

## **Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény aktualizálása a VeszProjekt Kft. részére**

a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány



**Csopak  
2026. május 28.**

---

*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: 0438
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett telephely
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém 0438 helyrajzi szám

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Az ingatlan területe: 3.083 m <sup>2</sup>
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: <u>Aktuális</u> forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén és maradványértékelésen alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026. 05. 28. (az értékbecslés érvényessége 360 nap)
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Az értékelt ingatlan aktuális <b>nettó</b> , az Áfa összegét nem tartalmazó forgalmi értéke, kerekítve:	<b>67 800 000 Ft</b> , azaz hatvanhétmillió-nyolcszázezer forint
Az értékelt ingatlan aktuális <b>bruttó</b> , az Áfa összegét tartalmazó forgalmi értéke, kerekítve	<b>86 106 000 Ft</b> , azaz nyolcvanhatmillió-százhatvan ezer forint

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségét nem vizsgálta.

**A korábbi, 2025. augusztus 15. dátumú értékeléshez képest látható kismértékű áremelkedés a piaci folyamatok eredménye.**

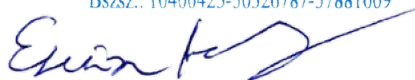
Csopak, 2026. 05. 28. **Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.**

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Készítette:



Epinger András

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Ellenőrizte:



Epinger-Galajda Edit Sarolta

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

# Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	14
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>14</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	14
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	15
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	26
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>26</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	26
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	27
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	27
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	27
4.5 Érték meghatározás .....	27
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	27
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	29
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>31</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>32</b>

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

A VeszProjekt Kft. (8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém külterület 0438 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett telephely” 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 a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 (magyar nyelvű kiadás), EVS 2025 (angol nyelvű kiadás) és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, 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.” (EVS 2016)

„The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.” (EVS 2025)

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

Maradványérték (EVS 2016, 2025)

„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.” (EVS 2016)

“...the estimated amount that an entity would currently obtain from disposal of the asset, after deducting the estimated costs of disposal, if the asset were already of the age and in the condition expected at the end of its useful life” (EVS 2025)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

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

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

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

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

#### 4.1. Műszaki szempontok:

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

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,

- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

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

#### 4.4. Telekadottságok:

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

#### 4.5. Infrastruktúra:

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

- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

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

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

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben

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

### 1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A 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.

## **Maradványelvű módszer**

### Maradványérték meghatározása

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

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

### A módszer alkalmazási köre

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

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

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

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

### A módszer alkalmazásának lépései

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

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

### A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

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

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

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

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

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

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó

meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

#### A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

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

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

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

#### A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

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

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

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

#### Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

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

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó

- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

#### Értékesítési költségek

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

#### Finanszírozási költségek

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

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

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

#### A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

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

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

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

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

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)

- 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján
- TEGoVA: EVS 2016, 2025

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026. május 18-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről 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 (2026.05.06.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.05.28.)
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

E-hiteles tulajdoni lap	
Tulajdoni lap dátuma:	2026. 05. 06.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	Veszprém 0438

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely
Telek területe:	3083 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	jogutódlás
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

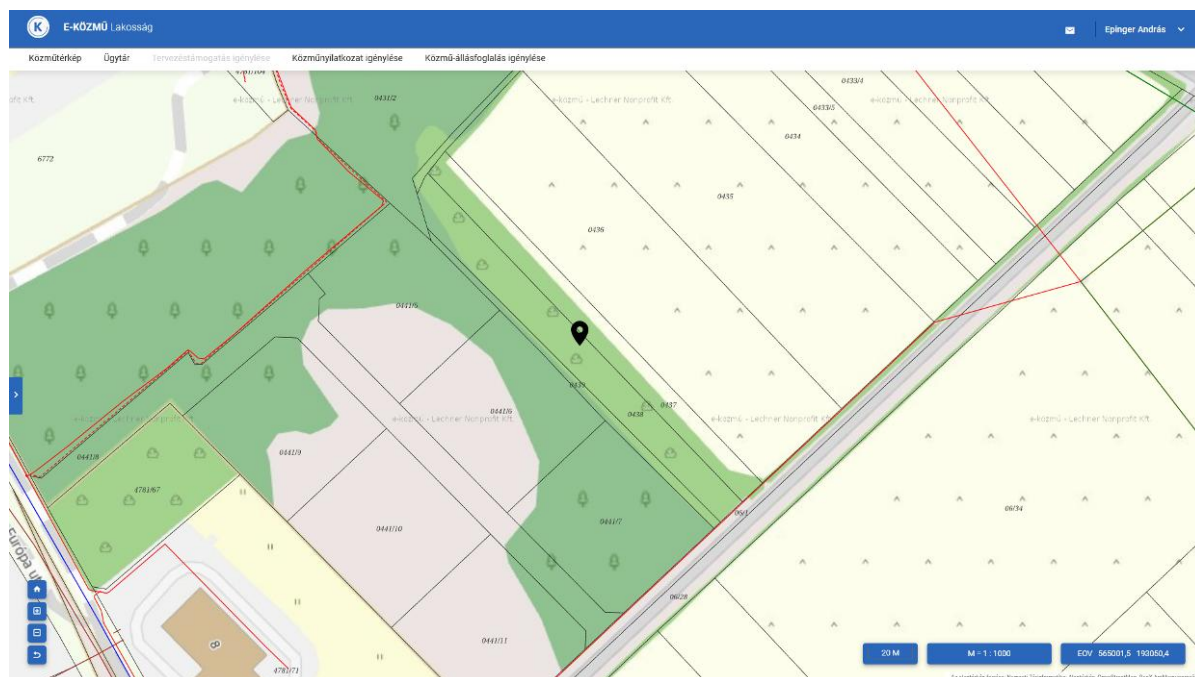
Tulajdoni lap III. rész
-------------------------

III/1.	Vezetékjog. 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m <sup>2</sup> területre, 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:10741980 cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I. részen., 8/803/2024.

### Megjegyzés:

A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzésében szereplő elektromos vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésre, az az e-közmű vázrajz alapján a bejegyzés az ingatlan délkeleti határa mentén futó, szabad szemmel is látható elektromos vezeték védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az érintett terület mérete, illetve a vezeték elhelyezkedése miatt a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

E-közmű kivonat:



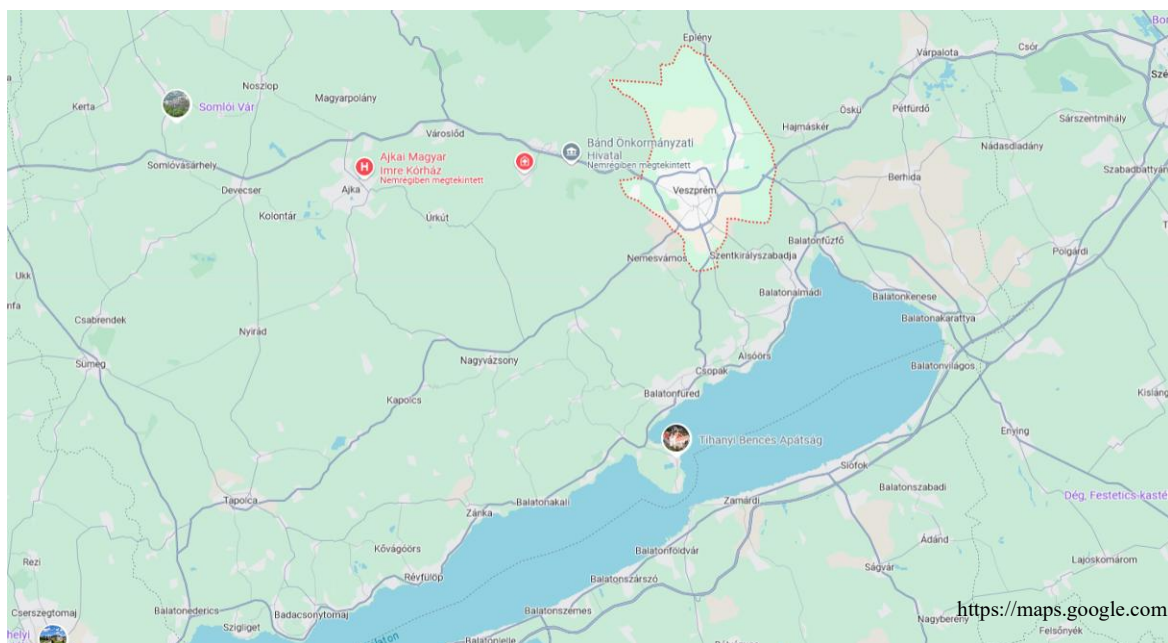
### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### 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.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

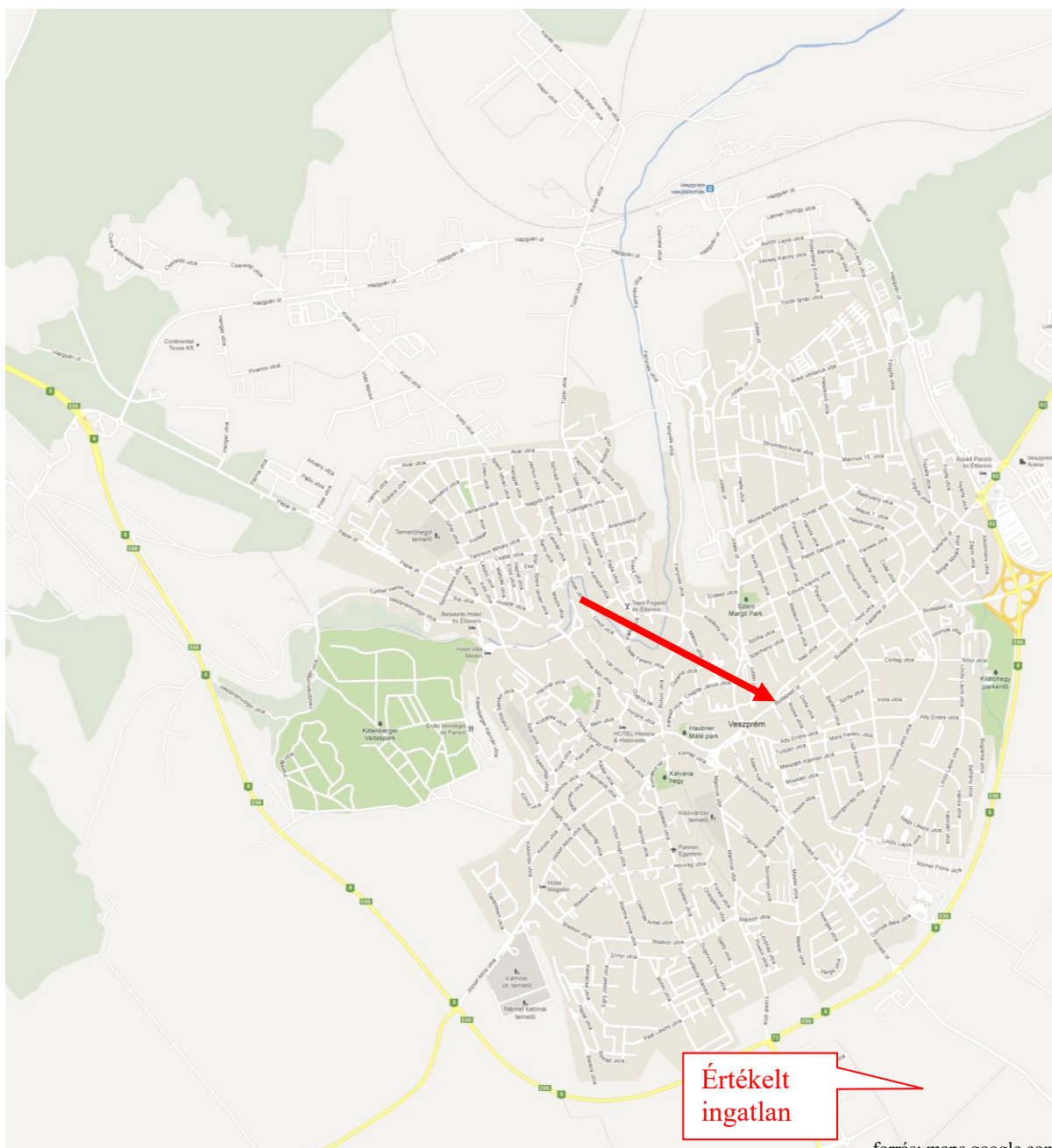


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város déli, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a 8-as és a 73-as főút, és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, a település központjától mintegy 3,3 km-re, délkeletre, a 73-as főutat és 7217-es utat összekötő Sepsiszentgyörgy utca mentén található. Környezetében logisztikai központok, telephelyek, kereskedelmi egységek, illetve beépítetlen területek vannak.

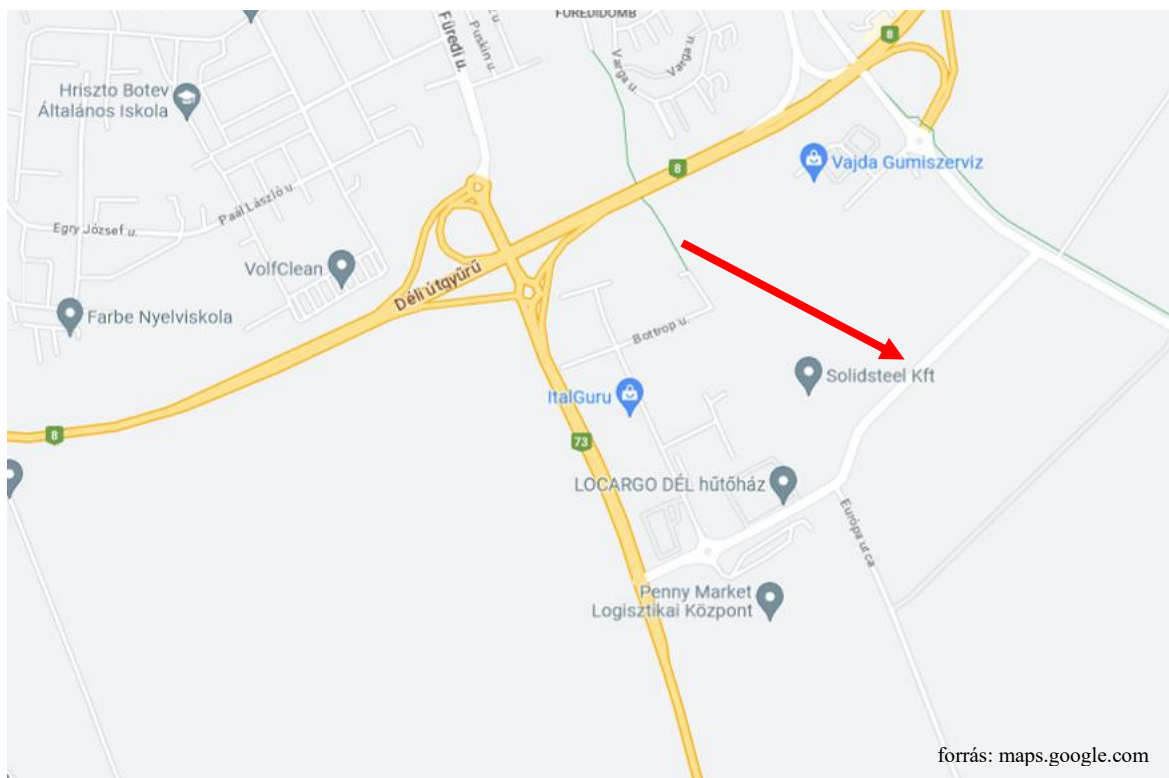
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:





forrás: maps.google.com

A szűkebb környezetet az alábbi térképszelvény mutatja:



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 752 fő, a munkanélküliségi ráta 2,10 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 04. 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.

### Gyorstájékoztató, az ipari termelés

Ipar

<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ipa/ipa2603.html>

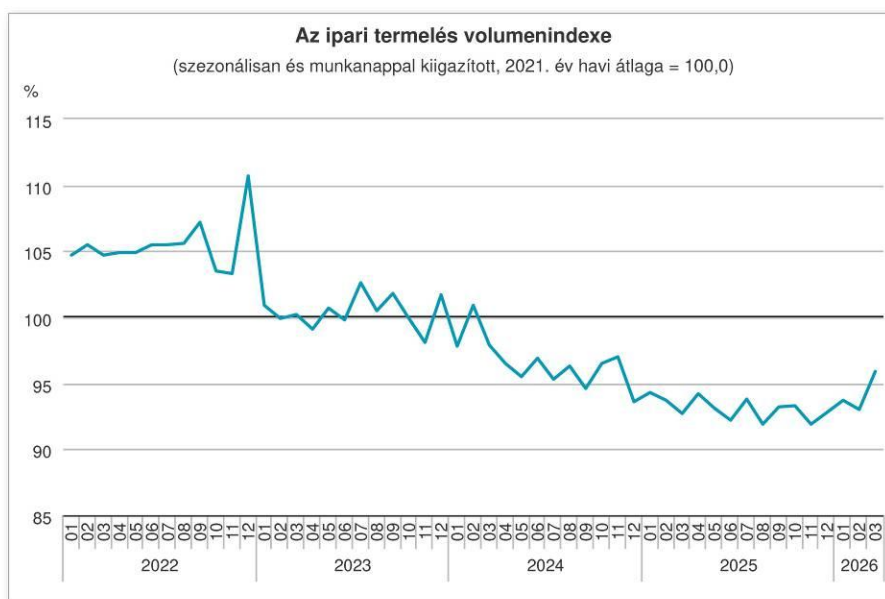

Közzététel: 2026. május 13.

### Az előző év azonos időszakához mérten 6,7, az előző hónaphoz képest 3,1%-kal bővült az ipari termelés

2026 márciusában az ipari termelés volumene 6,7, munkanaphatástól megtisztítva 3,7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz viszonyítva. A feldolgozóipari ágak döntő többségében növekedés következett be. A szezonálisan és munkanappal kiigazított adatok alapján az ipari kibocsátás 3,1%-kal nagyobb volt a 2026. februárinál.

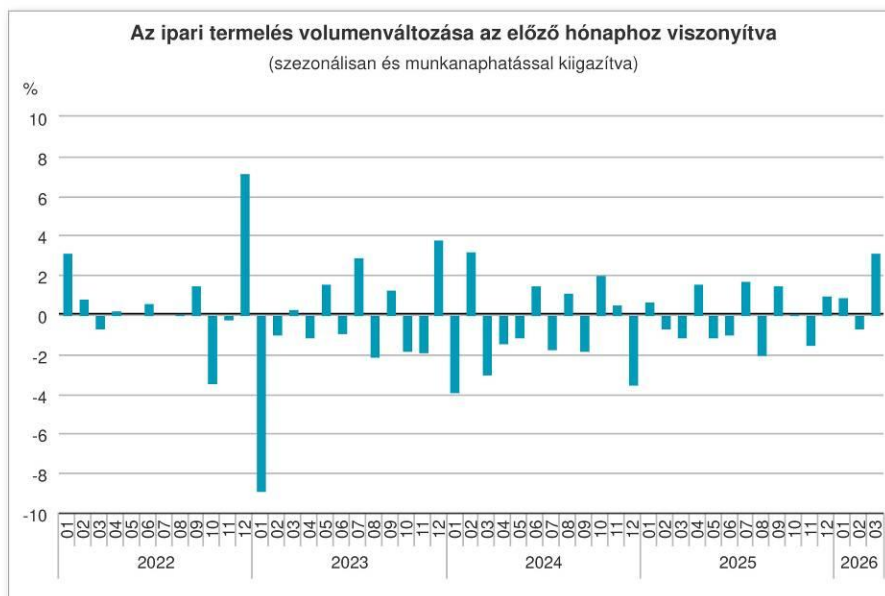
#### 2026. márciusban:

- Az ipari termelés volumene 6,7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. (Az első becslésben közölt márciusi adathoz viszonyítva a második becslés adata nem változott.)



- A szezonálisan és munkanaptényezővel kiigazított ipari kibocsátás az előző hónaphoz mérten 3,1%-kal bővült.





- Az ipari **export** volumene 3,2%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. A feldolgozóipari exportértékesítés 33%-át képviselő járműgyártás kivitele 3,8, a 15%-os súlyú számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásáé 2,0%-kal nőtt.
- Az ipar **belföldi értékesítése** 3,2, a feldolgozóiparé 6,9%-kal emelkedett az előző év azonos hónapjához viszonyítva.
- Az iparon belül döntő (95%-os) súlyt képviselő **feldolgozóipar termelése** 7,0, a csekély súlyú **bányászaté** 7,5, az **energiaiparé** (villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás) 2,3%-kal bővült.

#### A feldolgozóipari termelés és értékesítés alakulása

(%)

Időszak	Termelés	Értékesítés			Az export aránya az értékesítésben, folyó áron	
		összesen	belföldi	export		
	volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0					
2024	95,0	94,4	94,8	94,3	72,9	
2025	96,9	97,6	96,7	98,0	73,3	
2026	január	97,0	96,6	91,2	98,4	76,0
	február	99,7	99,1	94,9	100,5	75,6
	március	107,0	104,8	106,9	104,0	72,9
2026. évkezdettől		101,5	100,4	98,3	101,1	74,7

- A legnagyobb súlyú, a feldolgozóipari termelés 26%-át képviselő **járműgyártás** volumene 3,7%-kal nőtt az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A közúti gépjármű gyártása 5,6, a közúti jármű alkatrészeinek gyártása 0,4%-kal emelkedett.
- A feldolgozóipari termelés 12%-át adó **számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása** az alágak közül a legnagyobb mértékben, 22%-kal bővült. A két legnagyobb alágazatot tekintve a számítógép, perifériás egység gyártása 69%-kal emelkedett, ugyanakkor az elektronikai alkatrész, áramkörti kártya gyártása 9,2%-kal visszaesett.
- A 8,9%-os feldolgozóipari súlyú **villamos berendezés gyártása** 11,4%-kal haladta meg 2025 márciusának alacsony bázisszintjét. A két legjelentősebb súlyú alágazatból az akkumulátor, szá-

razelem gyártásának volumene 34, a villamos motor, áramfejlesztő, -elosztó, -szabályozó készülék gyártásáé 13,6%-kal bővült.

- A feldolgozóiparból 12%-kal részesülő **élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása** 9,2%-kal nőtt az előző év azonos hónapjához képest, mind a külpiazi, mind a hazai eladások emelkedtek. A legnagyobb (23%-os) súlyt képviselő húsfeldolgozás, -tartósítás, húskészítmény gyártása 9,7%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. További nyolc ágazatban bővült még a termelés, 5,6 és 18,7% közötti mértékben, a legkevésbé a gyümölcs-, zöldségfeldolgozás, -tartósításban, a leginkább növényi, állati olaj gyártásában. Mindössze két ágazatban csökkent a kibocsátás: a tejfeldolgozásban 5,0, a csekély súlyú halfeldolgozás, -tartósításban 3,5%-kal.
- A két közepes súlyú ág között a **gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása** 2,8, a **fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása** 9,9%-kal nőtt az előző év azonos hónapjához mérten.
- A feldolgozóipari termelés 6,2%-át képviselő **gép, gépi berendezés gyártása** 20%-kal bővült 2025 márciusához viszonyítva, a szakágazatok döntő többségében növekedést regisztráltunk.
- Az ágak közül a legnagyobb mértékben, 10,3%-kal a feldolgozóipari termelés 4,2%-át kitevő **kokszgyártás, kőolaj-feldolgozás** maradt el az egy évvel korábbitól, a kivétel jelentősen visszaesett, míg a belföldi értékesítés nőtt.

#### A termelés alakulása a feldolgozóipar jelentősebb alágaiban, 2026. március

(%)

kódja	Alág megnevezése	Termelés volumenindexe, az előző év azonos időszaka = 100,0	Az alág részesedése a feldolgozóiparon belül, folyó áron
CA	Élelmiszer, ital, dohánytermék gyártása	109,2	12,4
CG	Gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása	102,8	7,6
CH	Fémalapanyag és fémfeldolgozási termék gyártása	109,9	7,2
CI	Számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása	121,9	12,4
CJ	Villamos berendezés gyártása	111,4	8,9
CL	Járműgyártás	103,7	26,4

- Az ipari termelés hat **régióban** nőtt, kettőben csökkent az előző év azonos időszakához képest. A legnagyobb, 25%-os volumenbővülést Észak-Alföldön, a jelentősebb, 6,2%-os visszaesést Dél-Alföldön regisztráltuk.
- A megfigyelt feldolgozóipari ágazatok összes **új rendelésének volumene** 11,6%-kal bővült 2025 márciusához mérten. Az új belföldi rendelések 18,1, az új exportrendelések 10,6%-kal emelkedtek. Az összes **rendelésállomány** március végén 26%-kal meghaladta az egy évvel korábbit.

#### 2026. január–márciusban az előző év azonos időszakához képest:

- Az ipari **termelés** 1,0%-kal nőtt. Az összes értékesítés 64%-át adó **külpiazi eladások** volumene 1,5%-kal emelkedett, a 36%-ot képviselő **hazai értékesítésé** 2,5%-kal csökkent.
- A **feldolgozóipar** tizenhárom alága közül hétben visszaesett a termelés, a legnagyobb mértékben, 25%-kal a kokszgyártás, kőolaj-feldolgozásban. A legnagyobb alág, a járműgyártás kibocsátása 0,5%-kal mérséklődött. A többiben 1,6 és 21% közötti mértékben nőtt a volumen, a leginkább a számítógép, elektronikai, optikai termék gyártásában.

**Következik:** Ipar, 2026. április (második becslés) – közzététel: 2026. június 12.

**Kapcsolódó:** Ipar, 2026. április (első becslés) – közzététel: 2026. június 5.

**Kapcsolat:** kommunikacio@ksh.hu

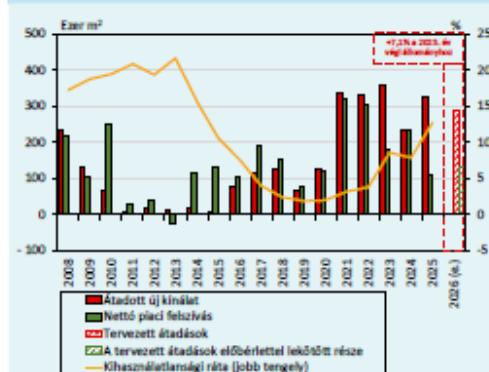
**Táblák (STADAT):** [https://www.ksh.hu/stadat\\_ipa](https://www.ksh.hu/stadat_ipa)

## Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

### 3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

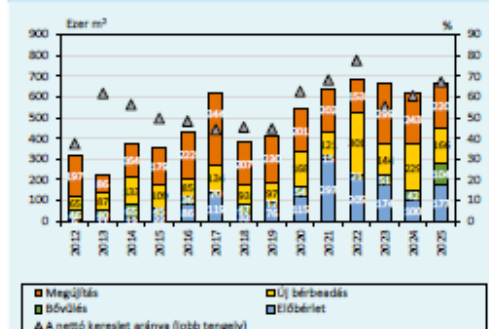
A Budapest és környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben 4,9 százalékponttal emelkedett, és 2025. év végén hosszú távú átlaga fölött, 12,8 százalékon állt, ami régiós összevetésben magas szint. 2025-ben a kereslet nettó piaci felszívása viszonylag alacsony volt a magas új átadási volumenhez képest. 2026-ban is nagy volumenű új ipari-logisztikai terület átadását tervezik a Budapest és környéki piacon, a fejlesztésekben rendelkezésre álló szabad területek és a kereslet aktuális szintje alapján a kihasználatlansági ráta emelkedése várható.

5. ábra  
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta  
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: A tervezett átadások 2025. év végi adatok alapján.  
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

6. ábra  
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele  
a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán

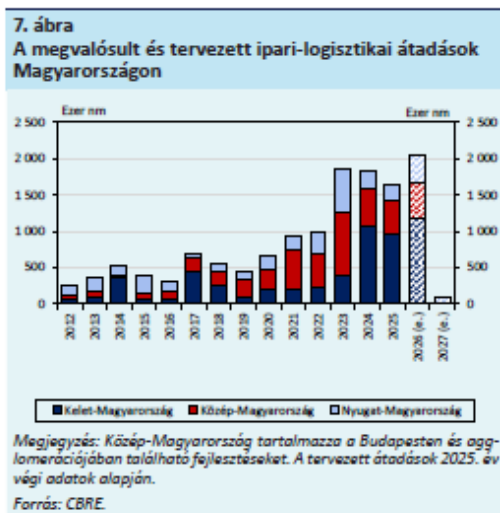


Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája emelkedett, és előretekintve is emelkedés várható. 2025-ben 327 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely magas éves volumennek számít, a 2024. év végi állomány 8,7 százaléka-nak felel meg (5. ábra). A 2025-ben újonnan piacra érkezett területek mintegy 60 százaléka volt bérleti az átadásokor. 2026-ban további 289 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása szerepel a tervekben (a meglévő állomány 7,1 százaléka), amelyeknek 46 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2025. év végén. Bérleti kereslet tekintetében az éves nettó piaci felszívás (108 ezer négyzetméter) viszonylag alacsony maradt, az elmúlt 10 évben mindössze két év adata volt a 2025-ösénél alacsonyabb. Ezzel összességében az év során a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája jelentősen, 4,9 százalékponttal emelkedett és 2025 végén 12,8 százalékon állt. A mutató 2025. első negyedév óta 10,4 százalékos hosszú távú átlaga fölött tartózkodik, és a 2026-ban várható új átadások üres területeinek volumene alapján a szegmens kihasználatlansági rátája tovább emelkedhet. A KKE-régiós fővárosok ipari-logisztikai piacainak kihasználatlansági rátáit összevetve, a budapesti szint kiugróan magasnak számít, a pozsonyi második legmagasabb érték (5,6 százalék) kevesebb mint fele a budapestinek.

2025-ben az ipari-logisztikai piac bruttó és nettó kereslete is emelkedett éves alapon. 2025-ben 667 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ami 9 százalékkal magasabb volt a 2024-es adatnál (6. ábra). Éves összevetésben a szerződés megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet szintje 20 százalékkal emelkedett, a szerződés megújítások volumene pedig 10 százalékkal csökkent. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződés hosszabbítások aránya a 2024-es éves 40 százalékos arányhoz képest alacsonyabb, 33 százalék volt. A jellemző kínálati bérleti díjak 2025. december végén a 4,95–5,95 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 6. ábra). 2024. év végéhez képest a jellemző bérleti díjsáv alsó értéke 0,35 euróval csökkent, felső értéke pedig 0,05 euróval emelkedett, ezzel összességében a sáv középértéke 2,7 százalékkal mérséklődött.





Továbbra is a keleti országrészben épül a legtöbb ipari-logisztikai ingatlan. 2025. december végén, országos szinten mintegy 18,2 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve (melléklet 7. ábra). 2025-ben 1,6 millió négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2024. év végi állomány 10 százaléka. 2025 végén a bérbeadási célú modern ipari-logisztikai állomány országosan 6,1 millió négyzetmétert tett ki, ennek kihasználatlansági rátája 11,4 százalék volt, ami 3,5 százalékpontos emelkedést jelent az egy évvel korábbi szinthez képest. Előretekintve az ipari termelés rövid távon visszafogott maradhat<sup>5</sup>, amivel az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti keresletében sem várható jelentős emelkedés. 2026-ban 2 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2025. év végi állományhoz képest 11 százalékos bővülést jelent. A 2026-ra tervezett új átadások 60 százaléka Kelet-Magyarországon, 28 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 12 százaléka pedig Nyugat-Magyarországon várható (7. ábra). A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten, Nyíregyházán és Szegeden folyamatban lévő ipari beruházások magyarázzák.

<sup>5</sup> Magyar Nemzeti Bank, Inflációs jelentés, 2026. március: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentések/inflacios-jelentes/2026-03-26-inflacios-jelentes-2026-marcius>

A fenti jelentés kiemeli, hogy a hazai ingatlanpiac főváros-központú struktúrájából adódóan az aktuális folyamatok elemzéséhez szükséges adatok többsége csak Budapestre és annak agglomerációjára vonatkozóan áll rendelkezésre, és kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelei szintén túlnyomó többségben a fővárosi és Budapest környéki ingatlanokat finanszírozzák, a vidéki

területek felé az elmúlt években nem volt azonosítható érdemi emelkedés. Összességében elmondható, hogy Veszprém és tágabb régiója (Nyugat-Magyarország) az ipari ingatlanok új kínálatának bővüléséből és a fejlesztési volumenekből jelenleg kisebb arányban részesül, mint a keleti országrész, miközben a piaci keresletet általánosan mérsékelt növekedési kilátások jellemzik. Azokban a kiemelt vidéki ipari központokban, ahol a korábbi gigaberuházások, miatt már beépültek a legjobb területek, a fennmaradó, azonnal köművesíthető telkek ára még tudott 3–5%-ot emelkedni, a gyengébb infrastruktúrájú vagy autópályától távolabbi ipari telkek ára forintban mérve teljesen stagnált, sőt a csökkenő fejlesztési kedv miatt néhol kismértékű alkura is lehetőség nyílt.

### Felhasznált források:

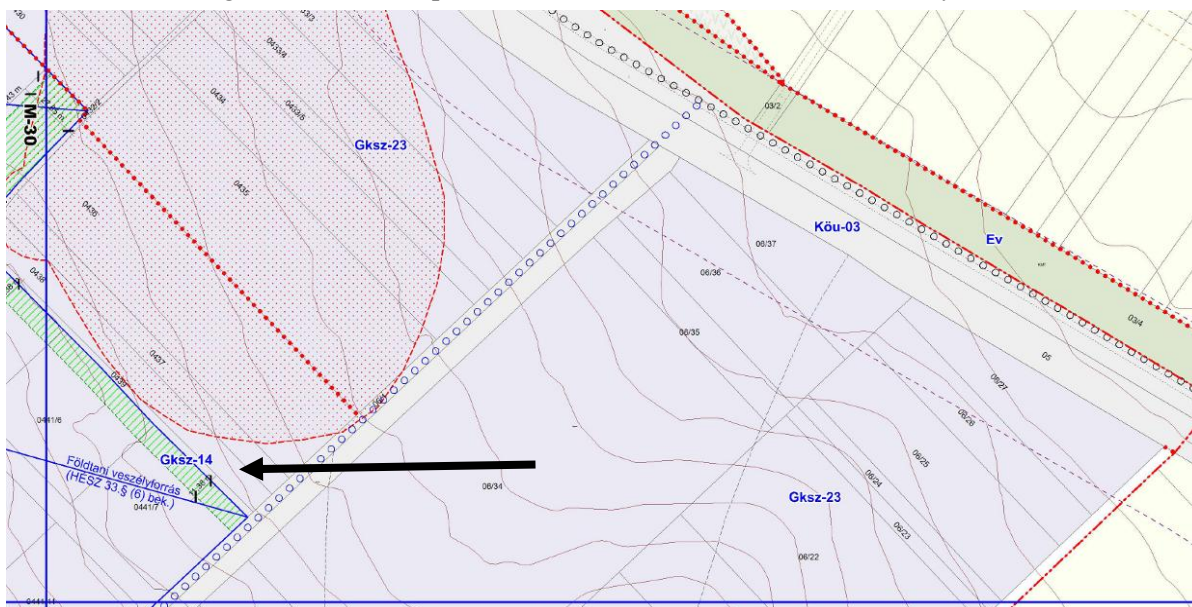
MNB Magyar Nemzeti Bank (2026): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2026. április*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2026-aprilis>

KSH (2025): Az ipari termelés 3,1%-kal mérséklődött. Gyorstájékoztató. Ipar, 2026.május (második becslés). Elérhető: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ipa/ipa2603.html>


### *Az ingatlan övezeti besorolása*

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Gksz-14 jelű kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:





Kivonat a helyi építési szabályzatból:



Nemzeti  
Jogszabálytár

Magyar Közlöny

Cégek Közlöny

A-

A+

Hu

Veszprém Megyei, Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2024. 07. 12

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3)<sup>62</sup> A területen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású gazdasági,

b) igazgatási, egyéb iroda,

c) sport,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetésű épület.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33. § (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázsváros jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.

(2)<sup>63</sup>

(3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,

b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.

(5)<sup>64</sup> Gksz-28 jelű építési övezetben a 20. § (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható. A telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gépjármű közlekedésre és parkolásra használható területek nem jelölhetők ki.

(6)<sup>65</sup> Gksz-14 jelű építési övezetben a Veszprém 6772, 6773, 6774, 6775, 0431, 0441/5, 0441/6, 0441/7, 0441/9, 0441/10, 0441/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan földtani veszélyforrás miatt új épület elhelyezése előtt az ingatlanokra geotechnikai szakvélemény és környezetvédelmi felülvizsgálat vagy környezeti hatásvizsgálat vagy az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat készítenőd.

**Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe**

A 0438 helyrajzi számú ingatlan délkelet-északnyugat hossz tengelyű, szabálytalan sokszög alakú, délkeleti utcafrontra nyitott, közel sík terepfelszínű, kerítetlen. Az ingatlan északkeleti, kisebb része füves, máshol cserjés-bozótos terület.

**Közműellátottság**

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik, 400 m-en belül valamennyi közmű elérhető.

**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. ÉRTÉKELES****4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

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

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

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

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

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontban megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

#### **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 részben önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.

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, értékesítésre felkínált és értékesített ingatlanokkal, azok eladási és kínálati 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		eladás	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Déli Intézményközpont	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás	Gks-14 / 40%	Gks-26 / 40%	Gks-26 / 40%	Gks-17 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. április	2026. május	2026. május
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közművek nélkül	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, víz és villany közművel, a telekhatáron	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közművek a telekhatáron (49 euro/ m2)	a település központjától 2,5 km-re, a város szélén, a 8-as és a 82-es főút mellett, a Veszprém Aréna, az uszoda és hipermarketek közelében fekszik, közművek a telekhatáron (44,9 euro/ m2)
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 12 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3500 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/32161188	ingatlan.com/32936465
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>3 083</b>	<b>16 423</b>	<b>21 628</b>	<b>28 145</b>
Nettó eladási vagy kínálati ár		<b>320 000 000 Ft</b>	<b>376 674 762 Ft</b>	<b>449 160 623 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		19 485 Ft/m2	17 416 Ft/m2	15 959 Ft/m2
Árváltozás korrekció		15%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		<b>22 408 Ft/m2</b>	<b>15 674 Ft/m2</b>	<b>14 363 Ft/m2</b>
Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés		0%	0%	0%
Telekméret		25%	30%	30%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közművek		-5%	0%	0%
Vezetékjog		0%	0%	0%
Megoszthatóság, alak, forma		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
Számított fajlagos érték:	<b>22 000 Ft/m2</b>	<b>26 889 Ft/m2</b>	<b>20 439 Ft/m2</b>	<b>18 672 Ft/m2</b>
Hivatalos euro devizaárfolyam <b>355,43</b> forint / euro, MNB, 2026.05.28.				
<b>ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:</b>				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: <b>3 083 m2</b> x <b>22 000 Ft/m2</b> = <b>67 800 000 Ft</b>				

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

67 800 000 Ft-ban, azaz hatvanhétmillió-nyolcszázézer forintban határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

Veszprém MJV településrendezési eszközeinek vizsgálata során arra a következtetésre jutottuk, hogy az ingatlan legjobb leggazdaságosabb és legjobb hasznosítása az ipari fejlesztési telekként történő hasznosítás. A maradványértékelés módszere bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. A beruházás során létrejövő ingatlanok fajlagos értéke az alábbi számítás során került meghatározásra:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém, Déli Intézményközpont	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér		Csererdő	Szabadságpuszta	Jutaspuszta
Építés éve	2026	~1980	~2022	2013-2016
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 8-as, 73-as és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, aszfaltos úton elérhető	a település Csererdő településrészén, központtól cca. 4,1 km-re, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, összközműves	A Veszprémhez közigazgatásilag tartozó Szabadságpusztán található, aszfaltúton elérhető, összközműves	Jutaspuszta településrészén, ipari környezetben található, aszfaltúton elérhető, elektromos árammal (3*40 A., saját trafó), vezetékes vízzel és csatorna közművel
Épület tagolódása	földszint + emelet	pince + földszint + emelet	földszintes	földszintes
Ingatlan állapota	új	jó	jó	jó
Telekméret /m <sup>2</sup> /	3 083	7 092	4 000	n.a.
Ingatlan leírása	feltételezett kétszintes, modern, ipari-logisztikai funkcióra alkalmas kialakítású épület	tégla falazatú, gáz- és vegyes tüzelésű kazán fűtéses csarnok, raktár és irodaépület	acél vázas, fűtetlen csarnoképület, szociális blokkal	acél vázas, szendvicspanel kitöltő falazatú, kályha fűtéses, 4,03-6,2 m belmagasságú csarona, iroda-és szociális blokkal
Forrás:		zenga.hu/8883521	ingatlan.com/34318432	jófogás.hu
Eladás/kínálat ideje		2026. május	2026. május	2026. május
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /	2 349	2 500	1 000	795
Eladási vagy kínálati ár		850 000 000 Ft	560 000 000 Ft	315 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		340 000 Ft/m <sup>2</sup>	560 000 Ft/m <sup>2</sup>	396 226 Ft/m <sup>2</sup>
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		306 000 Ft/m <sup>2</sup>	504 000 Ft/m <sup>2</sup>	356 604 Ft/m <sup>2</sup>
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		10%	30%	20%
Alapterület		0%	-5%	-5%
Építés éve		10%	0%	0%
Műszaki állapot		10%	10%	10%
Fűtési mód		0%	10%	10%
Összehasonlító korrekció összesen		35%	40%	35%
Számított fajlagos érték:	533 372 Ft/m <sup>2</sup>	413 100 Ft/m <sup>2</sup>	705 600 Ft/m <sup>2</sup>	481 415 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan piaci értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
A beruházás során létrejövő ingatlan várható fajlagos piaci értéke:	533 372 Ft/m <sup>2</sup>			

A maradványérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Maradványérték-számítás						
<b>Alapadatok</b>						
Telekméret:		3 083 m <sup>2</sup>	Beépíthető bruttó terület:		2466 m <sup>2</sup>	
Maximális beépíthetőség:		40 %	Beépítendő nettó terület:		2349 m <sup>2</sup> *	
Maximális építménymagasság:		12 m (2 szint)				
Bevételek	Mértékegység (m <sup>2</sup> , db)	Értékesítési egységár (nettó) [Ft/m <sup>2</sup> ]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó nettó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs 0,0%	Megjegyzés
1. <b>Értékesítés</b>					1 253 000 000 Ft	
1.1 <b>értékesíthető alapterület</b>	m <sup>2</sup>	533 372	2 348,95	1 252 864 720 Ft	1 253 000 000 Ft	
<b>Költségek</b>						
	Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m <sup>2</sup> ]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]	Megjegyzés
2. <b>Területelőkészítés költségei</b>					72 483 500 Ft	
2.1 <b>Telekalakítás</b>	m <sup>2</sup>		0		0 Ft	
2.2 <b>Bontás</b>	m <sup>3</sup>		0		0 Ft	
2.3 <b>Külső és belső utak, járdák, parkolók</b>	m <sup>2</sup>	25 000	1 080		27 000 000 Ft	becsült adat
2.4 <b>Kerítés és kapuk</b>	m	27 000	430		11 610 000 Ft	
2.5 <b>Fűvesítés, parkosítás</b>	m <sup>2</sup>	18 000	771		13 873 500 Ft	min. 25%
2.6 <b>Külső közmű és közműfejlesztés</b>					20 000 000 Ft	
- Víz, -szennyvízközmű	db	5 000 000	1		5 000 000 Ft	
- Gázközmű	db		1		0 Ft	
- Elektromos áram	db	15 000 000	1		15 000 000 Ft	
2.7 <b>Egyéb</b>					0 Ft	
3. <b>Kivitelezési költségek **</b>					857 593 118 Ft	
3.1 <b>Nettó alapterület</b>	m <sup>2</sup>	365 096	2 349		857 593 118 Ft	
4. <b>Tervezés és szoft költségek</b>					51 455 587 Ft	
4.1 <b>Tervezési költségek összesen</b>	0,5%	0.5% - 1.5%			4 287 966 Ft	
4.2 <b>Engedélyek, költségei összesen</b>	0,5%	0.5% - 1.0%			4 287 966 Ft	
4.3 <b>Projekt management: műszaki ellenőrzés</b>	2,0%	2.0% - 3.0%			17 151 862 Ft	
4.4 <b>Beruházói díj</b>	3,0%	3.0% - 5.0%			25 727 794 Ft	
5. <b>Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve</b>	5,0%	5.0-10.0%			49 076 610 Ft	
6. <b>Finanszírozás költségei</b>	9,0%	9.0% - 14.0%			64 928 355 Ft	
6.1 <b>Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n" %</b>	30,0%	10.0% - 30.0%			295 032 358 Ft	
6.2 <b>Bank által finanszírozott költséghányad</b>	70,0%	70.0% - 90.0%			721 426 171 Ft	
7. <b>Befektető haszna</b>	10,0%	10.0% - 15.0%			109 553 717 Ft	
8. <b>Telek maradványértéke, kerekítve (nettó)</b>					47 900 000 Ft	

\* Becsült adat, 1,05-es szorzóval számítva, acél vázas, trapézlemez kitöltő falazatú épületet feltételezve.

\*\* Az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2026 című kiadvány alapján, raktárpépület, a Veszprémre vonatkozó 0,94 szorzó mellett.

A fenti számítások alapján az ingatlan maradványértékelésen alapuló forgalmi értékét

47 900 000 Ft-ban, azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer Ft-ban határoztuk meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	67 800 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	47 900 000 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott nettó forgalmi értéke:	67 800 000 Ft	
Az ingatlan súlyozott bruttó forgalmi értéke:	86 106 000 Ft	

**A választott értékelési módszer indoklása:** Mivel a maradványértékelés számos feltételezést, bizonytalan tényezőt tartalmaz, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

Csopak, 2026. május 28.

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



Epinger András  
 Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
 (OKJ 54 3439 02)  
 (névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260506/16858  
2026.05.06



Oldal 1/1

Veszprém  
Külterület, 438 helyrajzi szám

Veszprém, Külterület, 0438

## I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
407683/5/2024.04.10

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / telephely	0	3083	0

## II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40165/2000.2000.06.14
	<b>Tulajdonjog</b>
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.1992.02.28.
	Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

## III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 41130/3/2016.05.11
	<b>Vezetékjog</b>
	1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 37 m2 területre 8-9/78-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 407683/5/2024.04.10
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
	A VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 17109/5/2024. ügyiratszámú véglegessé vált határozata alapján az ingatlan teljes területe végleges más célú hasznosítás során kivett "telephely" megnevezésre változott az I.részen. 8/803/2024.

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 Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

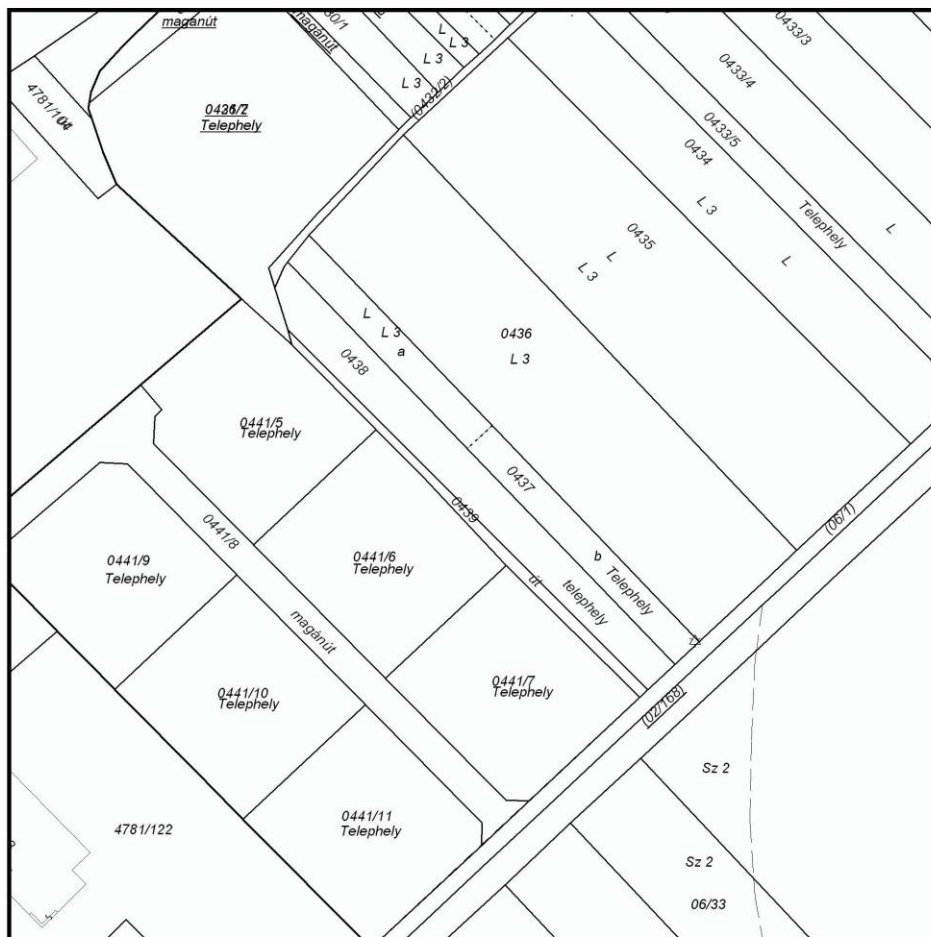
2026.05.28 09:16:42

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 7/952/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 43325170002026



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK – PIACI ALAPÚ ÉRTÉKEKELÉS

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

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

ingatlan.com

Pekli Márton  
Holding 13 Kft.

+36 20 927 1250



ikadalmi, szolgáltató terület (Gksz)

Írtási ezet e	B Beépítés i mód	C Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	D A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	E Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	F Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)	G Kialakít ható szélessé ge (m)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	3000	40	2,5	25	-
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

ikadalmi, szolgáltató terület (Gksz)

Írtási ezet e	B Beépítés i mód	C Kialakít ható legkiseb b telek terület (m <sup>2</sup> )	D A beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	E Az épületm agasság megeng edett legnagy obb mértéke (m)	F Zöldfelü let legkiseb b mértéke (%)	G Kialakít ható szélessé ge (m)
sz-19	SZ	2500	45	16	30	40
sz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35
sz-21	SZ	2500	50	15	35	40
sz-22	SZ	2500	60	16	25	40
sz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-
sz-24	SZ	800	30	7,5	20	18
sz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30
sz-26	SZ	3000	40	2,5	25	-
sz-27	SZ	5000	40	10	10*	30

## Veszprém, Külső Kádártai út

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár  
**405 millió Ft**Telekterület  
**21628 m<sup>2</sup>**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém keleti részén a Veszprém Aréna közvetlen szomszédságában eladó fejlesztési terület. A terület a 8-as számú főút és a 82-es számú főutat összekötő építés alatt álló út mentén helyezkedik el. Veszprém város újonnan fejlesztés alatt vont területén. Az ingatlan 21628 nm alapterületű, Gksz-26 övezetben található.

Az ingatlan vételára: 49 EUR / nm + ÁFA.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32161188>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

ingatlan.com

Pekli Márton  
Holding 13 Kft.

+36 20 927 1250



## Veszprém, Külterület

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

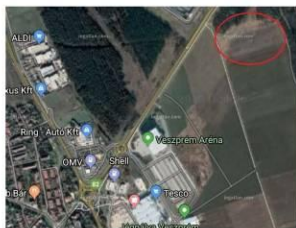
Ár	Telekterület
<b>482 millió Ft</b>	<b>28145 m<sup>2</sup></b>
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

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

Ezen beruházás Veszprém Város szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel Veszprémet körbeölelő körgyűrű terhelésének csökkentése elsődleges feladat, ahogy a fent említett két főútvonal közvetlen összekapcsolása is.

Az ingatlan eladási ára netto 44,9 EUR/m<sup>2</sup>

A fejlesztés komplexségét jelenti, hogy az így újonnan kialakult területek lehetőséget biztosítanak további fejlesztésre az összekötő út mentén, amelynek első ütemében a Veszprém városi uszoda építése történt.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32936465>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK – MARADVÁNYÉRTÉKELÉS

Veszprém eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan 2500 m<sup>2</sup> ...<https://www.zenga.hu/ingatlan/elado-egyeb-kereskedelmi-ipari-veszp...>Ingatlan  
keresés

Otthonmegoldások ▾



Lakóparkok



Magazin

Hirdetésfeladás

Belépés/  
Regisztráció

🏠 > Ingatlan Veszprém > Eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan Veszprém  
> Veszprém eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan 2500 m<sup>2</sup> alapterületű: 850 millió Ft



+14 fotó

📍 Veszprém, Lópor körút

Hirdeteskód: 8883521 Feltöltve: 3 hónapja

**Veszprém eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan 2500 m<sup>2</sup>  
alapterületű: 850 millió Ft**

**850 millió Ft** 340 ezer Ft/m<sup>2</sup>2500 m<sup>2</sup>7092 m<sup>2</sup>

🏠 Alapterület

🌳 Telek

Tulajdonságok ▾

[Vásárláshoz, felújításhoz igényelj OTP Személyi Kölcsönt! THM: 10,8 - 29,5% \(x\) >](#)**Kiemelkedő adottságú ipari ingatlan – stabil alap befektetők számára!**

Eladásra kínálunk egy nagy volumenű, sokoldalúan használható ipari ingatlant, amely Veszprémben a Csererdőben helyezkedik el és jelenleg is működő CNC fémforgácsoló üzemként üzemel.

-7092 m<sup>2</sup> telek-2500 m<sup>2</sup> hasznos alapterület-300 m<sup>2</sup> pince

Az épület kialakítása kifejezetten kedvez ipari, gyártási, raktározási, logisztikai vagy akár vegyes – irodai és lakhatási – célú hasznosításra. Az ingatlan kb. 80%-a már felújított, így azonnal működtethető, míg a fennmaradó 20% további értéknövelő fejlesztések lehetőségét hordozza magában.

A komplexumon belül önálló gyártócsarnok, jelentős raktárkapacitás, valamint korszerű irodarész került kialakításra, ügyfélfogadó térrel. Az emeleti szinten külön lakásként funkcionáló egység található, nagyméretű tetőterasszal, továbbá egy további, 300 m<sup>2</sup>-es terület áll rendelkezésre, amely igény szerint bővíthető, átalakítható vagy új funkcióval ruházható fel. A pince szint gépészeti és tárolási célokat szolgál, jelenleg fatároló és vegyes tüzelésű kazánok kaptak itt helyet.

-gyártócsarnok: 700 m<sup>2</sup>-raktár: 500 m<sup>2</sup>-irodarész: kb. 200 m<sup>2</sup> terasszal, minőségellenőrző szoba, ügyfélfogadó tér

Veszprém eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan 2500 m<sup>2</sup> ...<https://www.zenga.hu/ingatlan/elado-egyeb-kereskedelmi-ipari-veszp...>

- iroda felett az emeleten: 200 m<sup>2</sup>, jelenleg lakásnak kialakított helyiségek, tetőterasz
- raktár (jelenleg): 500 m<sup>2</sup> (alapanyag és késztermék)
- garázs: 80 m<sup>2</sup>, ami teherautó fogadására alkalmas
- emeleti rész: 300 m<sup>2</sup> felújításra váró terület

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik (vezetékes gáz, 130–400 V ipari áram, víz, csatorna), valamint szélessávú internet, klímarendszer és akadálymentesített kialakítás is biztosított.

A téglá építésű szerkezet stabil műszaki alapot nyújt hosszú távú működtetéshez. Parkolás az ingatlan területén megoldott, tehergépjárművek fogadására is alkalmas.

Az ingatlan ideális választás befektetők számára, akik:

- működő ipari bázist keresnek
- bérbeadásban vagy telephely-fejlesztésben gondolkodnak
- többfunkciós, továbbfejleszthető ingatlant szeretnének portfóliójukba
- hosszú távon értékálló, ipari jellegű befektetést keresnek

[Leírás elrejtése](#) ^

### Tulajdonságok

Típus:	Egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan										
Szintek száma:	2										
Állapot:	Felújított										
Fűtés:	Vegyes tüzelésű kazán										
Energetikai besorolás:	Nem adta meg a hirdető										
csatorna	garázs	gáz	internet	ipari áram	kábeltévé	klíma	összkomfortos	saját parkoló	telefon	villany	víz
vízórás											

### Vedd fel a kapcsolatot a hirdetővel

**Nagy András**

Nagy András Ingatlaniroda

[Az iroda összes hirdetése](#) >**+36 30 267 6**

Megjelenítés

[Üzenet küldése](#)[Visszahívást kérek](#)

### Az OTP Bank személyi kölcsön ajánlata

Fizetett hirdetés

<b>1 millió Ft</b> 6 évre <b>25 909 Ft/hó</b> <b>THM: 26,0%</b> <a href="#">Részletek</a> >	<b>2 millió Ft</b> 6 évre <b>47 044 Ft/hó</b> <b>THM: 21,0%</b> <a href="#">Részletek</a> >	<b>3 millió Ft</b> 6 évre <b>70 567 Ft/hó</b> <b>THM: 21,0%</b> <a href="#">Részletek</a> >
---	---	---

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek.

### Vedd fel a kapcsolatot a hirdetővel

**Nagy András**

Nagy András Ingatlaniroda

[Az iroda összes hirdetése](#) >**+36 30 267 6**

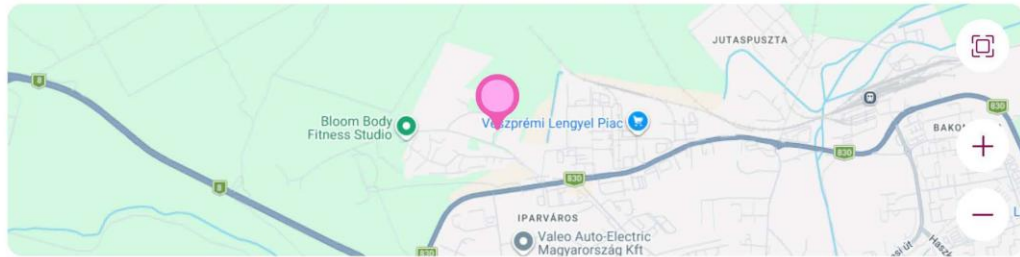
Megjelenítés

Veszprém eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan 2500 m<sup>2</sup> ...<https://www.zenga.hu/ingatlan/elado-egyeb-kereskedelmi-ipari-veszp...>

Üzenet küldése

Visszahívást kérek

Veszprém, Lópor körút



Veszprém településről bővebben &gt;

&lt; Vissza a(z) Eladó egyéb kereskedelmi-ipari ingatlan Veszprém találatokra

Vedd fel a kapcsolatot a hirdetővel



Nagy András

Nagy András

Ingatlaniroda

[Az iroda összes hirdetése](#)

+36 30

Megjelenítés

Üzenet

Kedves Nagy András!  
A zenga.hu-n találtam ezt a  
hirdetést és felkeltette az  
érdeklődésem.  
A kérdésem:

102/2000

Üzenet küldése

Visszahívást kérek

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Szabadságpuszta

Eladó telephely

Ár	Alapterület	Telekterület
<b>560 millió Ft</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>	<b>4000 m<sup>2</sup></b>

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprém-Szabadságpusztán, elektromos kapuval ellátott, 4000 m<sup>2</sup> (amiből 1070 m<sup>2</sup> térkövezett) telekkel, kamionnal is jól megközelíthető, új építésű, szendvicspanelből épült, oszlop nélküli, egy légtérű, 1000 m<sup>2</sup>-es csarnok szociális blokkal (öltözővel, zuhanyzóval) eladó.

A raktár 8 cm-es szendvicspanelből épült, nem fűtött, de fagymentes. Aljzata ipari beton, nagy teherbírású. 3 db ipari kapuval (4mx4m) ellátott, válmagasság: 7,5 m. Az ingatlan 11 db kamerával felszerelt, biztonsági rendszer kiépített. Az ingatlanon kívül külső világítás is van. Elektromos áram ellátása: 3x80 A.

Az ingatlan belsejében egy 20 m<sup>2</sup>-es öltöző, szociális blokkal (WC, zuhanyzó) is helyet kapott. Ez a helyiség akár irodának, kis raktárnak is alkalmas lehet. Ebben a helyiségben a fűtés elektromos panellel megoldott, meleg víz ellátását egy 120 l-es villanybojler biztosítja.

Ár: 560 millió Ft + ÁFA (fordított ÁFA).

Az ingatlan kiválóan alkalmas telephelynek, logisztikai központnak, raktározásra.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

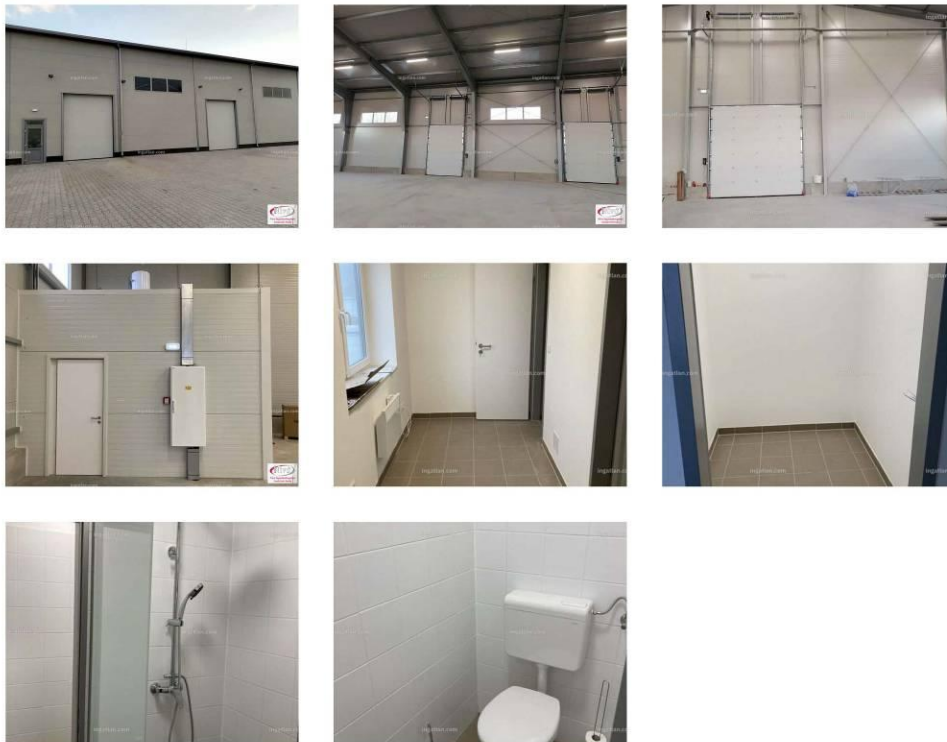
Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-



medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4712



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34318432>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Raktárcsarnok Veszprém közvetlen közelében! Az ideális ingatlan Jut...

[https://ingatlan.jofogas.hu/veszprem/Raktarcsarnok\\_Veszprem\\_kozve...](https://ingatlan.jofogas.hu/veszprem/Raktarcsarnok_Veszprem_kozve...)

Hirdetésfeladás

Regisztráció

Belépés

Jófogás / Ingatlan / Iroda, üzlethelyiség, ipari ingatlan / Veszprém / Veszprém



## Raktárcsarnok Veszprém közvetlen közelében! Az ideális ingatlan Jutasp



315 000 000 Ft

396 226 Ft/m<sup>2</sup>

Veszprém; Veszprém; Jutaspusza

Eladó; Ingatlan; Iroda, üzlethelyiség, ipari ingatlan

több, mint egy hónapja

Ingatlanközvetítő

Hirdetés



Kapcsolat

Raktárcsarnok Veszprém közvetlen közelében! Az ideális ingatlan Jut...

[https://ingatlan.jofogas.hu/veszprem/Raktarcsarnok\\_Veszprem\\_kozve...](https://ingatlan.jofogas.hu/veszprem/Raktarcsarnok_Veszprem_kozve...)

Szobák száma:	Méret:
1 szoba	795 m <sup>2</sup>
Állapot:	Fűtés típusa:
Jó állapotú	egyéb
Emelet:	Ingatlan típusa:
földszint	egyéb
Erkély, terasz:	Parkolás:
Nincs	Utcan

Hirdetés

Miért szorítsam fix keretek közé a vállalkozásomat?

Válaszd inkább a Yettel Business ReFlexet, és intézd rugalmasan üzleti ügyeidet!

**ÉRDEKEL**

**Yettel.**  
Veled kezdődik

## Leírás

Veszprém határában, Jutaspusztán kínálunk eladásra egy kivételes üzleti célú ingatlant, amely tökéletes lehetőséget nyújt befektetők számára.

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

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

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

A városban található ipari parkok és vállalkozások közelsége további lehetőségeket kínál a potenciális bérlők számára, így a befektetés nemcsak a jelenlegi, hanem a jövőbeli piaci



Kapcsolat

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

### Térkép



Hirdetés azonosító: 153846998

Kedvenc

### Kapcsolatfelvétel a Hirdetővel

**Gacza-Nagy Regina**  
Nanave Ingatlan Kft.  
[További hirdetései](#)

Ingatlanközvetítő  
 Utoljára aktív: 59 napja

[Telefonszám felfedése](#)

Az elérhető kapcsolattartási lehetőségeket a hirdető határozza meg.



Kapcsolat



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



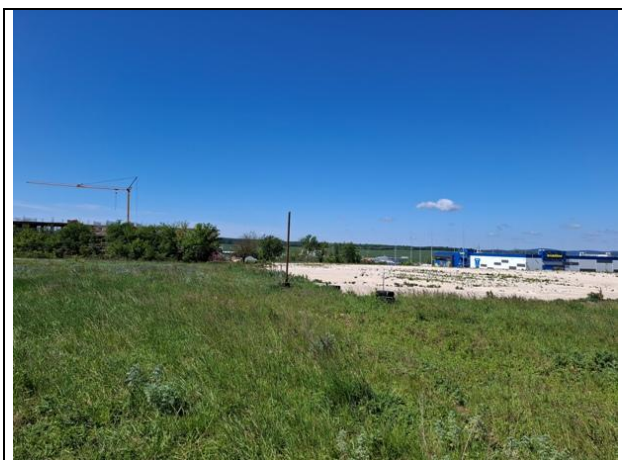
környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet



környezet



környezet



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



környezet



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe