



Bakony-Immo Kft.

Ingatlanforgalmi értékelési szakvélemény a VeszProjekt Kft. részére

a Veszprém külterület 0439 helyrajzi számon nyilvántartott „Kivett út”
megnevezésű ingatlan 18/36 tulajdoni hányadára vonatkozóan



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: 0439
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett út
Értékelt ingatlan címe: 8200 Veszprém 0439 helyrajzi szám

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (II/6.) 18/36 Csáki András (II/10., II/15., II/19., II/20., II/22.) 18/36
Értékelt tulajdoni hányad: 18/36
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan teljes területe: 665 m ²
Az 1/2tulajdoni hányadra eső terület: 332,5 m ²
Közművesítettség: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Az értékelt ingatlan 18/36 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026. május 18. (értékbecslés érvényessége 360 nap)
Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, kerekítve:	9 800 000 Ft , azaz kilencmillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan értékelt 18/36 tulajdoni hányadának nettó forgalmi értéke:	4 900 000 Ft , azaz négy millió-kilencszázezer forint
Az ingatlan értékelt 18/36 tulajdoni hányadának bruttó forgalmi értéke:	6 223 000 Ft , azaz hatmillió-kétszázhuszonháromezer forint

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

Az értékelés tárgya a tulajdoni lap II/6. bejegyzése alapján a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 18/36 tulajdoni hányadában áll.

Csopak, 2026. május 28.

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/1.)



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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	14
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	14
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	14
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	16
3.3 Az épület műszaki jellemzői	21
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	21
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	23
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	25
5. ÖSSZEFOGLALÁS	25
6. MELLÉKLETEK.....	26

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 Veszprém külterület 0439 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett út” megnevezésű ingatlan 18/36 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 összehasonlításon 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 összehasonlításon 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 bevételezésénél elvárt a következők szem előtt tartása:

- ☐ A bevételezett ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A bevételezett 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 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 becült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az értékmeghatározáshoz 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 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 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
- 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
- TEGoVA: EVS 2016, EVS 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 (2026.05.14.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.05.28.)
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Tulajdoni lap dátuma:	2026.05.14.
Ingatlan címe:	Veszprém
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	0439

Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	kivett út
Telek területe:	665 m ²

Tulajdoni lap II. rész:

II/6.	
Tulajdoni hányad:	18/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	jogutódlás
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
II/10.	
Tulajdoni hányad:	2/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	adásvétel

Jogosult neve:	Csáki András
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 17.
II/15.	
Tulajdoni hányad:	2/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	adásvétel
Jogosult neve:	Csáki András
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 17.
II/19.	
Tulajdoni hányad:	10/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	adásvétel
Jogosult neve:	Csáki András
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 17.
II/20.	
Tulajdoni hányad:	2/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	adásvétel
Jogosult neve:	Csáki András
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 17.
II/22.	
Tulajdoni hányad:	2/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	adásvétel
Jogosult neve:	Csáki András
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 17.

Tulajdoni lap III. rész

III/1.

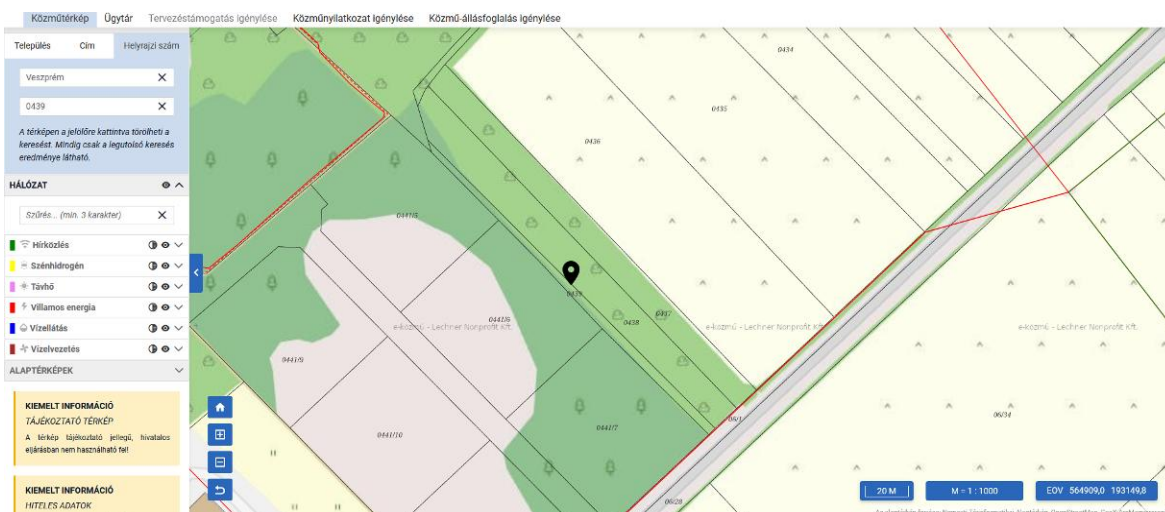
Vezetékjog 1-9 ssz. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 11 m2 területre. 8-978-2015. számon záradékolt területkimutatás és változási vázrajz alapján.

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

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

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 vezetékek védőtávolsága miatt került felvezetésre. Az érintett terület mérete, illetve a vezetékek elhelyezkedése miatt a bejegyzés az ingatlan piac-és forgalomképességét érdemben nem befolyásolja.

E-közmű kivonat:



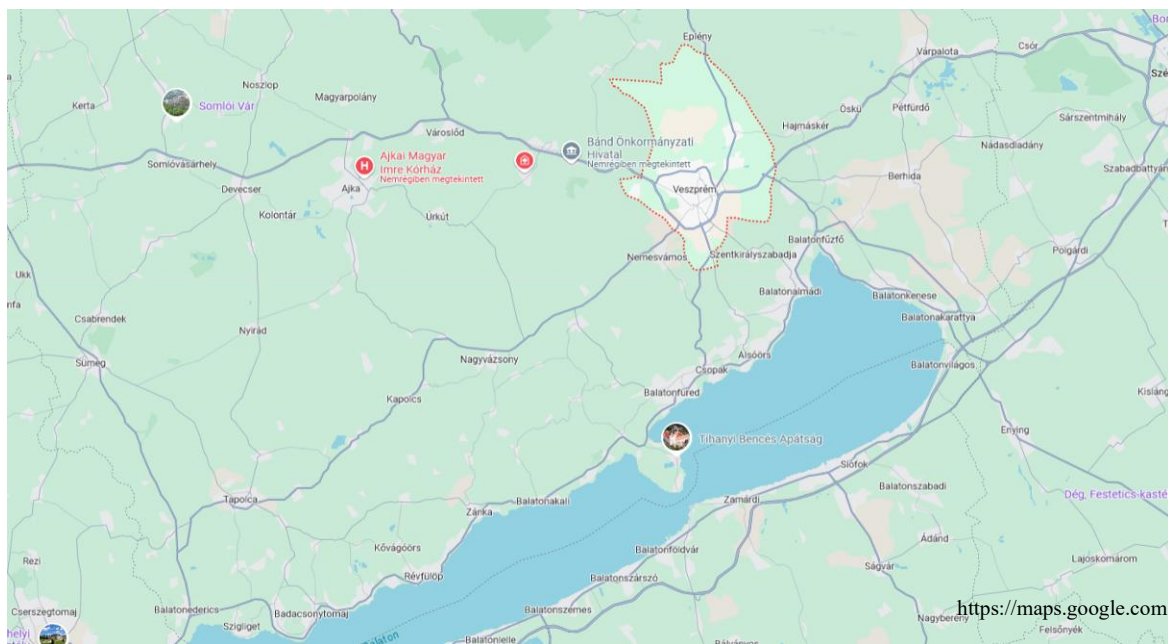
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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:

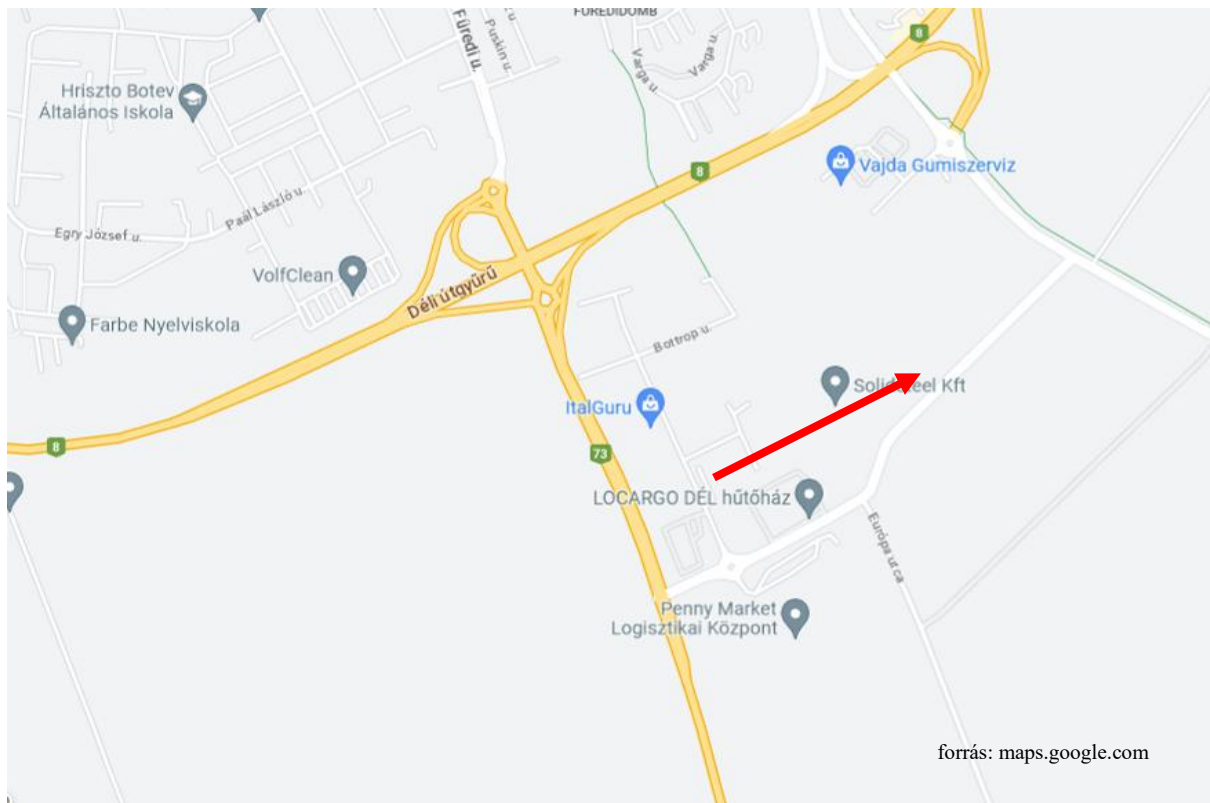


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

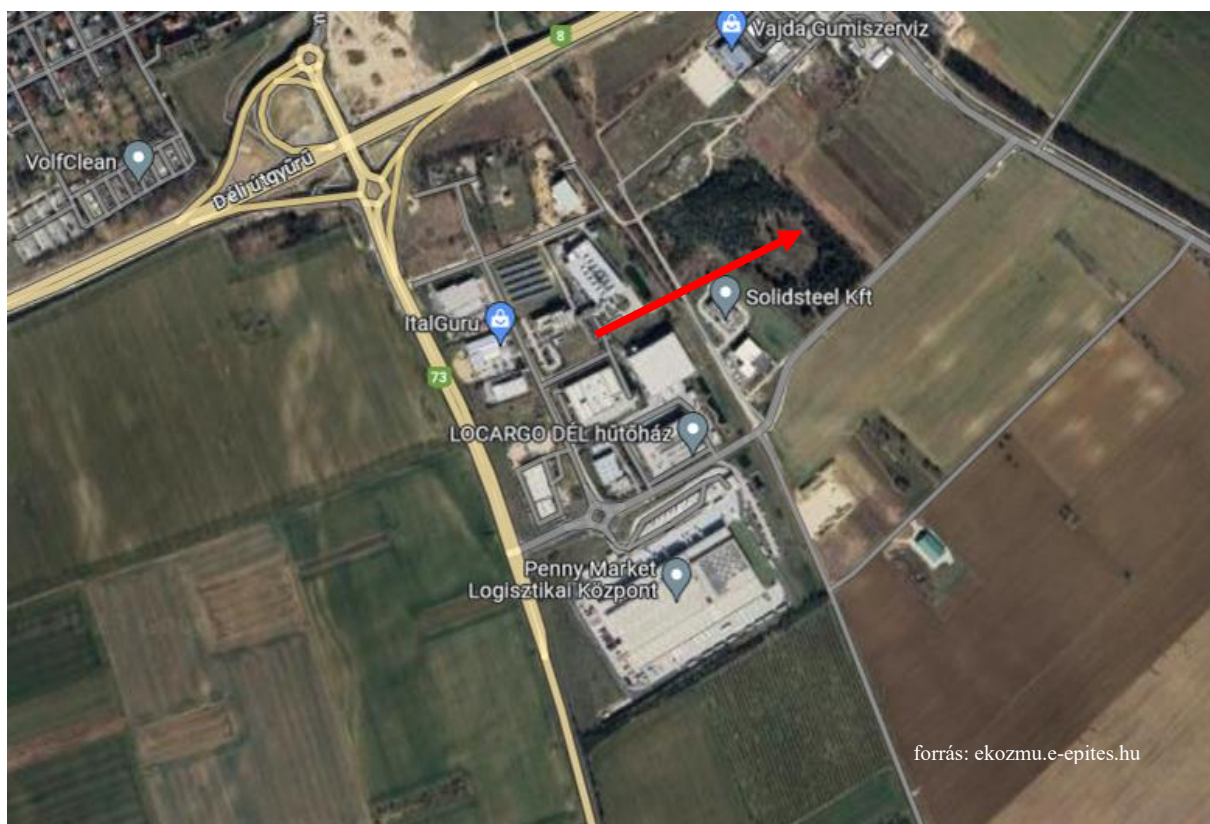
Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város déli, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a 8-as és a 73-as főút, és a 7217-es utak találkozásában fekvő Déli Intézményközpont területén, a település központjától mintegy 3,3 km-re, délkeletre, a 73-as főutat és 7217-es utat összekötő Sepsiszentgyörgy utca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



A szűkebb környezetet az alábbi térképszelvény mutatja:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

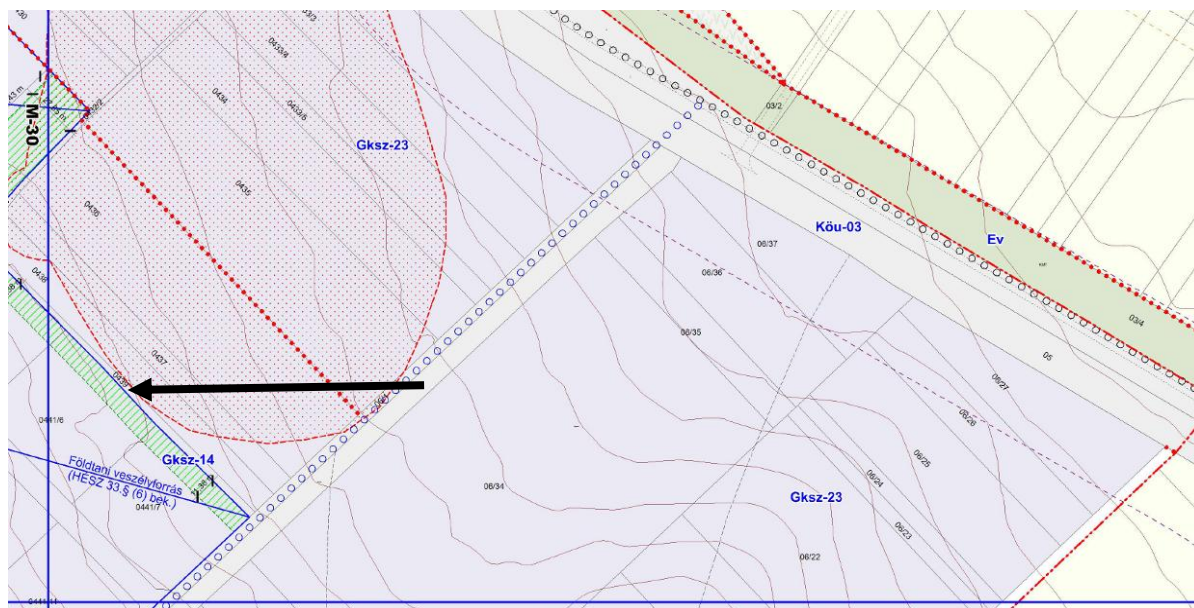
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa, a 2023-as évben Európa Kulturális Fővárosa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső 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.

Speciálisan az értékelt ingatlanra vonatkozó észrevétel: A Gksz övezeti út az ingatlanpiac rugalmatlan (merev) szegmensét képezi, mert a jogi szabályozás (szabályozási terv), a fizikai kötöttségek (közművek, elhelyezkedés) és a szomszédos gazdasági ingatlanok kiszolgáltatásának kényszere teljesen elvágyja a piaci mechanizmusoktól. Az árak emelkedése vagy a kereslet változása nem képes növelni vagy rugalmasan alakítani az "út" mint termék kínálatát.

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:



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

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2024. 07. 12

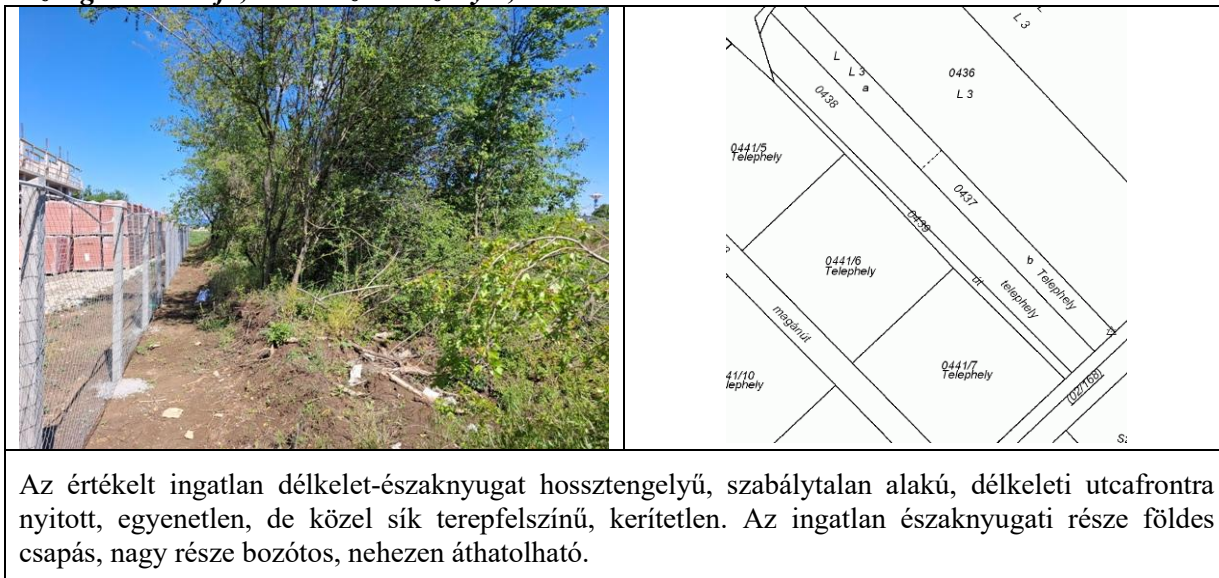
32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

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)⁶² 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” garázházok jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.
(2)⁶³
(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)⁶⁴ 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)⁶⁵ 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.

1.	A	B	C	D	E	F	G		H
	Építési övezet jele	Beépítési mód					Kialakítandó telek legkisebb mérete	Kialakítandó telek legkisebb mérete	
2.			(m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35	
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50	
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35	
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35	
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35	
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50	
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35	
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50	
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50	
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50	
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50	
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50	
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50	
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50	
17.	Gksz-15	SZ	3000	40	12,5	20	18	-	
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-	
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-	
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50	
21.	Gksz-19	SZ	2500	45	16	30	40	50	
22.	Gksz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35	50	
23.	Gksz-21	SZ	2500	50	15	35	40	50	
24.	Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50	
25.	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-	

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

Az értékelt ingatlan délkelet-északnyugat hossztengetű, szabálytalan alakú, délkeleti utcafrontra nyitott, egyenetlen, de közel sík terepfelszínű, kerítetlen. Az ingatlan északnyugati része földes csapás, nagy része bozótos, nehezen áthatolható.

Közműellátottság

Az ingatlan mért közművekkel nem rendelkezik.

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. ÉRTÉKELÉS**4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan 18/36 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra.

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 lévőnek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által 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 értékelés során a nem forintban megadott értékeket az aktuális MNB középárfolyamon kalkuláltuk.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

Az értékelő a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

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.

Amikor egy sajátos funkciójú ingatlannak (mint egy út, vasúti pálya vagy védmű) nincs önálló, közvetlen és releváns piaci összehasonlítható adata, akkor az értékbecslő szakma az úgynevezett mögöttes (vagy környező) területek értéke alapján történő levezetést alkalmazza.

Ez a módszertan a következő logikai lépéseken és korrekciókon alapul:

1. A kiindulópont: A környező területek bázisértéke

Mivel az út önmagában nem generál közvetlen piaci forgalmat, abból a hipotézisből indulunk ki, hogy az út területe eredetileg vagy potenciálisan a környező szövet része.

Egy Gksz övezetben futó út esetében a környező, fejlesztésre alkalmas kereskedelmi-szolgáltató-ipari telkek fajlagos (Ft/m²) piaci árait veszik alapul bázisként.

Míg azonban a mellette lévő telkekre raktárcsarnokot, áruházat lehet építeni (magas a hasznosíthatósági fokuk), addig az útként szabályozott sáv a jogi és fizikai kötöttségek miatt nem beépíthető. Emiatt a szakértő egy jelentős csökkentő korrekciót alkalmaz. A korrekció mértékét az határozza meg, hogy az út területe mennyire esik ki a fejlesztési lehetőségéből: Ha az út még nem valósult meg fizikailag, csak "papíron" létezik a terület még beépítetlen, de már korlátozott. Itt a környező Gksz telekértékhez képest egy kisebb-közepes diszkont alkalmazandó (pl. 20-40%-os csökkentés), mivel a tulajdonos fejlesztési jogait már korlátozza a jövőbeli út képe.

Ha az út már fizikailag is megvalósult (leburkolt, közművesített út), a terület véglegesen és visszafordíthatatlanul elvesztette a klasszikus Gksz-beépíthetőségét. Ebben az esetben a korrekció drasztikusabb, akár 70-90%-os is lehet

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	8-as számú főút melletti ipari terület	Külső-Kádártai út
Övezeti besorolás	Gks-14 / 40%	Gks-26 / 40%	Gip-07 / 35%	Gks-17 / 40%
Eladás/kínálat ideje		2024. április	2026. május	2026. május
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli, részén a 7217-es út mellett, a Déli Intézményközpont területén, ipari-kereskedelmi jellegű környezetben található, közmvéek 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	közvetlenül a 8-as számú főútvonal melletti iparterületen található, a 8-as számú főútvonalról közvetlen leágazással, körforgalom csatlakozással érhető el, közmű nélküli ipari terület	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
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 12 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3500 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 25 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 35%, maximális építménymagasság 12,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 15 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		saját adatbázis	ingatlan.com/32279733	ingatlan.com/33550557
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	665	16 423	10 000	26 135
Nettó eladási vagy kínálati ár		320 000 000 Ft	120 000 000 Ft	399 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		19 485 Ft/m ²	12 000 Ft/m ²	15 301 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		10%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		21 433 Ft/m ²	10 800 Ft/m ²	13 771 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	25%	0%
Telekméret		20%	20%	30%
Övezeti besorolás, beépíthetőség mértéke		0%	0%	0%
Közművek		-5%	0%	0%
Vezetékhely, régészeti lelőhely		0%	0%	0%
Jogi jelleg		-30%	-30%	-30%
Természeti megközelíthetőség		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		-15%	15%	0%
Számított fajlagos érték:	14 803 Ft/m ²	18 218 Ft/m ²	12 420 Ft/m ²	13 771 Ft/m ²
ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Forgalmi értéke kerekítve: 665 m ² x 14 803 Ft/m ² = 9 800 000 Ft				

A számítás alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

9 800 000 Ft-ban, azaz kilencmillió-nyolcszáz ezer forintban határoztuk meg,

ez alapján az ingatlan 18/36 tulajdoni hányadának meghatározott értéke

4 900 000 Ft-ban, azaz négy millió-kilencszáz ezer forint.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

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

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	9 800 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	9 800 000 Ft	
Az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	4 900 000 Ft	

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanon megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, maradványelvű értékelést nem végeztünk.

Az értékelés a tulajdonos áfa alanyiségát nem vizsgálta.

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

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

Csopak, 2026. május 28.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009



Epingér András

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

6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260514/1347
2026.05.14

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Oldal 1/5

Veszprém, Külterület, 0439

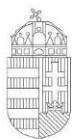
I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43015/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / út	0	665	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 8543/1975.11.01	⊗ Törölő határozat 415566/3/2024.08.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 6/36 Jogcím: öröklés, 8543/1975.11.01 Név: Bognár Istvánné, Születési név: Varga Anna, Születési év: 1939, Anyja neve: Hok Terézia Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Semmelweis Ignác utca 1		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 8543/1975.11.01	⊗ Törölő határozat 406521/2/2024.03.21
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/18 Jogcím: öröklés, 8543/1975.11.01 Név: Glück Ferenc Györgyné, Születési név: Varga Mária, Születési év: 1941, Anyja neve: Hock Terézia Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Táncsics Mihály utca 37		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 8543/1975.11.01	⊗ Törölő határozat 400738/2024/2023.12.20
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/6 Jogcím: öröklés, 8543/1975.11.01 Név: Varga István, Születési év: 1945, Anyja neve: Hock Teréz Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Stromfeld Aurél út 7/B. 6/19		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 4800/1976	⊗ Törölő határozat 34535/2004.2003.10.06
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/6 Jogcím: államosítás, 4800/1976 Név: Magyar Állam		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 4800/1976	⊗ Törölő határozat 34535/2004.2003.10.06
Jogállás bejegyzése – kezelő		
Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 3/6 Jogcím: államosítás, 4800/1976 Név: VÁROSI TANÁCS VB. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9		

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/1347
2026.05.14

Oldal 2/5

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34535/2004.2003.10.06	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 18/36 Jogcím: jogutódlás Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400738/2024/2023.12.20	⊗ Törölő határozat 420487/2024.11.08
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/3 Név: Varga István, Születési név: Varga István, Születési év: 1970, Anyja neve: Orsós Anna Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Deák Ferenc utca 10/E.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400738/2024/2023.12.20	⊗ Törölő határozat 420487/2024.11.08
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/3 Név: dr. Varga János, Születési név: Varga János, Születési év: 1972, Anyja neve: Orsós Anna Jogosult címe: 8440 HEREND, Fasor utca 8. II/1.	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400738/2024/2023.12.20	⊗ Törölő határozat 402643/2/2024.01.25
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/18 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/3 Név: Varga Balázs, Születési név: Varga Balázs, Születési év: 1974, Anyja neve: Orsós Anna Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Stromfeld Aurél utca 7. B. lph. 6. em. 19. ajtó	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 402643/2/2024.01.25	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/9 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grím Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.	

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/1347
2026.05.14

Oldal 3/5

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 406521/2/2024.03.21	⊗ Törölő határozat INyer/2025/650464/3 2025.12.16. 11:35:44
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/2 Név: Binder Józsefné, Születési név: Glück Mária, Születési év: 1961, Anyja neve: Varga Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Stromfeld Aurél utca 8. 5. em. 30. ajtó		
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 406521/2/2024.03.21	⊗ Törölő határozat 405719/2/2025.03.14
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/2 Név: Schellné Glück Zsuzsanna, Születési név: Glück Zsuzsanna, Születési év: 1966, Anyja neve: Varga Mária Jogosult címe: CAN-M1B 1P2 TORONTO ON, Brisbane Grove 27.		
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 406521/2/2024.03.21	⊗ Törölő határozat 410771/2/2024.05.28
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/2 Név: Léber Gábor, Születési név: Léber Gábor, Születési év: 1983, Anyja neve: Glück Ibolya Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Stromfeld Aurél utca 8. 8. em. 48. a.		
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 406521/2/2024.03.21	⊗ Törölő határozat 410771/2/2024.05.28
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/2 Név: Léber Krisztián, Születési név: Léber Krisztián, Születési év: 1986, Anyja neve: Glück Ibolya Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Stromfeld Aurél utca 8. 8. em. 48. a.		
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 410771/2/2024.05.28	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/13-14 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grím Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.		

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/1347
2026.05.14

Oldal 4/5

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415566/3/2024.08.12	⊗ Törölő határozat 420487/2024.11.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/1 Név: Bakos László, Születési név: Bakos László, Születési év: 1960, Anyja neve: Varga Anna Jogosult címe: 8192 HAJMÁSKÉR, Rákóczi Ferenc utca 28.		
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415566/3/2024.08.12	⊗ Törölő határozat 420487/2024.11.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/1 Név: Bognár Beáta, Születési név: Bognár Beáta, Születési év: 1969, Anyja neve: Varga Anna Jogosult címe: 8192 HAJMÁSKÉR, Jókai Mór lakótelep 5. A. lph. földszint 2. ajtó		
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 415566/3/2024.08.12	⊗ Törölő határozat 420487/2024.11.08
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: törvényes öröklés Utalás: II/1 Név: Bognár Zsolt, Születési név: Bognár Zsolt, Születési év: 1970, Anyja neve: Varga Anna Teréz Jogosult címe: 8442 HÁRSKÚT, Rákóczi utca 23.		
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 420487/2024.11.08	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/16-18, II/7-8 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grím Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.		
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 405719/2/2025.03.14	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/36 Jogcím: adásvétel Utalás: II/12 Név: Csáki András, Születési név: Csáki András, Születési év: 1971, Anyja neve: Grím Mária Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 17.		

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/1347
2026.05.14

Oldal 5/5

Veszprém
Külterület, 439 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

21.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/650464/3 2025.12.16. 11:35:44	⊗ Törölő határozat INyer/2026/412036/3 2026.03.26. 00:00:00
Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 2 / 36 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: törvényes öröklés Utalás a törölt bejegyzésre: II / 11. A felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Szelényi Ildikó Közigazgatási Irodája Határozat száma: 23015/N/262/2025/9-II Név: BINDER LÍVIA, Születési név: BINDER LÍVIA, Születési év: 1980, Anyja neve: GLÜCK MÁRIA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Csap utca 20		
22.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/412036/3 2026.03.26. 00:00:00	
Tulajdonjog Tulajdoni hányad: 2 / 36 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 21. Név: CSÁKI ANDRÁS, Születési név: CSÁKI ANDRÁS, Születési év: 1971, Anyja neve: GRIM MÁRIA Jogosult címe: Magyarország 8200 Veszprém, Óváros tér 17		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41130/3/2016.05.11
Vezetékjog 1-9 szs. 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 11 m ² területre. 8-978-2015. 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.	

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**

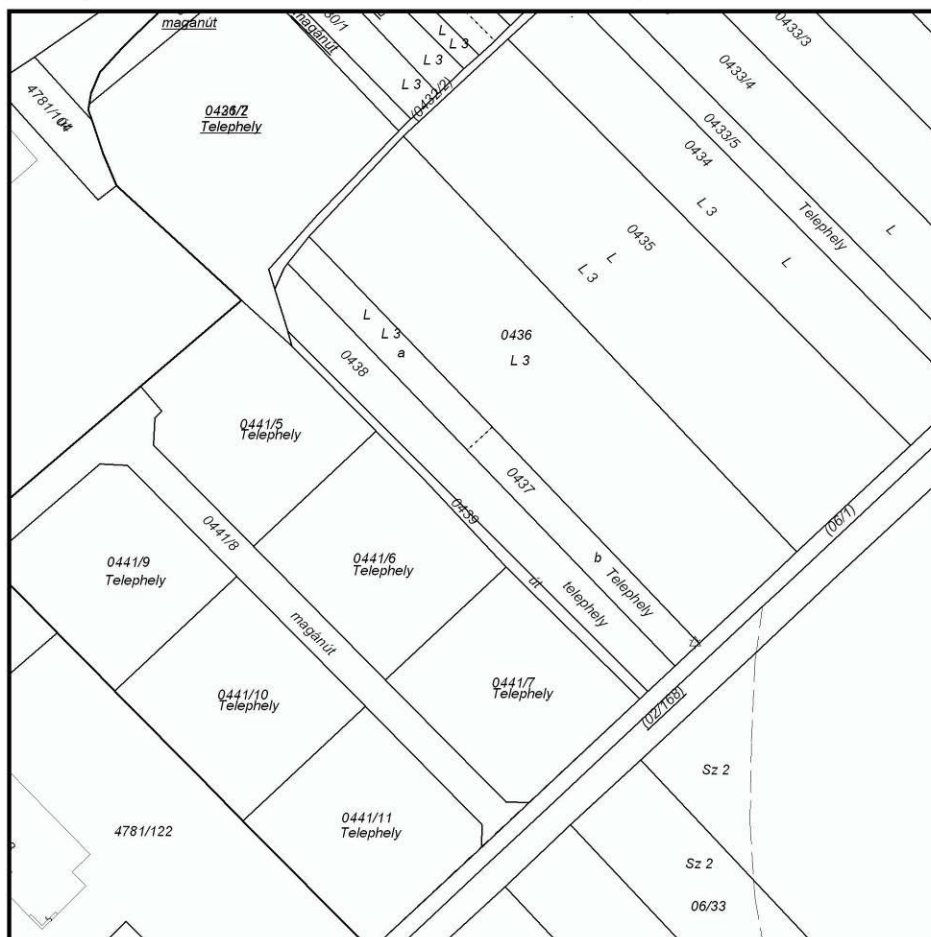
2026.05.28 09:16:42

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 438

Megrendelés szám: 7/952/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 43325170002026



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

KÍNÁLATI PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/32279733/nyomtatas>

ingatlan.com

Borbély Gyula
MISTY Ingatlaniroda

+36 20 250 5012



Veszprém, Veszprém megye

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

120 millió Ft

Telekterület

10000 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Veszprémbe, közvetlenül a 8-as számú főútvonal melletti iparterületen eladó egy 10.000 m²-es ipari terület.

A térkép kivonat szerint telephely besorolású, mely GIP-07-es övezetben található 35% beépíthetőség, 12.5 méter építmény magasság!

A 8-as számú főútvonalról közvetlenleágazás, körforgalom csatlakozással!

Igény esetén akár kisebb - 4000 m² -, vagy nagyobb - 150.000 m² - terület is vásárolható!

Áram a területen, közelben logisztikai központ, működő üzem, így a többi közmű közelben megtalálható!

Az ingatlan kiváló választás lehet bármilyen kereskedelmi, ipari, logisztikai tevékenységre, de befektetésnek is jó választás lehet, mivel Veszprém közigazgatási területén belül helyezkedik el!

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

<https://ingatlan.com/32279733/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32279733>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Maros Gergely
CasaNetWork Veszprém
Megye

**+36 20 283 6730**

Veszprém, Iparváros

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár

399,90 millió Ft

Telekterület

26135 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

A CasaNetwork Veszprém eladásra kínálja a 2110-es számú veszprémi ipari, kereskedelmi területét!

A CasaNetwork által kínált gazdasági terület számtalan lehetőséget nyújt a hasznosítására!

Kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkező terület, amely az újonnan kialakított 82-es átkötő illetve a 8-as főút közvetlen közelében helyezkedik el.

Építésvezetési besorolás: GKSZ-17

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15 méter

Amennyiben a 2110-es számú ipari ingatlan vagy bármely, a kínálatunkban található ingatlan felkeltette az érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincsen rá keret? Kollégám díjmentes és banksemleges hitelügyintézéssel áll rendelkezésére!

CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!

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

<https://ingatlan.com/33550557/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33550557>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



környezet, a Sepsiszentgyörgy utca látképe



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe