

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

a 8200 Veszprém, Bercsényi Miklós utca 1059. szám alatti, Veszprém,  
zártkert 16038 és a 8200 Veszprém, zártkert 16041 helyrajzi számon  
nyilvántartott, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű  
ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
8229 Csopak, Patak utca 6.  
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

**Csopak  
2026. május 27.**



---

*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

### SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett zártkerti művelés alól kivett terület

Cím: 8200 Veszprém, Bercsényi Miklós utca 1059.

Hrsz.: 16038

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2527 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

Az ingatlan megnevezése: kivett zártkerti művelés alól kivett terület

Cím: 8200 Veszprém

Hrsz.: 16041

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 741 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: közmű nélküli

Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

#### ÉRTÉKELES

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2026. 05. 19. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)

Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A 16038 helyrajzi számú ingatlan bruttó forgalmi értéke kerekítve:	<b>9 300 000 Ft</b> , azaz kilencmillió-háromszázezer forint
A 16038 helyrajzi számú ingatlan nettó forgalmi értéke:	<b>7 322 835 Ft</b> , azaz hétmillió-háromszázhuszonkétezer-nyolcszázharmincöt forint

A 16041 helyrajzi számú ingatlan bruttó forgalmi értéke kerekítve:	<b>3 200 000 Ft</b> , azaz hárommillió-kétszázezer forint
A 16041 helyrajzi számú ingatlan nettó forgalmi értéke:	<b>2 519 685 Ft</b> , azaz kétfmillió-ötszáztizenkilencezer-hatszáznyolcvanöt forint

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak.

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

**A 16038 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján Bercsényi utca szerepel, azonban a valóságban az ingatlan zártkerti, és az Újkuti utcában található. Valószínűleg földhivatali elírás történt!**

Csopak, 2026. május 27.

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

Ellenőrizte:



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



Epinger-Galajda Edit Sarolta  
vagyonértékelő (OKJ 52 341 03 00015401)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

## Tartalomjegyzék

	Oldal
<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	15
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>15</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	15
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	17
3.3 Az épületek műszaki jellemzői .....	21
<b>4. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>21</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	21
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	22
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	22
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	22
4.5 Érték meghatározás .....	22
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	22
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel .....	24
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>25</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>26</b>

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Bercsényi Miklós utca 1059., Veszprém 16038 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett zártkerti művelés alól kivett terület”, illetve a 8200 Veszprém zártkert 16041 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű ingatlanok értékelésével.

Az értékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2026. május 19.

## **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, megálló, 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 ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

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

**1.1. A módszer alkalmazási köre**

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

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

**1.2. A módszer alkalmazásainak lépései**

**1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása**

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az 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 bevásárolt ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A bevásárolt 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 ÁFA-t.
- ☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe bevásárolni, 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 legjobbjá 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 becslés 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 fentieken 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 költségekkal 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 projektervek 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 költségekkal 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 összehasonlítható 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
- Összehasonlítható 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 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 19-én Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok 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 lapok (2026.05.06.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.05.27.)

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

**16038 hrsz.**

Tulajdoni lap dátuma:	2026. 05. 06.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Bercsényi Miklós utca 1059.
Ingatlan fekvése	Zártkert
Helyrajzi száma:	16038

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Telek területe:	2527 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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.	Önálló szöveges bejegyzés lakóház és gazdasági épület törlés. Eredeti határozat: 10083/2001.03.05
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1059-ből keletkezett.

**16041 hrsz.**

Tulajdoni lap dátuma:	2026. 05. 06.
Ingatlan címe:	Veszprém zártkert
Ingatlan fekvése	Zártkert
Helyrajzi száma:	16041

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Telek területe:	741 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
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.	Önálló szöveges bejegyzés település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1062-ből keletkezett.

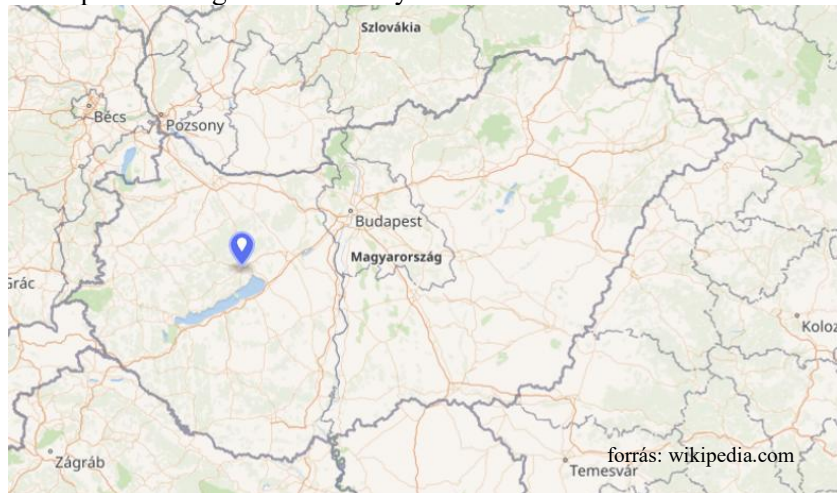


### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

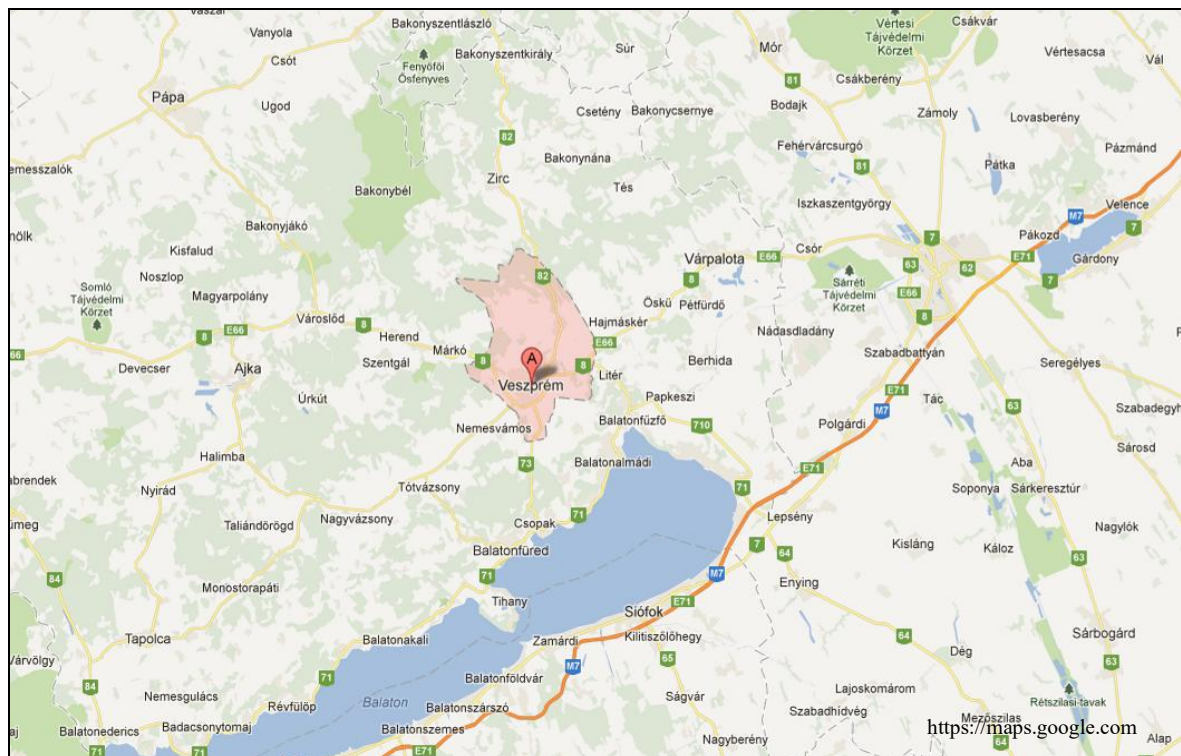
Veszprém városa a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít 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 országon belüli elhelyezkedése és főbb adatai:



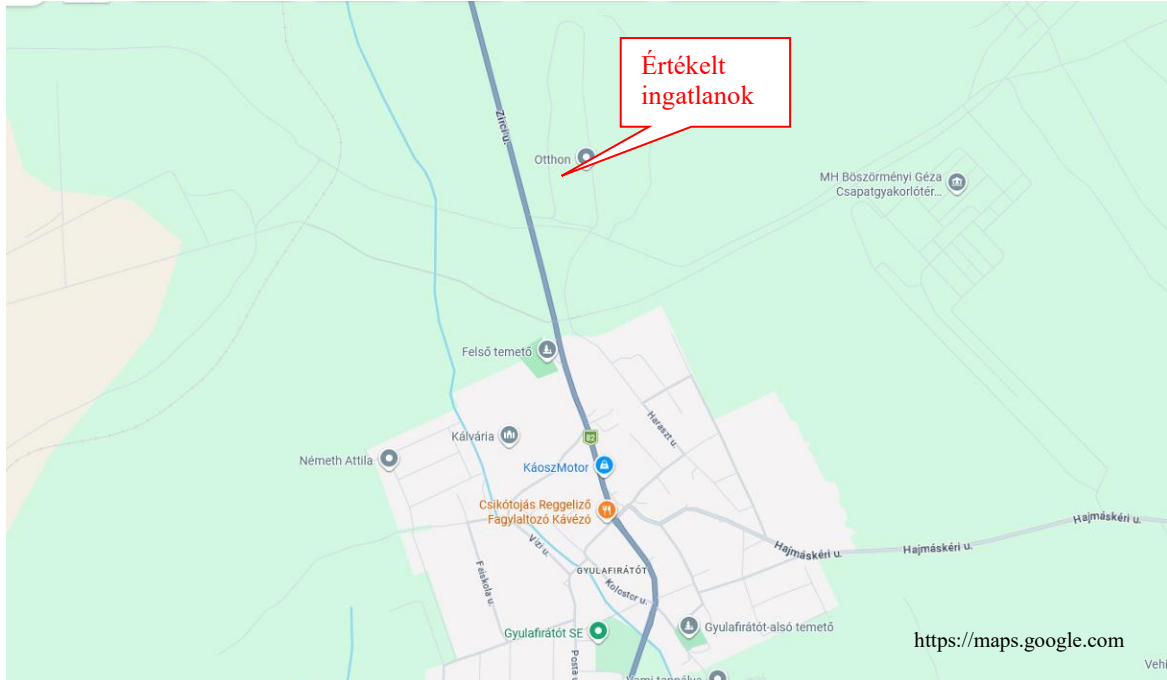
Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	<a href="#">Lista</a> <a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km <sup>2</sup>

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

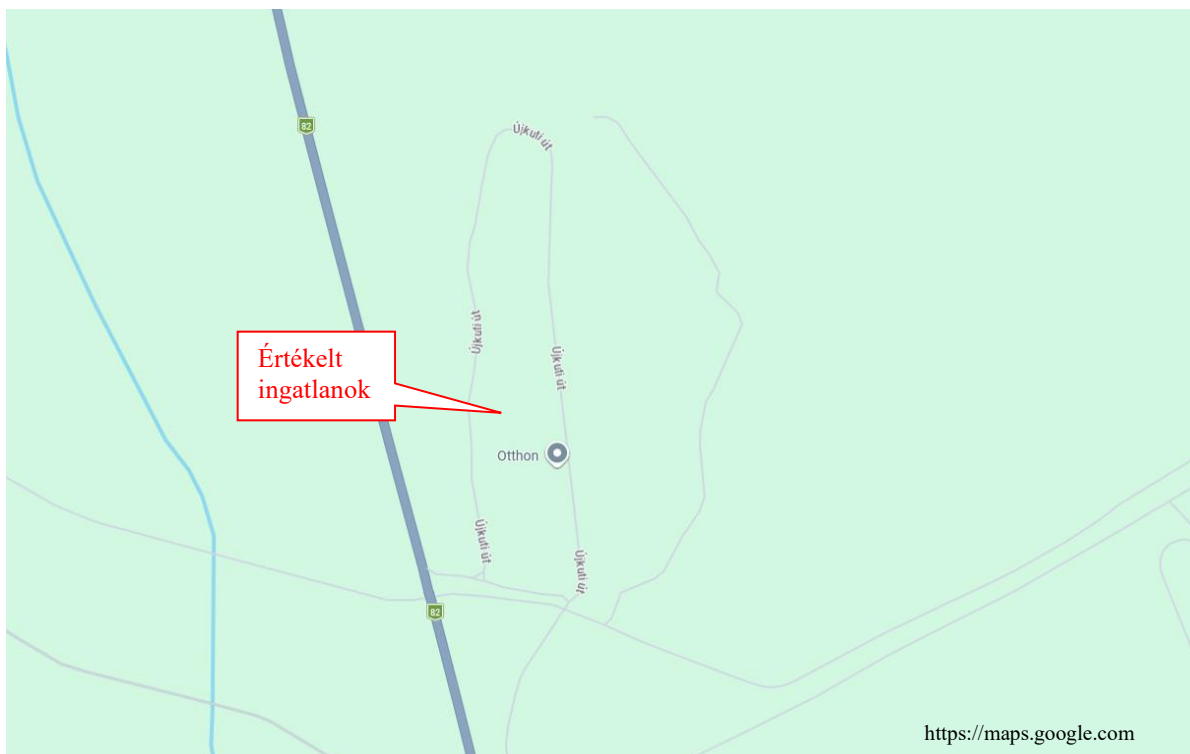


### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok a település Gyulafirátót településrészén, annak központjától cca. 1,8 km-re, északra, zártkerti részen, a Zirci és az Újkuti út között találhatóak. Infrastrukturális ellátottságuk közepes, buszmegálló 850 méterre, oktatási-, egészségügyi és kereskedelmi központok 2,0 km-en belül megtalálhatóak. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:





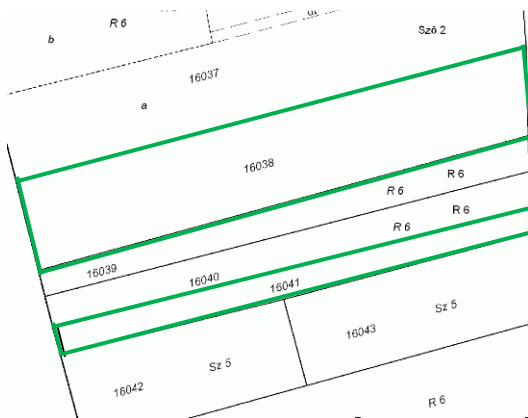
Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### ***Gazdasági környezet***

Az 55 118 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2025. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskeresők száma 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 előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

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



Mindkét ingatlan délnyugat-északkelet hossz tengelyű, szabálytalan négyszög alakú, kerítetlen. Terepfelszínük enyhén lejtős, területük teljesen füvesített, kissé rendezetlen, kerítetlenek.





## Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

### 68. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

68. § (1) Az Mk jelű területek a zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás, valamint kishaszonállat-tartás céljára szolgálnak.  
(2) Az Mk kertes mezőgazdasági területbe az Mk-01 (általános kertes) és az Mk-02 (Csatár-hegyi kertes) mezőgazdasági övezet tartozik.  
(3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 27. pontja tartalmazza.

### 69. Mk-01 övezet területére vonatkozó előírások

69. § (1) 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb kialakult földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincészi helyiség helyezhető el.  
(2) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincészi helyiség helyezhető el.  
(3) Az övezet földrészletein az épületeket szabadonállóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.  
(4) Az övezet földrészletein tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

### 2/. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legkisebb mértéke	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
3	Mk-01	1500	3%, de max. 60 m <sup>2</sup> ,	5,5	-	3	30	45
4	Mk-02 (Csatár-hegyi)	1500	3%, de max. 60 m <sup>2</sup>	3,0	-	3	14	-

## Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető.

## 3.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az ingatlanokon nem található felépítmény.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanok 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 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 ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. 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 ingatlanok jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

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

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében 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.

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

-

#### **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 ingatlanok 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 értékelt ingatlanok esetében a forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanokat hasonló övezeti besorolású beépítetlen területekkel, azok kínálati áraival vetettük össze. A módszert bővebben a 2.2. pont ismerteti.

A 16038 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó számítások:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	zártkert 16038 hrsz.	Csatárhegy	Nefelejcs utca	Sas-hegy
Övezeti besorolás	Mk-01 / 3%	Mk-02 / 3%	Mk-02 / 3%	Mk-01 / 3%
Eladás/kínálat ideje		2026. május	2026. május	2026. május
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót zártkerti részén, Veszprém központjától 9,0 km-re, Gyulafrátót központjától 1,8 km-re található, közmű nélküli terület	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található villany a telken belül, murvázott úton elérhető	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található, közmű nélküli, murvázott úton elérhető	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található, kerített, közmű nélküli, murvázott úton elérhető
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 3,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 3,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34171630	ingatlan.com/34756213	ingatlan.com/34009880
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>2 527</b>	<b>2 200</b>	<b>1 911</b>	<b>2 326</b>
Eladási vagy kínálati ár		<b>11 900 000 Ft</b>	<b>8 500 000 Ft</b>	<b>10 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>5 409 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 448 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 299 Ft/m<sup>2</sup></b>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>4 868 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 003 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>3 869 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Telekméret		0%	-5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Közművek		-5%	0%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
<b>Összehasonlító korrekciók összesen:</b>		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>
<b>Számított fajlagos érték:</b>	<b>3 674 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 138 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>3 403 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>3 482 Ft/m<sup>2</sup></b>

**ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:**

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

**Forgalmi értéke:** 2527 m<sup>2</sup> x 3 674 Ft/m<sup>2</sup> = 9 285 037 Ft

**Forgalmi értéke kerekítve:** = 9 300 000 Ft

A fenti számítás alapján a 16038 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

9 300 000 Ft-ban, azaz kilencmillió-háromszázezer forintban  
határoztuk meg.

A 16041 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó számítások:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	zártkert 16041 hrsz.	Csatárhegy	Nefelejcs utca	Sas-hegy
Övezeti besorolás	Mk-01 / 3%	Mk-02 / 3%	Mk-02 / 3%	Mk-01 / 3%
Eladás/kínálat ideje		2026. május	2026. május	2026. május
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót zártkerti részén, Veszprém központjától 9,0 km-re, Gyulafrátót központjától 1,8 km-re található, közmű nélküli terület	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található villany a telken belül, murvázott úton elérhető	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található, közmű nélküli, murvázott úton elérhető	Veszprém külterületi, Csatárhegy nevű településrészén, a 8. számú főúttól délre található, kerített, közmű nélküli, murvázott úton elérhető
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 3,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 3,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el	a maximális beépíthetőség 3%, a maximális építménymagasság 5,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadaonálló beépítéssel helyezhető el; 1500 m <sup>2</sup> -nél kisebb területen max. 30 m <sup>2</sup> , 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb területen max. 60 m <sup>2</sup> felépítmény helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/34171630	ingatlan.com/34756213	ingatlan.com/34009880
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m <sup>2</sup> /	<b>741</b>	<b>2 200</b>	<b>1 911</b>	<b>2 326</b>
Eladási vagy kínálati ár		<b>11 900 000 Ft</b>	<b>8 500 000 Ft</b>	<b>10 000 000 Ft</b>
Fajlagos alapterületi ár		<b>5 409 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 448 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 299 Ft/m<sup>2</sup></b>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>		<b>4 868 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 003 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>3 869 Ft/m<sup>2</sup></b>
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Telekméret		15%	10%	15%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Közművek		-5%	0%	0%
Alakból, formából adódó hasznosítási korlát		0%	0%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
<b>Összehasonlító korrekciók összesen:</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>
<b>Számított fajlagos érték:</b>	<b>4 311 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 868 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 003 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>4 063 Ft/m<sup>2</sup></b>

#### ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

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

Forgalmi értéke:	741 m <sup>2</sup>	x	4 311 Ft/m <sup>2</sup>	=	3 194 720 Ft
Forgalmi értéke kerekítve:				=	3 200 000 Ft

A fenti számítás alapján a 16041 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

3 200 000 Ft-ban, azaz hárommillió-kétszázezer forintban  
határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel

Az értékelt ingatlanok mérete, közműellátottsága és megközelítése gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.



## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Értékek - 16038 hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	9 300 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott bruttó forgalmi értéke:	9 300 000 Ft	
Az ingatlan nettó forgalmi értéke:	7 322 835 Ft	

Értékek - 16041 hrsz.	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	3 200 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott bruttó forgalmi értéke:	3 200 000 Ft	
Az ingatlan nettó forgalmi értéke:	2 519 685 Ft	

### A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlanok gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesznek lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket vettük figyelembe.

### Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

### Megjegyzés:

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Csopak, 2026. május 27.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette: Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

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

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

## 6. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP – 16038 hrsz.



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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.06. 13:27:48  
ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Veszprém  
Zártkert, 16038 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, BERCSÉNYI MIKLÓS UTCA 1059. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Veszprém, Zártkert, 16038

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54748/2016.11.11			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	2527	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: Jogutódlás, 32158/1992.02.28 Eredeti határozat: 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Önálló szöveges bejegyzés	
Lakóház és gazdasági épület törlés Eredeti határozat: 10083/2001.03.05	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21
Önálló szöveges bejegyzés	
Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1059-ből keletkezett	

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

## TULAJDONI LAP – 16041 hrsz.



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

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



Oldal 1/1

Veszprém  
Zártkert, 16041 helyrajzi szám

Veszprém, Zártkert, 16041

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54748/2016.11.11				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	741	0	

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS			
	Tulajdoni hányad: 1/1			
	Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28			
	Eredeti határozat: 32158/1992.02.28			
	Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.			

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37478/2005.04.21			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Település összevonás során a hrsz a(z) GYULAFIRÁTÓT zártkert 1062-ből keletkezett			

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 Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

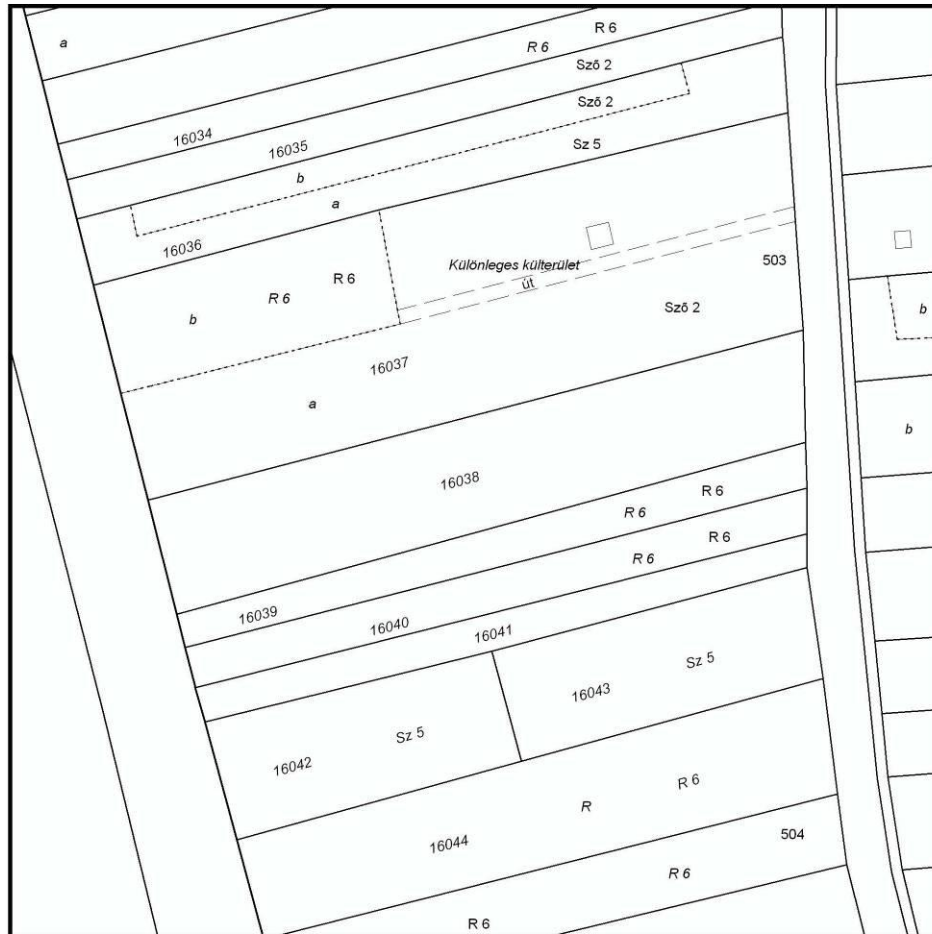
2026.05.27 11:31:28

Helyrajzi szám: VESZPRÉM zártkert 16038

Megrendelés szám: 7/944/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43324110002026



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

## ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34171630/nyomtatas>

ingatlan.com

Bartók Attila  
Bartók Ingatlan



+36 30 343 7330



### Veszprém, Csatárhegy

Eladó külterületi telek

Ár <b>11,90 millió Ft</b>		Telekterület <b>2200 m<sup>2</sup></b>	
Beépíthetőség	<b>3%</b>	Villany	<b>van</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>nincs megadva</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>nincs megadva</b>

Veszprém Csatár-hegyen eladó beépíthető külterületi telek pincével eladó! 3%(60nm) beépíthető, villany és vízgyűjtő van! Aszfaltos út vezet a telekig az utolsó 50-méter frissen murvázott rendszeresen karbantartott út! A vasbeton szerkezetű pince kiváló ház alap! További kérdésekkel hívjanak bármikor! Hétvégén is! Irányár!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34171630>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Gotthard Ádám

GONA Home



Prémium Partner

+36 70 316 6379



## Veszprém, Nefelejcs utca

Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
8,50 millió Ft		1911 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	3%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

ELADÓ PANORÁMÁS TELEK CSATÁR KÖNNYEN MEGKÖZELÍTHETŐ ZSÁKUTCÁJÁBAN!

FIGYELEM!

Az ár IRÁNYÁR, tehát ALKUKÉPES!

A TELEK:

Övezeti besorolása: Mk-02

Beépítés módja: (SZ), mint szabadon álló

Legnagyobb beépíthetősége: 3% - 2x57 m<sup>2</sup> (földszint+tetőtér)

Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3 m

Kialakítható legkisebb telek területe: 1.500 m<sup>2</sup>

ingatlan.com

Simon Zsolt  
Duna House Veszprém Simon Zsolt



+36 30 258 1247



## Veszprém, Csatárhegy

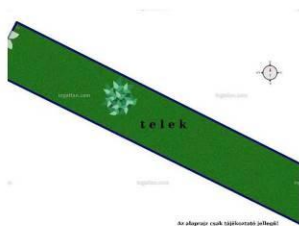
Eladó külterületi telek

Ár		Telekterület	
10 millió Ft		2326 m <sup>2</sup>	
Beépíthetőség	3%	Villany	utcióban
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

Veszprém, a 8-as sz. főút közelében, a Sas-hegyen, 2326 m<sup>2</sup>-es, külterületi telek - ELADÓ!

A körbekerített, kapuval elzárt, szántó besorolású ingatlanon jelenleg egy kb.15 m<sup>2</sup>-es, kőből épült pince, valamint egy kb. 20 m<sup>2</sup>-es fából és téglából épült tároló található. A hétféle kertnek, vagy befektetésnek is kiváló, füvesített területen diófák, valamint egy alma fa ad jelenleg hús árnyékot. Az ingatlan villamos energia ellátása (1x 32A) 2024 évben fog megvalósulni, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. részéről légvezeték hálózat kiépítésével. A Kertes mezőgazdasági terület (Mk-01) besorolású terület a zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás, valamint kishaszonállat-tartás céljára szolgál. Az általános kertes területen, az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten legfeljebb 3%-os beépítéssel, egy darab legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület és egy darab, legfeljebb a gazdasági épület alapterületével megegyező méretű pincésinti helyiség helyezhető el. Az övezet földrészletein az épületeket szabadonállóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

Referencia szám: TK089004



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34009880>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, az Újkuti utca



környezet, az Újkuti utca



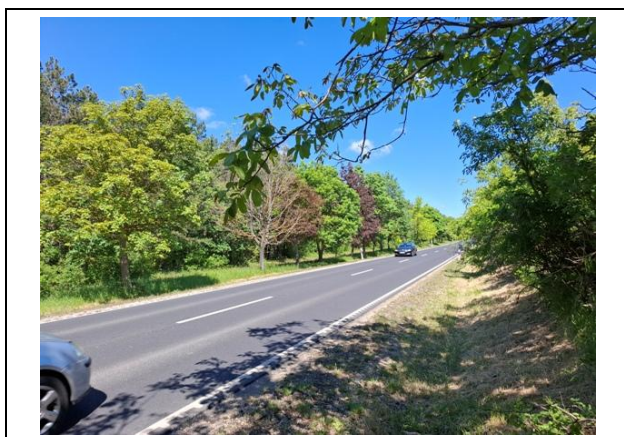
környezet, az Újkuti utca



környezet, az Újkuti utca



környezet, a 82-es főút az ingatlanoktól nyugatra



környezet, a 82-es főút az ingatlanoktól nyugatra



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16038 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe

**FÉNYKÉPEK 4. OLDAL**



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe



a 16041 hrsz.-ú ingatlan területe