgalmi jog.
I/13.
Telefonvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Telefonvezetési szolgalmi jog és Internet rácsatlakozási szolgalmi jog.
I/14.

Vízvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog.
I/15.
Vízvezetési szolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog
I/16.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/27 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/17.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/28 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/18.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/29 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/19.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/30 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/20.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/31 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
I/21.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/32 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/22.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/33 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/23.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/43 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/24.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/45 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/25.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/46 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/26.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/47 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.

I/27.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/48 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/28.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/49 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/29.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/50 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.
I/30.
Átjárási és útszolgalmi jog. Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/52 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog.

Tulajdoni lap II. rész:	
II/7.	
Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Varga Zoltán
Jogosult címe:	8411 Veszprém, Buzogány utca 7.
II/8.	
Tulajdoni hányad:	1/2
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kavalecz Zoltán
Jogosult címe:	8411 Veszprém, Papvásár utca 12.

Tulajdoni lap III. rész	
III/3.	
Önálló szöveges bejegyzés. Kialakult a 2642/26.hrsz-ú ingatlan megosztása során.	
III/11.	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 1881 m2 területre. Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.	
III/12.	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 39 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

III/13.

Vezetékjog. A területkimutatás és vázrajz szerinti 631 m² nagyságú területreNév: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

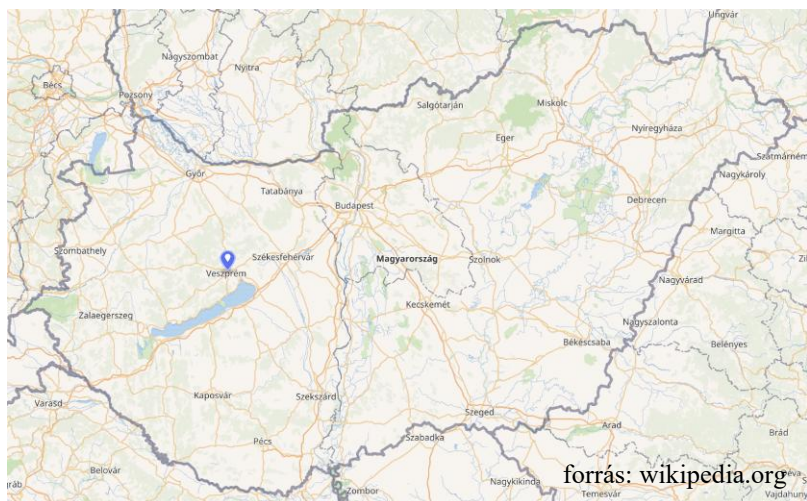
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Megjegyzés: A bejegyzett vezetékes- és szolgalmi jogok az ingatlan hasznosítását, és ezzel forgalomképességét nem befolyásolják.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

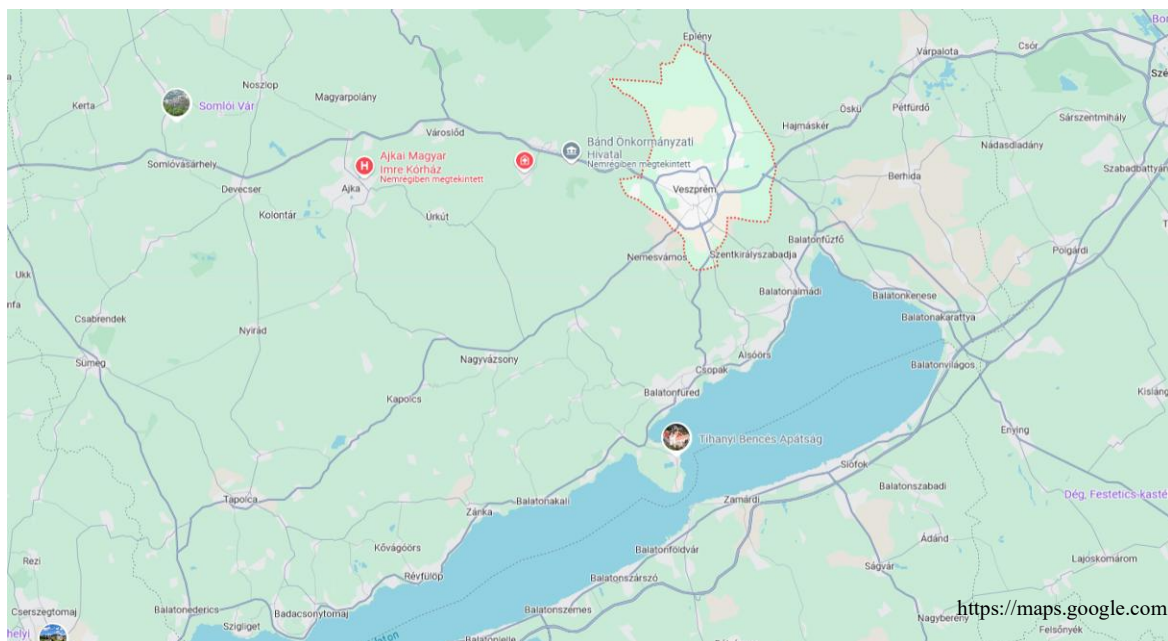
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye 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.

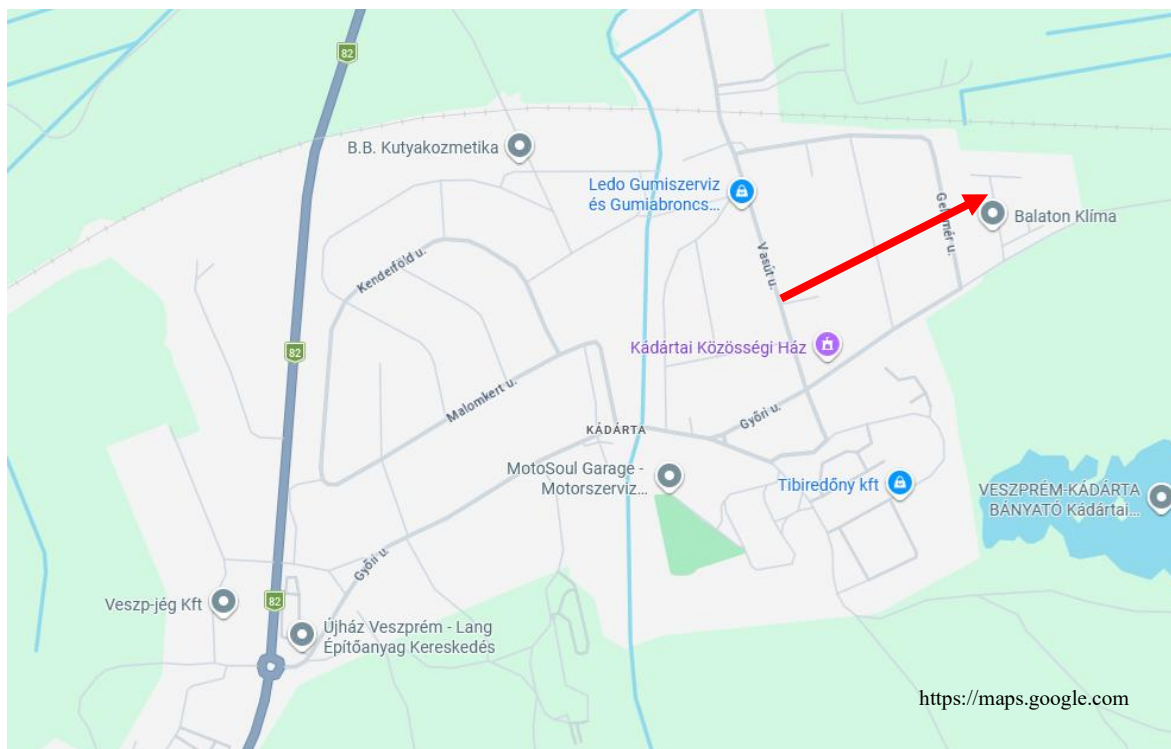


Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	55 118 fő (2025. jan. 1.) ^[6]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a Veszprém Kádárta elnevezésű településrészének központjától északkeletre, cca. 1,0 km-re található. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, buszmegálló 700 méterre, bolt, posta, iskola, óvoda 1,1 km-en belül vannak. Környezetében beépítetlen területek, illetve újépítésű családi házak vannak. Az ingatlantól légvonalban cca. 60 méterre vasúti sínek futnak. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



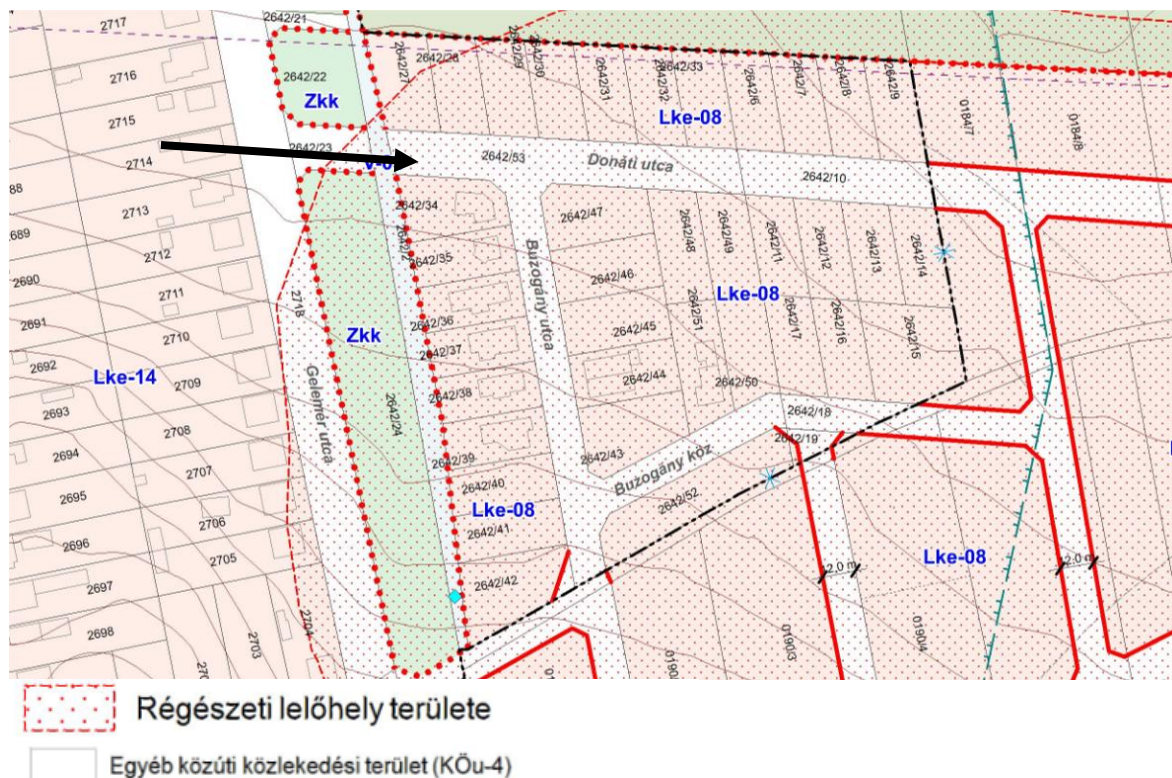
Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa, a 2023-as évben Európa Kulturális Fővárosa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 760 fő, a munkanélküliségi ráta 2,12 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 03. havi állapot szerinti adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbiektől miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

Az ingatlan övezeti besorolása

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján KÖu-4 jelű helyi közutak, kiszolgáló utak övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47. § (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kotótpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légi közlekedési létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Tervben meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közötti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szereppel rendelkezzenek.

(6)³⁶ Önkormányzat által közlekedési területeken kijelölt helyen idényjellegű, zldség-, gyümölcs árusítására alkalmas, fedett-nyitott, részben zárt, bontható kivitelű könnyűszerkezetes rendszerű pavilon elhelyezhető.

51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51. § (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbusszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyiségét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

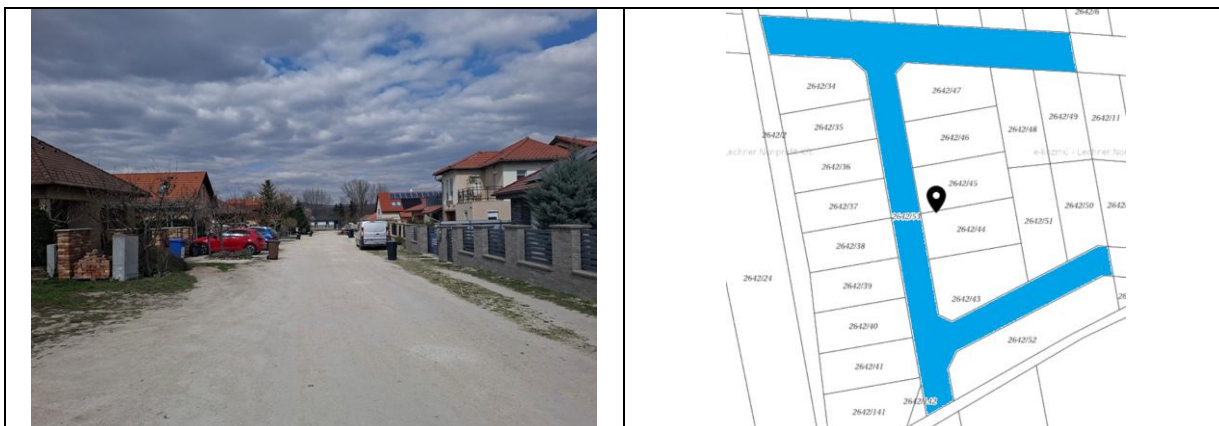
(4)³² Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges méretű kétoldali zóldsáv helyiségét biztosítani kell.

(5)³³ Az övezetben vegyesforgalmú út is kialakítható a kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos infrastruktúra (járda) helyiségének elhagyásával, ha az út összesen maximum 10 lakó rendeltetési egység megközelítésére szolgál, és/vagy a forgalmi számítások alapján szaktervező által a műszaki megoldás igazolható. Ebben az esetben egyoldali zóldsáv helyiségét is elég biztosítani.

Megjegyzés: Az ingatlan a szabályozási terv alapján régészeti lelőhely területén található. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 11.§-a értelmében a régészeti lelőhelyek a tv. erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A földben rejlő, vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon, a 30 cm mélységet meghaladó földmunkához régészeti megfigyelést kell

biztosítani. A bejegyzés a kialakult állapot révén az ingatlanrész piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

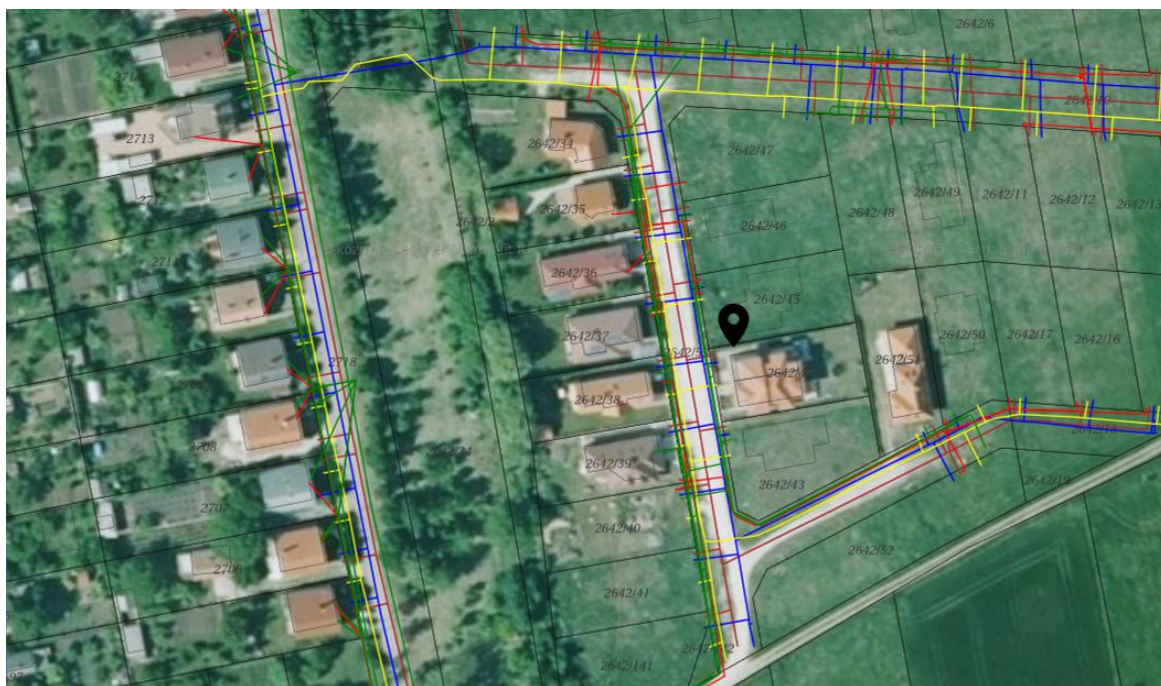
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az értékelt ingatlan szabálytalan alakú, észak felé enyhén lejtős terepfelszínű, szabálytalan alakú, sík terepfelszínű stabilizált földút. Kötőanyagként a zúzott követ cementtel keverték össze, majd nedvesen tömörítették le. A felső kopóréteg hiányzik, felületén szabadon lévő közúzalék és finom por (kőpor) látható, ami a használat során a kötőanyagból kiszabadult. Ez adja az út "murvás" jellegét a széleken és a kevésbé járt részeken. A csatornafedelekek körüli betonozás és a fedelekek szintje azt jelzi, hogy ezt az utat eredetileg egy szilárdabb burkolat alapjának szánták, vagy egy olcsóbb, "portalanított" megoldásnak. Gyakorlati szempontból az ingatlan jelenleg egy átmeneti állapotú út, amely keményebb és teherbíróbb, mint egy egyszerű szórt murvás út (nem süllyed el benne az autó), de nem rendelkezik a zárt beton- vagy aszfaltburkolat simaságával és vízelvezető képességével. A látható vöröses kötőrmelék (tégla- vagy cserépdarabok) arra utal, hogy a kátyúkat és kopásokat helyenként építési törmelékkel vagy egyszerűbb zúzalékkal próbálták javítani.

Közműellátottság

Az ingatlant számos víz-, gáz-, villany- és a csatornavezeték érinti. E-közmű kivonat:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található.

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

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

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

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

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

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

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték nem tartalmazza a telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás egyéb változtatásával, illetve az ingatlan esetleges értékesítésével járó költségeket.

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

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Az ÁFA tv. 86. § (1) k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

Az értékelés során a nem forintban megadott értékeket az aktuális MNB középárfolyamon kalkuláltuk.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű értékesített ingatlanokkal, azok eladási áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálati ár		Realizált		Realizált		Realizált	
Település neve	Veszprém	Veszprém		Veszprém-Gyulafirátót		Veszprém	
Utca/út/tér	2642/53	Déli Intézményközpont		Belterület		Belterület	
Övezeti besorolás	KÖu-4	Köu		Köu		Köu	
Funkció	út, stabilizált földút	burkolat nélküli út		burkolat nélküli út		gyenge burkolatú út	
Eladás/kínálat ideje		2024		2022		2022	
	forrás:	Saját adatbázis		Saját adatbázis		Saját adatbázis	
Az ingatlan területe /m ² /	4 699		1 230		365		507
Eladási vagy kínálati ár		6 986 270 Ft		2 000 000 Ft		3 556 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár		5 680 Ft/m²		5 479 Ft/m²		7 014 Ft/m²	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		0%		0%		0%	
Korrigált fajlagos ár		5 680 Ft/m²		5 479 Ft/m²		7 014 Ft/m²	
Településen belüli elhelyezkedés		-5%		0%		-5%	
Telekméret		-25%		-30%		-30%	
Hasznosíthatóság		0%		0%		0%	
Burkolat		0%		0%		-10%	
Az ingatlant érintő vezetékJogok		0%		0%		0%	
Közművek		0%		0%		0%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%		0%		0%	
Korrekciók összesen		-30%		-30%		-45%	
Számított fajlagos érték	3 890 Ft/m²	3 976 Ft/m²		3 836 Ft/m²		3 858 Ft/m²	

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan mérete és elhelyezkedése.

Értékmeghatározás:

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

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve : 4 699 m² X 3 890 Ft/m² = 18 300 000 Ft

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 18 300 000 Ft-ban, azaz tizenhatalm-millió-háromszáz-ezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Mivel az értékelendő ingatlanon felépítmény nincs, költség-számításon alapuló értékelést nem végeztünk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	18 300 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		18 300 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan értékét, jellegére tekintettel a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Az ÁFA tv. 86. § (1) k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

A megállapított érték nem tartalmazza az esetleges telekalakítással, az ingatlan-nyilvántartás vagy a rendezési terv változtatásával, illetve az ingatlan értékesítésével járó esetleges költségeket.

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

Csopak, 2026. április 14.

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



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/5839)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közzététel
(OKJ 54 3439 02)



6. MELLÉKLETEK

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 1/4

Veszprém
Belterület, 2642/53 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, DONÁTI UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Veszprém, Belterület, 2642/53

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / út	0	4699	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Útszolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Útszolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Útszolgalmi jog					
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Szennyvízvezetési szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog					
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Szennyvízvezetési szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog					
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog					
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog					
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Villanyvezeték szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Villanyvezeték szolgalmi jog					
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Villanyvezeték szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Villanyvezeték szolgalmi jog					
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10				
Gázvezetési szolgalmi jog					
Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog					

Folytatás a következő oldalon



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 2/4

Veszprém
Belterület, 2642/53 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10
	Gázvezetési szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10
	Telefonvezetési szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Telefonvezetési szolgalmi jog és Internet rácsatlakozási szolgalmi jog
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10
	Telefonvezetési szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Telefonvezetési szolgalmi jog és Internet rácsatlakozási szolgalmi jog
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10
	Vízvezetési szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/10 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55037/2008.12.10
	Vízvezetési szolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/18 hrsz-ú ingatlant illető Vízvezetési szolgalmi jog
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/27 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/28 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/29 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/30 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/31 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/32 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog

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 3/4

Veszprém
Belterület, 2642/53 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

22.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/33 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
23.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/43 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
24.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/45 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
25.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/46 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
26.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/47 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
27.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/48 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
28.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/49 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
29.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/50 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog
30.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30154/4/2011.01.04
	Átjárási és útszolgalmi jog
	Terheli a(z) VESZPRÉM belterület 2642/52 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási és útszolgalmi jog

II. RÉSZ

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/34769/3 2026.01.12. 11:09:21
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 2
	Jogállás: Tulajdonos
	Jogváltozás jogcíme: adásvétel
	Utalás a törölt bejegyzésre: II / 6.
	Név: VARGA ZOLTÁN, Születési év: 1970, Anyja neve: FRONTÓ ERZSÉBET
	Jogosult címe: Magyarország 8411 Veszprém, Buzogány utca 7

Folytatás a következő oldalon



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 4/4

Veszprém
Belterület, 2642/53 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/34769/3 2026.01.12. 11:09:21
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 2 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel
	Utalás a törölt bejegyzésre: II / 6. Név: KAVALECZ ZOLTÁN, Születési név: KAVALECZ ZOLTÁN, Születési év: 1978, Anyja neve: CSINCSI ILONA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Papvásár utca 12
III. RÉSZ	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34409/2005.03.08
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakult a 2642/26.hrsz-ú ingatlan megosztása során.
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50468/2/2008.10.07
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 1881 m2 területre. Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42365/3/2009.06.29
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 39 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/2/2014/2013.12.19
	Vezetékjog
	A területkimutatás és vázrajz szerinti 631 m2 nagyságú területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2026.04.14 14:10:05

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 2642/53

Megrendelés szám: 7/681/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43292430002026



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

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe