

## Forgalmi érték DESK-TOP aktualizálása a VeszProjekt Kft. részére

a 8200 Veszprém, Kádárta major külterület 0204/15 helyrajzi számon  
nyilvántartott ingatlan 21/42 tulajdoni hányadára vonatkozóan



Készítette:

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

1. számú példány



**Csopak**  
**2026. május 28.**

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

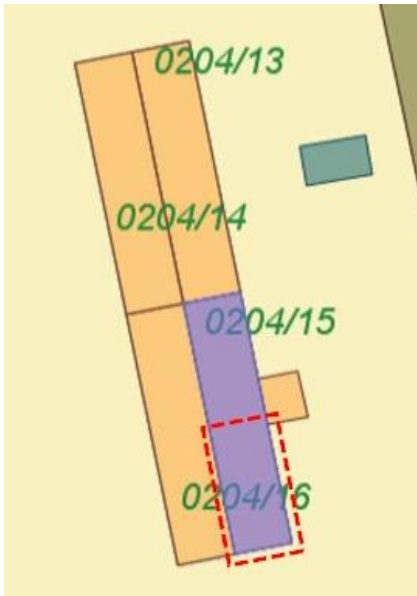
| <b>MEGRENDELŐ ADATAI</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megrendelő neve:                                                                                                                                   | VeszProjekt Kft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Megrendelő címe:                                                                                                                                   | 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI, TULAJDONVISZONYOK, AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tulajdoni lap szerinti irányítószám, cím:                                                                                                          | 8200 Veszprém, külterület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Helyrajzi szám:                                                                                                                                    | Veszprém 0204/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Az ingatlan megnevezése:                                                                                                                           | Kivett lakóház, udvar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tulajdonosok neve / tulajdoni hányaduk:                                                                                                            | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 21/42<br>Szomódi Szimonetta 2/42<br>Szomódi Beatrix 2/42<br>Szomódi Szabolcs Bendegúz 17/42                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:                                                                                                                | Forgalomképes (lásd: korlátozó feltételek)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Értékelt érdekeltség:                                                                                                                              | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Értékelt tulajdoni hányad:                                                                                                                         | 21/42 (II/8., Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Teljes telekterülete / tulajdoni hányadra eső telekterület:                                                                                        | 103 m <sup>2</sup> / 51,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A számítás alapját képező redukált alapterület kerekítve:                                                                                          | 34 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nettó / 1,90 m feletti alapterület kerekítve:                                                                                                      | 38 m <sup>2</sup> / 38 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Közműellátottság:                                                                                                                                  | önálló közművekkel nem rendelkezik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jelenlegi funkció, természetbeni hasznosítás:                                                                                                      | lakóház                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ÉRTÉKELÉS</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Értékelés célja:                                                                                                                                   | Az értékelt ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi értékének DESK-TOP meghatározása gazdasági döntéshez                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Értékelés alkalmazott módszere:                                                                                                                    | Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költségszámításon alapuló megközelítés                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:                                                                                            | 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2016, 2020, 11/2018 MNB ajánlás                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| A helyszíni szemle ideje:                                                                                                                          | 2025. 09. 02.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Az értékelés fordulónapja:                                                                                                                         | 2026. 05. 28. (érvényesség: 360 nap)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Az értékelést végző neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) és az ellenőr neve, szakértő státuszuk, jogosultságuk: | EPINGER ANDRÁS<br><i>Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02); termőföld értékbecsülő (BME 453-62/2005) névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1</i><br>EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA<br><i>Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01) névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.</i> |



Eladó az ingatlan értékesítés esetén az ÁFA tv. általános szabályai szerint jár el. Az ÁFA tv. 86. § (1) bek. j. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól. Amennyiben az értékesítést mégis ÁFA terhelné, az értékek az alábbiak szerint alakulnak:

| MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT |                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan bruttó forgalmi értéke:  | <b>1 500 000 Ft,</b><br>azaz egymillió-ötszázezer forint                     |
| Az ingatlan nettó forgalmi értéke:   | <b>1 181 102 Ft,</b><br>azaz egymillió-száznyolcvanegyezer-százkettyő forint |

Az értékelés tárgyát az egykori 4 egységes majorsági épület délkeleti részén lévő Veszprém 0204/15 hrsz-ú, osztatlan közös ingatlannak a déli egysége alkotja, ami a tulajdoni lap II/8 bejegyzése alapján a VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK 21/42 tulajdoni hányadában áll, a természetben egy szoba és egy konyha alkotja. Kialakult használt, megosztási szerződés és használati megosztási vázrajz nem készült.



Az értékelt ingatlanrész teljes egészében bépített, rajta egy lakóház egység található. A Veszprém 0204/15 hrsz-ú ingatlant körülöleli a 0204/12 hrsz-ú majorsági terület, az ingatlanrész közvetlen közút kapcsolattal nem rendelkezik.

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

**DESK-TOP értékelés, a 2026. január 13-án kelt értékelés kapcsán tartott helyszíni szemlén rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt. A megállapított érték feltétele, hogy az előzmény értékelés óta az épület műszaki állapotában releváns változás nem történt.**

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

Az ingatlan jelenlegi állapota a tulajdonostársak beruhásainak eredménye, a korábbi állapotot rögzítő, tulajdonostársak által biztosított fényképek a mellékletek részét képezik.

Csopak, 2026. május 28.

Ellenőrizte:

**Epinger-Galajda Edit Sarolta**

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401)

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

**Epinger András**

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## Tartalomjegyzék

|                                                                                   | Oldal     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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 .....                                           | 9         |
| 2.4 Felhasznált dokumentumok.....                                                 | 9         |
| <b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>                                         | <b>9</b>  |
| 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....                                          | 9         |
| 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....                            | 11        |
| 3.3 Az épület műszaki jellemzői .....                                             | 21        |
| <b>4. ÉRTÉKEKELÉS.....</b>                                                        | <b>23</b> |
| 4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....                                         | 23        |
| 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....                                  | 24        |
| 4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz ..... | 24        |
| 4.5 Érték meghatározás .....                                                      | 24        |
| 4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....  | 24        |
| 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....                  | 25        |
| <b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>                                                     | <b>27</b> |
| <b>6. MELLÉKLETEK.....</b>                                                        | <b>28</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 (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, külterület 0204/15 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 21/42 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítéséhez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

#### Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg



kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

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

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

#### 4.1. Műszaki szempontok:

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

#### 4.2. Építészeti szempontok:

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

#### 4.3. Használati szempontok:

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

#### 4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,



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

#### 4.5. Infrastruktúra:

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

#### 4.6. Környezeti szempontok:

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

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

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

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

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

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll



rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű 50-80 év,



épületek

- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

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

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

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

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

DESK-TOP értékelés, a 2026. január 13-án kelt értékelés alapján.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap másolat (2026.05.06.)
- Térképmásolat (2026.01.10.)

## 3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

| E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tulajdoni lap dátuma:                    | 2026.05.06.                             |
| Ingatlan címe:                           | 8200 Veszprém, külterület 0204/15 hrsz. |
| Ingatlan fekvése                         | Külterület                              |
| Helyrajzi száma:                         | 0204/15                                 |

| Tulajdoni lap I. rész:    |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Az ingatlan művelési ága: | kivett lakóház, udvar |



|                                                                                                                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Telek területe:                                                                                                                                                    | 103 m <sup>2</sup> |
| <b>I/2. Bejegyző határozat: 44524/2/2011.09.01</b>                                                                                                                 |                    |
| Védőterület. Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete." A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozata tartalmazza., 103 m2 területre. |                    |

|                                                                       |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>                                        |                                          |
| <b>II/8. bejegyző határozat, érkezési idő: 52400/1999.11.17</b>       |                                          |
| Tulajdoni hányad:                                                     | 21/42                                    |
| Jogcím:                                                               | jogutódlás                               |
| Jogállás:                                                             | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:                                                        | Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata |
| Jogosult címe:                                                        | 8200 Veszprém, Óváros tér 9.             |
| <b>II/11. bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21</b> |                                          |
| Tulajdoni hányad:                                                     | 2/42                                     |
| Jogcím:                                                               | ajándék                                  |
| Jogállás:                                                             | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:                                                        | Szomódi Szimonetta                       |
| Jogosult születési neve:                                              | Szomódi Szimonetta                       |
| Jogosult születési éve:                                               | 1994                                     |
| Jogosult anyja neve:                                                  | Fazekas Ibolya                           |
| Jogosult címe:                                                        | 8411 Veszprém, Major utca 7.             |
| <b>II/12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21</b> |                                          |
| Tulajdoni hányad:                                                     | 2/42                                     |
| Jogcím:                                                               | ajándék                                  |
| Jogállás:                                                             | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:                                                        | Szomódi Beatrix                          |
| Jogosult születési neve:                                              | Szomódi Beatrix                          |
| Jogosult születési éve:                                               | 1996                                     |
| Jogosult anyja neve:                                                  | Fazekas Ibolya                           |
| Jogosult címe:                                                        | 8411 Veszprém, Major utca 7.             |
| <b>II/13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31871/2013/2012.12.21</b> |                                          |
| Tulajdoni hányad:                                                     | 2/42                                     |
| Jogcím:                                                               | ajándék                                  |
| Jogállás:                                                             | tulajdonos                               |
| Jogosult neve:                                                        | Szomódi Szabolcs Bendegúz                |
| Jogosult születési neve:                                              | Szomódi Szabolcs Bendegúz                |
| Jogosult születési éve:                                               | 1998                                     |
| Jogosult anyja neve:                                                  | Fazekas Ibolya                           |
| Jogosult címe:                                                        | 8411 Veszprém, Major utca 7.             |
| <b>II/14. bejegyző határozat, érkezési idő: 404174/2/2022.02.04</b>   |                                          |



|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Tulajdoni hányad:        | 15/42                        |
| Jogcím:                  | vétel                        |
| Jogállás:                | tulajdonos                   |
| Jogosult neve:           | Szomódi Szabolcs Bendegúz    |
| Jogosult születési neve: | Szomódi Szabolcs Bendegúz    |
| Jogosult születési éve:  | 1998                         |
| Jogosult anyja neve:     | Fazekas Ibolya               |
| Jogosult címe:           | 8411 Veszprém, Major utca 7. |

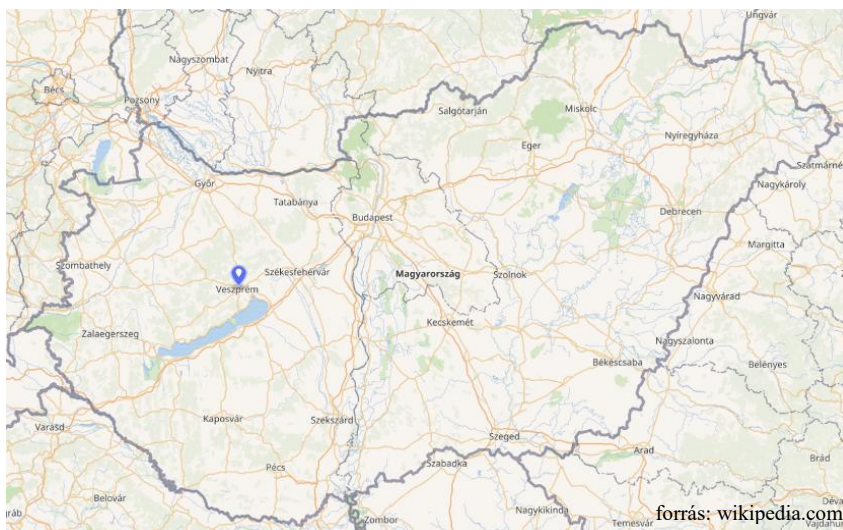
**Tulajdoni lap III. rész:**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az ingatlan a Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterületén található. A felszín alatti vízbázisok külső védőövezetén és védőidomában olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védeltsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos. A védeltséget az értékképzés során figyelembe vettük.

**3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása****A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai**

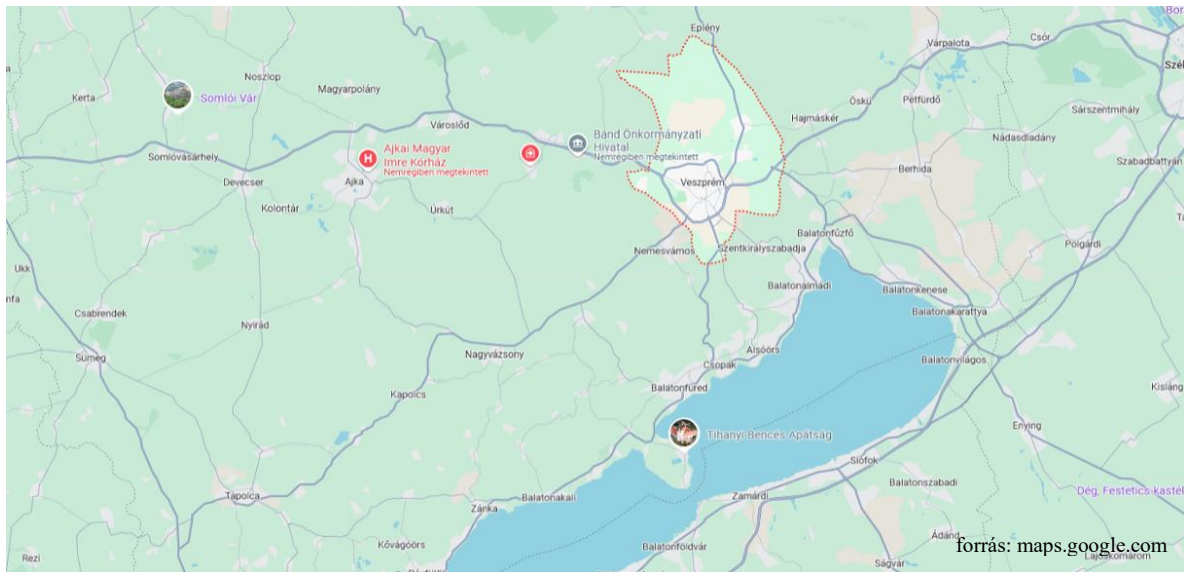
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



| Közigazgatás       |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Ország             | Magyarország                                |
| Régió              | Közép-Dunántúl                              |
| Vármegye           | Veszprém                                    |
| Járás              | Veszprémi                                   |
| Jogállás           | megyeszékhely,<br>megyei jogú város         |
| Polgármester       | Porga Gyula<br>(Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup> |
| Irányítószám       | 8200                                        |
| Körzethívószám     | 88                                          |
| Testvértelépülései | Lista <a href="#">[kinyit]</a>              |
| Népesség           |                                             |
| Teljes népesség    | 56 777 fő<br>(2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup> |
| Népsűrűség         | 475,9 fő/km²                                |



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

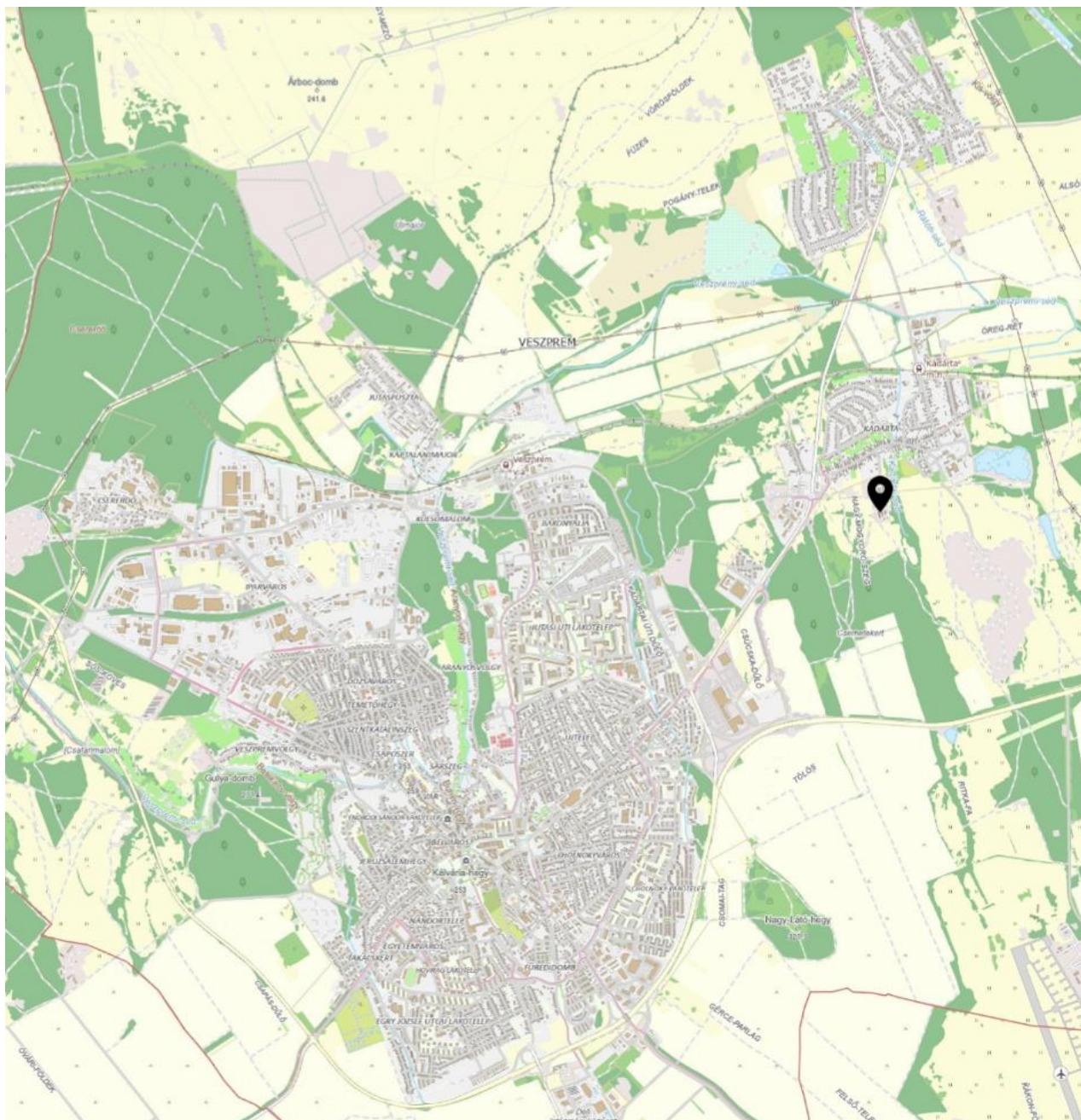


### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlanrész Kádárta településrészen, a településrész központjától délre, cca. 600 méterre, a Kádárta major területén, egy termelőszövetkezeti telephely és külterületi, beépítetlen ingatlanok szomszédságában található. Megközelíthető murvázott úton. Az ingatlanrészt körülöleli a 0204/12 hrsz-ú majorsági terület, közvetlen közút kapcsolattal az ingatlan nem rendelkezik. Infrastrukturális ellátottsága közepes, helyi és távolsági buszmegálló 700 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek Kádártán 1 km-es körzetben elérhetőek. Közhivatalok és egyéb egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek Veszprémbe 5 km-es körzetben vannak.



Az ingatlanrész Veszprémen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



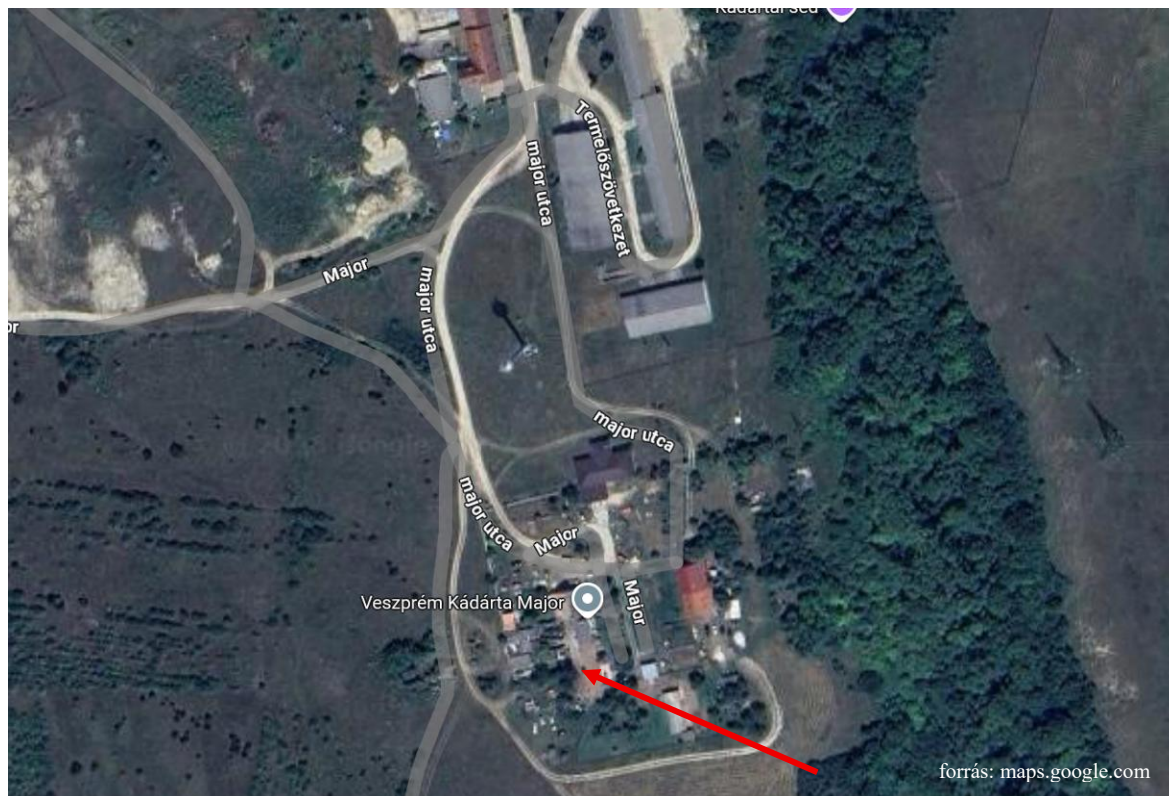


Az ingatlanrész Kádártán belüli elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:





Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### ***Gazdasági környezet***

Az 55.118 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2025) 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 álláskereső száma 752 fő, a munkanélküliségi ráta 2,10 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. áprilisi 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.

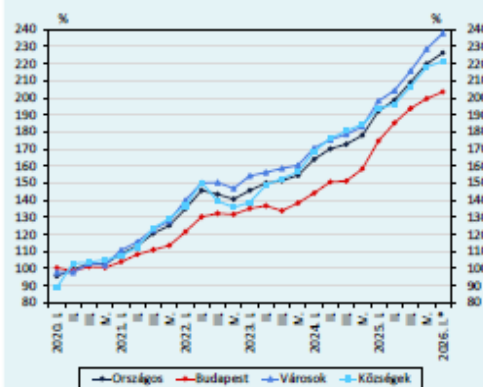


## Lakáspiaci elemzés

# 2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

2025-ben nominálisan 23,5 százalékkal, reálértékben 19,0 százalékkal nőttek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásárváltozása. A gyors drágulás a túllértékeltség érdemi emelkedését eredményezte, országos átlagban elérve a 22,5 százalékot. A lakáspiaci forgalom élénkülése az Otthon Start Program (OSP) felfutásával átmenetinek bizonyult, 2026 első negyedévében már éves szinten csökkent az adásvételek száma, valamint a kereslet szintje, amiben többek között az is szerepet játszhatott, hogy a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túllértékeltség miatt. Az OSP átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét, így a korábbinál többen voltak elsőlakás- vásárlók, míg a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben.

1. ábra  
Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint  
(2020 = 100%)



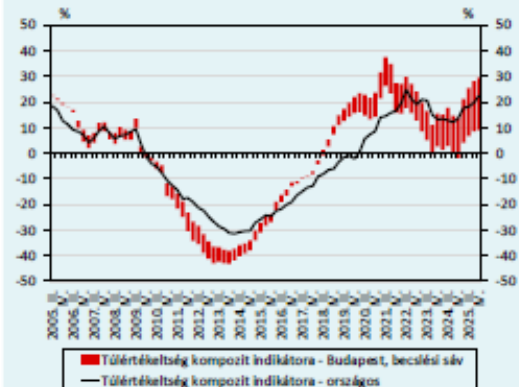
Megjegyzés: \*2026 első negyedévé előzetes adatok alapján.  
Forrás: MNB, NAV, B400.

## 2.1. 2025-BEN A LAKÁSÁR-EMELKEDÉS REÁLÉRTÉKEM BEN IS KIMAGASLÓ VOLT

2025 második felében még gyorsult, 2026 elején már mérséklődött a lakásár-dinamika. Az OSP által még csak részben érintett 2025. harmadik negyedévében 5,3 százalékkal, majd a negyedik negyedévében további 5,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak országos átlagban, ezzel a lakásárak éves nominális növekedési üteme előbb 21,0 százalékra, majd 23,5 százalékra gyorsult. Reálértékben 19,0 százalékos éves emelkedés volt megfigyelhető 2025-ben, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásárváltozása. A nominális lakásárak éves dinamikája a harmadikról a negyedik negyedévre Budapesten 28,2 százalékról 26,0 százalékra mérséklődött, a vidéki városokban 20,8 százalékról 24,8 százalékra emelkedett, a községekben pedig 14,5 százalékról 18,3 százalékra nőtt (1. ábra). A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett indexek alapján a jelentős drágulás elsősorban a használt lakásokat érintette, míg az új lakások ára 7,4 százalékkal emelkedett tavaly (Melléklet 1. ábra)<sup>2</sup>. Előzetes adatok alapján 2026 első negyedévében minden településtípuson mérsékeltebb ütemben folytatódott a lakásárak emelkedése, így az éves nominális dinamika országos átlagban 17,7 százalékra csökkenhetett.

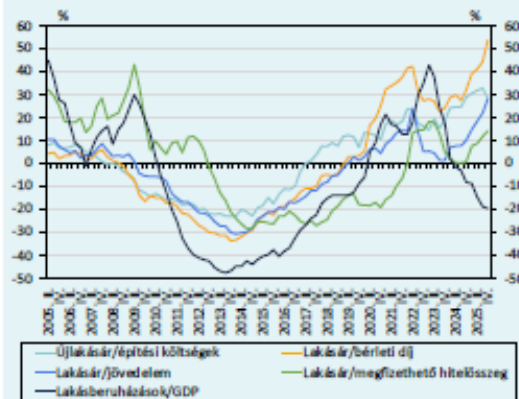
<sup>2</sup> A melléklet ábrák az ábrakészlet excelben találhatóak.

**2. ábra**  
A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől országosan és Budapesten<sup>3</sup>



Forrás: MNB.

**3. ábra**  
A kompozit indikátor alindikátorai



Megjegyzés: Hosszú távú átlagtól vett eltérések.

Forrás: MNB, KSH, Eurostat.

2025-ben érdemben emelkedett a lakáspiaci túlértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2025. negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékosra ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszakához képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent (2. ábra). A fővárosi lakáspiacra vonatkozó becslésünk szintén a túlértékeltség érdemi emelkedését jelzi. Többek között a magasabb túlértékeltségből fakadó banki kockázatokra is reagálva, 2026. január 1-jétől az MNB a hazai lakóingatlanra (és ugyanígy a kereskedelmi ingatlanra) bejegyzett zálogjoggal fedezett kitettségek esetében 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) írt elő<sup>4</sup>, amivel célzottan növeli a bankok sokkellenálló képességét.

Az újlakás-árak építési költségektől elmaradó dinamikája valamelyest ellensúlyozta a lakásárak többi fundamentumtól való elszakadását. 2025. negyedik negyedévében az előző év azonos időszakához képest a bérelti díjak 6 százalékkal, a háztartások rendelkezésre álló jövedelme 7 százalékkal, a piaci kamatláb mellett átlagbérből megfizethető hitelesség pedig 9 százalékkal emelkedett. Ezen dinamikákat a lakásárak növekedési üteme jelentősen meghaladta, ami arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszú távon nem fenntartható (3. ábra). A lakásárak és a vizsgált keresletoldali fundamentumok alakulásának fokozódó elválásához hozzájárulhatott, hogy a hitellel vásárlók többsége nem piaci kamatozású, hanem – az azonos törlesztőrészlet mellett érdemben nagyobb hitelösszeget biztosító – Otthon Start hitellel<sup>5</sup> vásárolt lakást a program bevezetése óta. A beruházások oldaláról azonban a lakáspiac továbbra sem mutatta a túlfűtöttség jeleit, és az is a túlértékeltség növekedése ellen hatott, hogy az újlakások ára 2025-ben lassabban emelkedett az építési költségeknél.

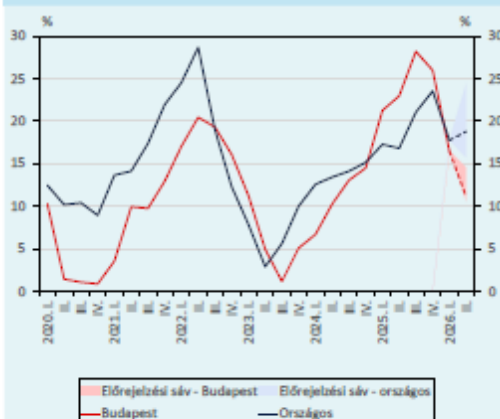
<sup>3</sup> A lakásárak eltérését a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérelti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A budapesti lakásárak eltérését a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és az alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

<sup>4</sup> 2026. január 1-jétől élesedik az ingatlanpiaci kockázatokat célzó rendszerkockázati tőkepuffer előírás | MNB.hu

<sup>5</sup> Az Otthon Start Program (2025. szeptembere óta) egy fix 3 százalékos kamatozású, maximum 50 millió forint összegű államilag támogatott lakáshitel, melyet gyermekvállalási feltétel nélkül igényelhetnek az elmúlt 10 évben legfeljebb 50 százalékos lakástulajdonnal rendelkezők lakásvásárlása vagy építése céljából.



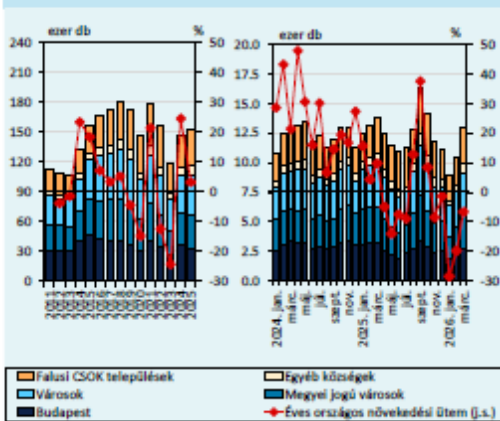
**4. ábra**  
Nominális lakásárak éves növekedési ütemének előrejelzése



Megjegyzés: Az előrejelzési sávok a 10. és 90. percentilis közti tartományokat jelölik.

Forrás: MNB.

**5. ábra**  
A lakáspiaci tranzakciók száma településtípusonként



Megjegyzés: A magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2024. júliustól 2025. júniusig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. 2025. júliustól ingatlanközvetítők tranzakciói és becslés a piaci részesedése alapján.

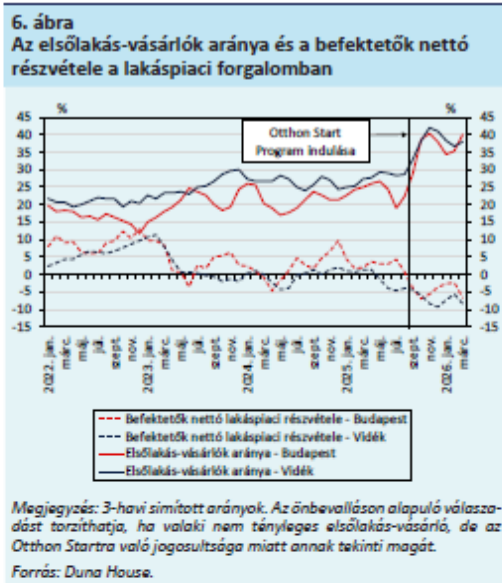
Forrás: NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis.

Budapesten tovább mérséklődhet az éves lakásár-dinamika a második negyedévben. Medián előrejelzésünk<sup>6</sup> alapján 2026 második negyedévében országos átlagban 4,5 százalékos negyedéves lakásár-dinamika várható, ezzel a lakásárak éves növekedési üteme 19,1 százalékot érhet el (4. ábra). Budapest a medián előrejelzés szerint 1,0 százalékos negyedéves áremelkedést követően 10,9 százalékra mérséklődhet az éves lakásár-dinamika a második negyedévben. A kockázatok ugyanakkor nem szimmetrikusak, a medián előrejelzéstől eltérő áremelkedés mértéke felfelé nagyobb mértékű lehet, mint lefelé.

## 2.2. AZ OTTHON START PROGRAM IDŐBEN ÉS SZERKEZETILEG IS ÁTRENDEZTE A LAKÁSPIACI FORGALMAT

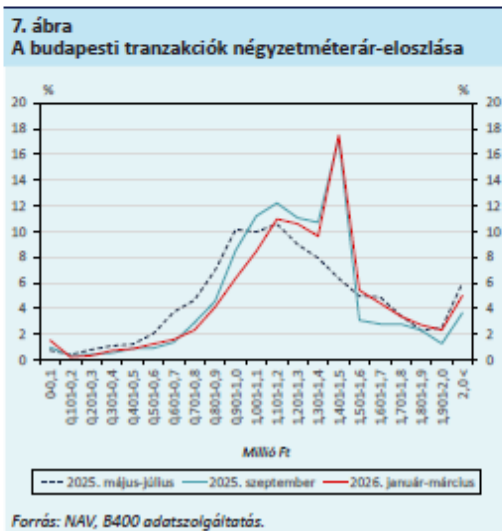
A lakáspiaci forgalom 2025 őszi bővülését 2026. év elején rövid visszaesés követte. 2025-ben becslésünk szerint a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben (5. ábra). 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest, és ehhez hasonló, 17 százalékos keresletcsökkenést jeleznek az ingatlan.com hirdetési portál adatai is. Míg az OSP indulását követően szeptemberben és októberben jelentős forgalom-növekedés volt tapasztalható, addig 2026 januárjában és februárjában érdemben mérséklődött a tranzakciószám. Ez alapján sokan előre hozhatták vásárlásaikat, valamint a megelőző hónapok magas forgalma után a megmaradó kínálat eltérhetett a vevői igényektől. A forgalom bővülése továbbá azért is lehetett ideiglenes, mert a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túltértékelttség miatt.

<sup>6</sup> Előrejelző modellünk MIDAS típusú Almon tageket használó kvantilis regressziót alkalmaz, amely ötvözi a kevertfrekvenciás modellek előnyeit a kvantilis regressziók robusztusságával és képességével a nem-lineáris kapcsolatok megragadására. A modell nemcsak a legvalószínűbb lakásár-pályáról ad előrejelzést, hanem számszerűsíti a még plauzibilis negatív és pozitív kimeneteket a lakásár eloszlás alsó- és felső széléről. Lásd: Szendrei, T., Bhattacharjee, A., & Schaffer, M. E. (2024). MIDAS-QR with 2-Dimensional Structure. arXiv preprint arXiv:2406.15157.



Az elsőlakás-vásárlók aránya lényegesen emelkedett, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta. 2026 első negyedében a budapesti lakások 40 százalékát, a vidéki lakások 38 százalékát elsőlakás-vásárlók vették meg a Duna House tranzakciós adatai szerint, ami jelentős emelkedés az előző év azonos időszakának rendre 25 és 27 százalékos arányához képest. Az elsőlakás-vásárlók aránya szeptembertől, az OSP bevezetését követően emelkedett meg (6. ábra). Ezzel párhuzamosan a befektetési céllal vásárlók aránya csökkenni kezdett, míg az eladók között nőtt a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya. A befektetők nettó lakáspiaci részvétele (mely az előbbi két arányszám különbségeként adódik) így 2026 első három hónapjának átlagában Budapesten -7 százalékpontot, vidéken -8 százalékpontot ért el, a befektetők tehát érzékelhetően a piac eladói oldalán voltak jelen nagyobb számban. Összességében az OSP indulása érdemben átrendezte a lakáspiaci adásvételek motiváció szerinti szerkezetét.

A fővárosi tranzakciók közel egyötöde az Otthon Start Program négyzetméterár-plafonjához árazódott. Az OSP szeptemberi indulása óta a program 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafonja mesterséges határt jelent a budapesti adásvételek négyzetméterár szerinti eloszlásában. Mind szeptemberben, mind 2026 első negyedében a fővárosi tranzakciók 18 százaléka esett az 1,4-1,5 millió forintos négyzetméterár-kategóriába, szemben az OSP bejelentését megelőző időszakra jellemző 6 százalékos aránnyal (7. ábra). A mesterséges határ ugyanakkor nem akadályozta meg az eloszlás további jobbra tolódását a határ körüli négyzetméterár-tartományokban: az 1-1,4 millió forintos sávban szeptemberről az első negyedévre 45 százalékról 40 százalékra csökkent a tranzakciók aránya, míg 1,5 millió forint felett 16 százalékról 23 százalékra emelkedett, összhangban a lakásárindex emelkedésével.



Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2026): Lakáspiaci jelentés, 2026. május

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2026-majus>

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

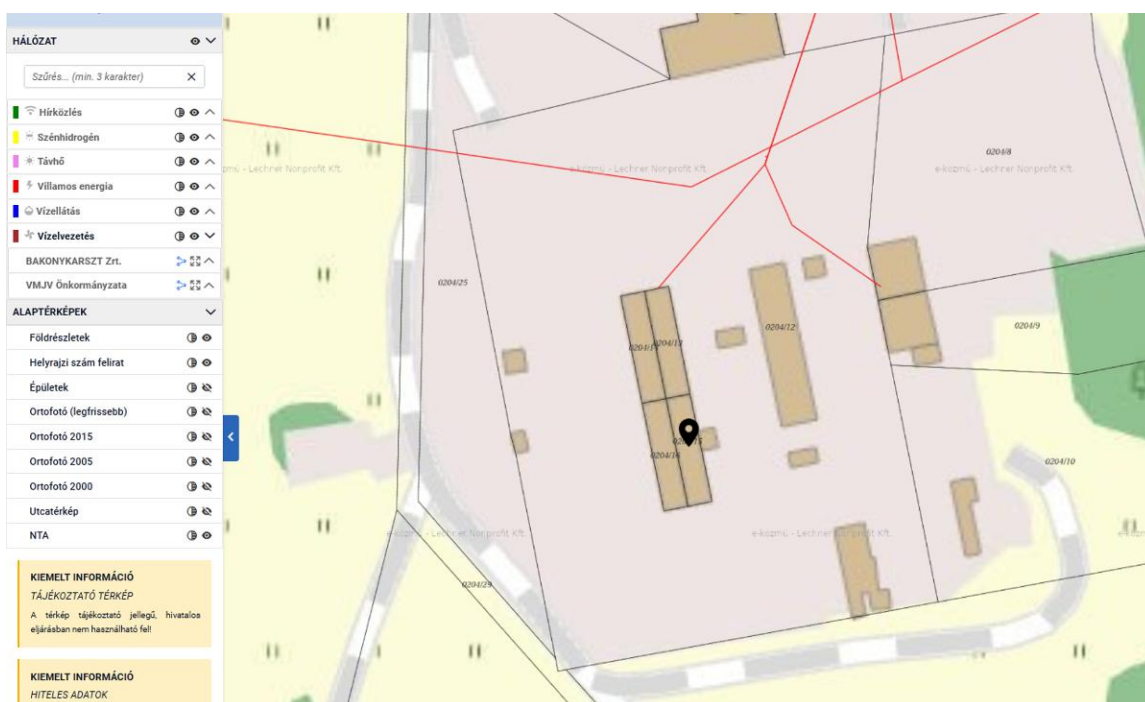
A 0204/15 helyrajzi számú ingatlan telke téglalap alakú, ÉNy-DK hossztengetyű. Az ingatlan teljes egészében beépített, rajta egy lakóház egység található, ami az egykori majorsági épület DK-i része. Az ingatlan körülöleli a 0204/12 hrsz-ú majorsági terület, közvetlen közút kapcsolattal az ingatlanrész nem rendelkezik.

### Közműellátottság

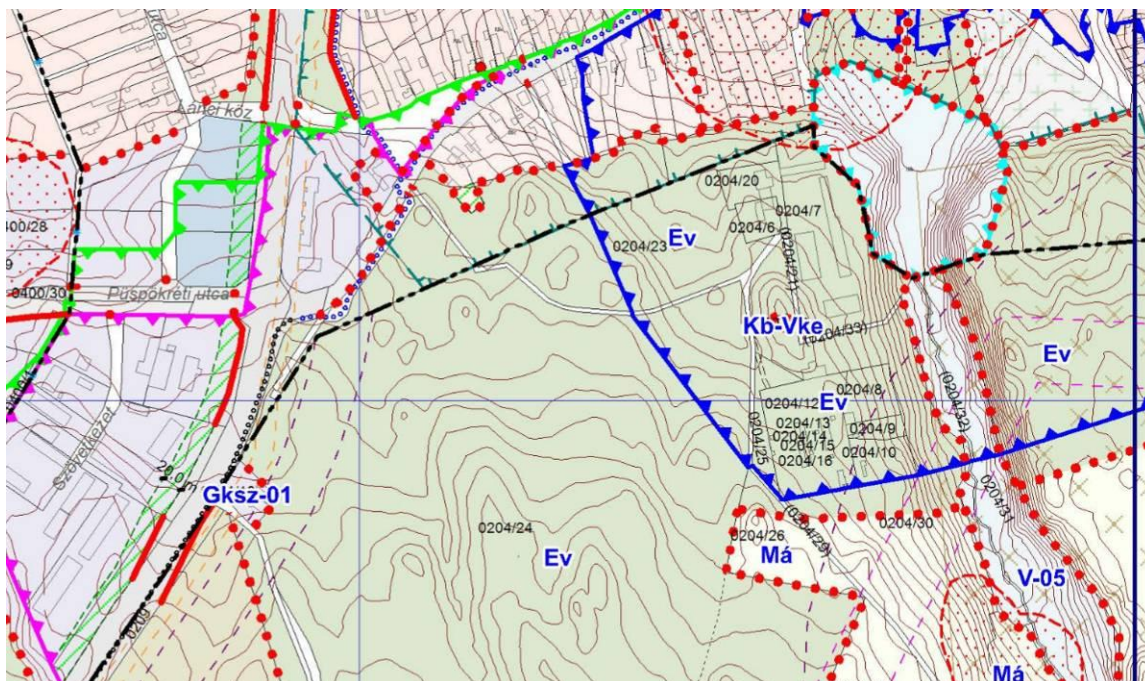
Az tárgyat képező ingatlanrészbe az elektromos áram bevezetésre került, de az ingatlanrész önálló közművekkel nem rendelkezik.



## E-közmű vázrajz:

**Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

Az ingatlan a Veszprém Megyei Jogú Város hatályos Szabályozási terve szerint a Ev jelű településközponti övezetben található. Szabályozási terv kivonat:





Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

**62. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)**

62. § (1) A védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

**23. Védelmi erdőterület (Ev)**

| A | B           | C                                    | D                                                 | E                                                    | F                                 | G                                                 | H                                           |
|---|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1 | Övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület | A beépítettség legmagyobb megengedett mértéke (%) | Az épületmagasság legmagyobb megengedett mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legmagyobb mértéke (%) | Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m) |
| 2 |             | (m <sup>2</sup> )                    |                                                   |                                                      |                                   |                                                   | mélysége (m)                                |
| 3 | Ev          | -                                    | 0                                                 | 0                                                    | -                                 | 0                                                 | -                                           |

**Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

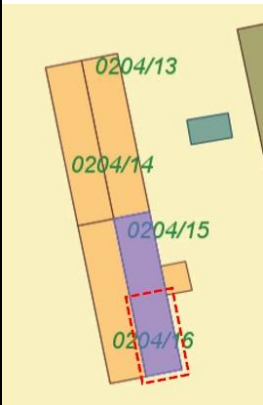
**3.3 Az épület műszaki jellemzői**

**Lakóház**



|                                   |                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Építés éve:                       | 1960                                                  |
| Szintek:                          | Földszint + padlástér                                 |
| Funkció:                          | lakóház (4 egységes épület egyik egysége)             |
| <b>Teherhordó szerkezet:</b>      |                                                       |
| Alapozás módja:                   | Beton és terméskő sávalap                             |
| Talajnedvesség elleni szigetelés: | Bitumenes szigetelés                                  |
| Függőleges teherhordó szerkezet:  | Terméskő és tégl                                      |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:  | Fafödém                                               |
| Belső válaszfalak:                | Tégla                                                 |
| Tetőszerkezet és tetőfedés:       | Nyeregtető, fa fedélszerkezeten cserép héjalással     |
| <b>Nyílászárók:</b>               |                                                       |
| Külső ablak, ajtó                 | Fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, fa ajtó |
| Belső ajtó:                       | -                                                     |
| <b>Felületképzések:</b>           |                                                       |
| Külső falfelület:                 | Vakolatlan                                            |
| Belső falfelület:                 | Vakolt, festett                                       |
| Belső padlóburkolat:              | Laminált padló, kerámia                               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Közművek:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| Elektromos áram:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -            |
| Víz:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -            |
| Csatorna:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -            |
| Gáz:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -            |
| <b>Épületgépészet:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| Fűtés, hőleadók:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cserépkályha |
| Melegvízellátás:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -            |
| <b>Leírás:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
|  <p>Az értékelés tárgyát az osztatlan közös tulajdonban álló, az egykori 4 egységes majorsági épület délkeleti részén lévő Veszprém 0204/15 hrszú ingatlanak a déli egysége alkotja, ami a tulajdoni lap II/8 bejegyzése alapján a VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATának 21/42 tulajdoni hányadában áll. Kialakult használt, megosztási szerződés és használati megosztási vázrajz nem készült. Az épület az 1960-as években hagyományos építési móddal, téglá és terméskő falazattal földszint és padlástér tagolódással épült. Az értékelés tárgyát képező házrész konyha és szoba funkciót kapott az ingatlanhoz tartozó udvari bejáratos egység tároló funkciójú. A szoba és a konyha fűtését cserépkályha biztosítja, az épületrészbe csak az elektromos áram bevezetésre került, azonban az ingatlanrész önálló közművekkel nem rendelkezik. A szoba és a konyha felújított, jó állapotú a tároló közepes állapotú. Az épületrész összességében az átlagosnál némileg jobb állapotú.</p> |              |

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti. Az épület alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

| HELYISÉGGKÖNYV       |           |                      |                           |     |                      |               |
|----------------------|-----------|----------------------|---------------------------|-----|----------------------|---------------|
| Helyiség megnevezése | szint     | nettó alapterület    | 1,9 m feletti alapterület | %   | redukált alapterület | CSOK alapter. |
| szoba                | földszint | 20,00 m <sup>2</sup> | 20,00 m <sup>2</sup>      | 100 | 20,00 m <sup>2</sup> |               |
| konyha               | földszint | 8,00 m <sup>2</sup>  | 8,00 m <sup>2</sup>       | 100 | 8,00 m <sup>2</sup>  |               |
| tároló               | földszint | 10,16 m <sup>2</sup> | 10,16 m <sup>2</sup>      | 60  | 6,10 m <sup>2</sup>  |               |
|                      |           |                      |                           |     |                      |               |
| Épület összesen:     |           | 38,16 m <sup>2</sup> | 38,16 m <sup>2</sup>      |     | 34,10 m <sup>2</sup> |               |

#### Alapterületi fogalmak:

##### Nettó alapterület

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

##### Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület



„redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültégi fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtér esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

### **Bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

### **518/2023. (XI. 30.) kormányrendelet szerinti (CSOK) hasznos alapterület**

a következő helyiségek hasznos alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatók:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincésinti helyiséget;

## **4. ÉRTÉKELÉS**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

**A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 21/42 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a 2025. szeptember 02. dátumú helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültiségre vonatkozik.**

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanegyüttes 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 ingatlanokat 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 ingatlanok 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 ingatlanok jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

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

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

DESK-TOP értékelés, a 2026. január 13-án kelt értékelés kapcsán tartott helyszíni szemlén rögzítettek, illetve a fenti dokumentumokban tett megállapítások alapján, illetve a piaci adatok frissítése mellett történt. A megállapított érték feltétele, hogy az előzmény értékelés óta az épület műszaki állapotában releváns változás nem történt.

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

Eladó az ingatlan értékesítés esetén az ÁFA tv. általános szabályai szerint jár el. Az ÁFA tv. 86. § (1) bek. j. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozó forgalmi érték.

#### **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 ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant értékesítésre felkínált ingatlanokkal, azok kínálati áraival vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pontban került ismertetésre.



A számítás az alábbi táblázat tartalmazza:

| Mutatók                                  | Értékelendő ingatlan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ingatlan 1.                                              | Ingatlan 2.                                                        | Ingatlan 3.                                                         |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Eladás v. kínálat                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kínálat                                                  | kínálat                                                            | kínálat                                                             |
| Település neve                           | Veszprém, Kádárta Major külterület<br>0204/15 hrsz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Pápasalamon                                              | Szentimrefalva                                                     | Tüskevár                                                            |
| Utca/út/tér                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kossuth utca                                             | Petőfi utca                                                        | belterület                                                          |
| Építés éve                               | 1960                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1960                                                     | 1960                                                               | 1960                                                                |
| Épület tagolódása                        | földszint + padlástér                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | földszint + padlástér                                    | földszint + padlástér                                              | földszint + padlástér                                               |
| Ingatlan állapota                        | átlagosnál némileg jobb állapotú                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | felújítandó                                              | felújítandó                                                        | felújítandó                                                         |
| Telekméret /m <sup>2</sup> /             | 52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 250                                                      | 3 362                                                              | 2 321                                                               |
| Ingatlan leírása                         | Kádárta településrészen, annak központjától cca. 700 méterre, külterületen, a Kádárta major területén található, közműekkel és közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, murvás úton elérhető 1960-ban épült, egykori majorsági épületben lévő ingatlanrész, konyha-szoba és tároló funkciójú épületrész, elektromos áramellátással rendelkezik, de önálló közmű mérőórája nincs, cserépkályha fűtéses | 1960-as években épült, erősen felújítást igénylő lakóház | 1960-as években épült, erősen felújítást igénylő, fűtetlen lakóház | 1960-as években épült, erősen felújítást igénylő, bontandó lakóház, |
| Forrás:                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ingatlan.com/34492647                                    | ingatlan.com/35404970                                              | ingatlan.com/34641623                                               |
| Eladás/kínálat ideje                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2026. május                                              | 2026. május                                                        | 2026. május                                                         |
| Redukált alapterület /m <sup>2</sup> /   | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 70                                                       | 79                                                                 | 95                                                                  |
| Eladási vagy kínálati ár                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 500 000 Ft                                             | 4 500 000 Ft                                                       | 4 500 000 Ft                                                        |
| Fajlagos alapterületi ár                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35 714 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 56 962 Ft/m <sup>2</sup>                                           | 47 368 Ft/m <sup>2</sup>                                            |
| Kínálati árkorrekció                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -15%                                                     | -15%                                                               | -15%                                                                |
| Árváltozás korrekció                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0%                                                       | 0%                                                                 | 0%                                                                  |
| Korrigált fajlagos ár                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30 357 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 48 418 Ft/m <sup>2</sup>                                           | 40 263 Ft/m <sup>2</sup>                                            |
| Földrajzi elhelyezkedés                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30%                                                      | 30%                                                                | 30%                                                                 |
| Alapterület                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10%                                                      | 10%                                                                | 15%                                                                 |
| Vízbázis külső védőterülete              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5%                                                      | -5%                                                                | -5%                                                                 |
| Fűtési mód                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5%                                                       | 5%                                                                 | 5%                                                                  |
| Telekméret                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5%                                                      | -25%                                                               | -20%                                                                |
| Építés éve                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0%                                                       | 0%                                                                 | 0%                                                                  |
| Osztatlan közös tulajdonú                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5%                                                      | -5%                                                                | -5%                                                                 |
| Közterületi kapcsolattal nem rendelkezik |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -10%                                                     | -10%                                                               | -10%                                                                |
| Összehasonlító korrekció összesen        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20%                                                      | 0%                                                                 | 10%                                                                 |
| Számított fajlagos érték:                | 43 045 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 36 429 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 48 418 Ft/m <sup>2</sup>                                           | 44 289 Ft/m <sup>2</sup>                                            |

#### Megjegyzés:

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

|                                       |                          |   |                            |
|---------------------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: | 43 045 Ft/m <sup>2</sup> |   |                            |
| A PÉ összesen:                        | 34 m <sup>2</sup>        | x | 43 045 Ft/m <sup>2</sup> = |
|                                       |                          |   | <b>1 500 000 Ft</b>        |

A számítások alapján az ingatlanrész piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**1 500 000 Ft-ban, azaz egymillió-ötszázezer forintban**

határoztuk meg.

#### 4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd



ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A módszer bővebben a 2.2 pontban került ismertetésre.

Az ingatlan telekértékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felkínált telkekkel vettem össze. Az ingatlan telekérték-számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

| Mutatók                             | Értékelendő ingatlan                                                                                                                                                                           | Ingatlan 1.                                                                                                  | Ingatlan 2.                                                                                                                                                      | Ingatlan 3.                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eladás v. kínálat                   |                                                                                                                                                                                                | eladás                                                                                                       | kínálat                                                                                                                                                          | kínálat                                                                                                                                                                |
| Település neve                      | 8411 Veszprém-Kádárta                                                                                                                                                                          | Veszprém-Gyulafirátót                                                                                        | Veszprém-Gyulafirátót                                                                                                                                            | Veszprém-Gyulafirátót                                                                                                                                                  |
| Utca/út/tér                         | 0204/15 helyrajzi szám                                                                                                                                                                         | Pogánytelki utca                                                                                             | Mikládi utca                                                                                                                                                     | Kolostor utca                                                                                                                                                          |
| Övezeti besorolás/<br>beépíthetőség | EV / 0%                                                                                                                                                                                        | Lke-12 / 30%                                                                                                 | Lke-14 / 30%                                                                                                                                                     | Lf-01 / 30%                                                                                                                                                            |
| Ingatlan leírása                    | Kádárta településrészen, annak központjától cca. 700 méterre, külterületen, a Kádárta major területén található, közművekkel és közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, murvás úton elérhető | Gyulafirátót településrészen, murvás (makadámos) úton elérhető, összközműves, részben kerített építési telek | a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirátót szélén, a Pogánytelki utca folytatásában, található, földes úton elérhető, víz, villany és csatorna a telken | a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirátót településrészen található, aszfaltúton elérhető, vezetékes vízzel, elektromos árammal és csatornával, gáz az utcán |
|                                     | forrás:                                                                                                                                                                                        | saját adatbázis                                                                                              | ingatlan.com/35365051                                                                                                                                            | ingatlan.com/34969873                                                                                                                                                  |
| Eladás/kínálat ideje                |                                                                                                                                                                                                | 2024. február                                                                                                | 2026. május                                                                                                                                                      | 2026. május                                                                                                                                                            |
| Telekterület /m <sup>2</sup> /      | 51,5                                                                                                                                                                                           | 1 001                                                                                                        | 703                                                                                                                                                              | 650                                                                                                                                                                    |
| Eladási vagy kínálati ár            |                                                                                                                                                                                                | 24 000 000 Ft                                                                                                | 28 000 000 Ft                                                                                                                                                    | 24 000 000 Ft                                                                                                                                                          |
| Fajlagos alapterületi ár            |                                                                                                                                                                                                | 23 976 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                     | 39 829 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | 36 923 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |
| Kínálati árkorrekció                |                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                           | -15%                                                                                                                                                             | -15%                                                                                                                                                                   |
| Árvaltozás korrekció                |                                                                                                                                                                                                | 20%                                                                                                          | 0%                                                                                                                                                               | 0%                                                                                                                                                                     |
| Korrigált fajlagos ár               |                                                                                                                                                                                                | 28 771 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                     | 33 855 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | 31 385 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |
| Elhelyezkedés                       |                                                                                                                                                                                                | -20%                                                                                                         | -20%                                                                                                                                                             | -20%                                                                                                                                                                   |
| Útviszonyok                         |                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                               | -10%                                                                                                                                                                   |
| Közművek                            |                                                                                                                                                                                                | -20%                                                                                                         | -15%                                                                                                                                                             | -15%                                                                                                                                                                   |
| Telekméret                          |                                                                                                                                                                                                | 10%                                                                                                          | 5%                                                                                                                                                               | 5%                                                                                                                                                                     |
| Jogi megközelítés                   |                                                                                                                                                                                                | -10%                                                                                                         | -10%                                                                                                                                                             | -10%                                                                                                                                                                   |
| Beépíthetőség                       |                                                                                                                                                                                                | 0%                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                               | 0%                                                                                                                                                                     |
| Összehasonlító korrekció összesen   |                                                                                                                                                                                                | -40%                                                                                                         | -40%                                                                                                                                                             | -50%                                                                                                                                                                   |
| Számított fajlagos érték:           | 17 756 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                       | 17 263 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                     | 20 313 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                         | 15 692 Ft/m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |

Megjegyzés: A 30%-ot meghaladó korrekció oka a telek méretéből és elhelyezkedéséből adódó hasznosíthatósági korlát.

A telek forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

|                                   |                          |   |                          |   |            |
|-----------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|------------|
| A telek fajlagos forgalmi értéke: | 17 756 Ft/m <sup>2</sup> |   |                          |   |            |
| A telekérték összesen:            | 52 m <sup>2</sup>        | x | 17 756 Ft/m <sup>2</sup> | = | 900 000 Ft |

Ennek eredményeképpen az ingatlan telekértéket piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**900 000 Ft**-ban, azaz kilencszázezer forintban határoztam meg.

Az értékelt felépítmények értékének számítását, illetve a költség alapú érték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:



|                                                                     | 1                         | 2 | 3                   | 4 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---------------------|---|
| Épületrész megnevezése                                              | lakótér                   |   |                     |   |
| <b>Újraelőállítási költség:</b>                                     | 450 000 Ft/m <sup>2</sup> |   |                     |   |
| nettó alapterület:                                                  | 38,16 m <sup>2</sup>      |   |                     |   |
| fizikai avultság:                                                   | 35%                       |   |                     |   |
| funkcionális avultság:                                              | 35%                       |   |                     |   |
| környezeti avultság:                                                | 20%                       |   |                     |   |
| <b>Felépítmény pótlási értéke:</b>                                  | 1 717 200 Ft              |   |                     |   |
| piaci helyzet miatti módosító tényező:                              | -30%                      |   |                     |   |
| <b>Felépítmény korrigált értéke:</b>                                | 1 202 040 Ft              |   |                     |   |
| A felépítmények forgalmi értéke összesen:                           |                           |   | 1 200 000 Ft        |   |
| Az ingatlan telekértéke:                                            |                           |   | 900 000 Ft          |   |
| <b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b> |                           |   | <b>2 100 000 Ft</b> |   |

A fentiek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értékét költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

**2 100 000 Ft**-ban, azaz kétmillió-százezer forintban határoztam meg.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

|                                                                          |           |    |       |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----|-------|---------------------|
| <b>Módszerek:</b>                                                        |           |    |       |                     |
| Piaci alapú (forgalmi) érték:                                            | 1 500 000 | Ft | súly: | 100% 1 500 000 Ft   |
| Költség alapú érték:                                                     | 2 100 000 | Ft | súly: | 0% 0 Ft             |
| <b>Az ingatlanokra vonatkozó súlyozott bruttó piaci érték kerekítve:</b> |           |    |       | <b>1 500 000 Ft</b> |
| <b>Az ingatlanokra vonatkozó súlyozott nettó piaci érték kerekítve:</b>  |           |    |       | <b>1 181 102 Ft</b> |

**A választott értékelési módszer indoklása:** Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére a piaci adatokon alapuló értékelési módszer során kapott értéket fogadtuk el az ingatlan aktuális piaci értékeként.

### Piaci ár várható alakulása:

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Veszprém, 2026. május 28.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
 Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
 Adószám: 14159200-2-19  
 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 – 1. oldal

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.06, 13:27:21



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

Veszprém  
Külterület, 204/15 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Veszprém, Külterület, 0204/15

## I. RÉSZ

|                                                                                                                                                     |                                                         |                                 |                    |                 |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1.                                                                                                                                                  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>43015/2005.07.08   |                                 |                    |                 |                           |
| AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK                                                                                                                |                                                         |                                 |                    |                 |                           |
| Alrészlet jele                                                                                                                                      |                                                         | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|                                                                                                                                                     |                                                         | Kivett / lakóház, udvar         | 0                  | 103             | 0                         |
| 2.                                                                                                                                                  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>44524/2/2011.09.01 |                                 |                    |                 |                           |
| Jogi jelleg: Védőterület                                                                                                                            |                                                         |                                 |                    |                 |                           |
| Veszprém Városi Vízmű Kádártai vízbázis külső védőterülete." A korlátozásokat a KDT KTVF 45195/2010. számú határozata tartalmazza, 103 m2 területre |                                                         |                                 |                    |                 |                           |

## II. RÉSZ

|     |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>52400/1999.11.17                                                                                                                                                                                        |
|     | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 21/42<br>Jogcím: jogutódlás, 52400/1999.11.17<br>Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.                                                      |
| 11. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31871/2013/2012.12.21                                                                                                                                                                                   |
|     | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 2/42<br>Jogcím: ajándék<br>Név: Szomódi Szimonetta, Születési név: Szomódi Szimonetta, Születési év: 1994, Anyja neve: Fazekas Ibolya<br>Jogosult címe: 8411 VESZPRÉM, Óváros tér 7.               |
| 12. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31871/2013/2012.12.21                                                                                                                                                                                   |
|     | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 2/42<br>Jogcím: ajándék<br>Név: Szomódi Beatrix, Születési név: Szomódi Beatrix, Születési év: 1996, Anyja neve: Fazekas Ibolya<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7.                     |
| 13. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31871/2013/2012.12.21                                                                                                                                                                                   |
|     | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 2/42<br>Jogcím: ajándék<br>Név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési év: 1998, Anyja neve: Fazekas Ibolya<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7. |

Folytatás a következő oldalon



## TULAJDONI LAP – 2. oldal



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260506/16858  
2026.05.06

Oldal 2/2

Veszprém  
Külterület, 204/15 helyrajzi szám

## Folytatás az előző oldalról

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>404174/2/2022.02.04                                                                                                                                                                                                            |
|     | <b>Tulajdonjog</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 15/42<br>Jogcím: vétel<br>Utalás: II/6-7, II/9<br>Név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési név: Szomódi Szabolcs Bendegúz, Születési év: 1998, Anyja neve: Fazekas Ibolya<br>Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Major utca 7. |

## III. RÉSZ

## NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

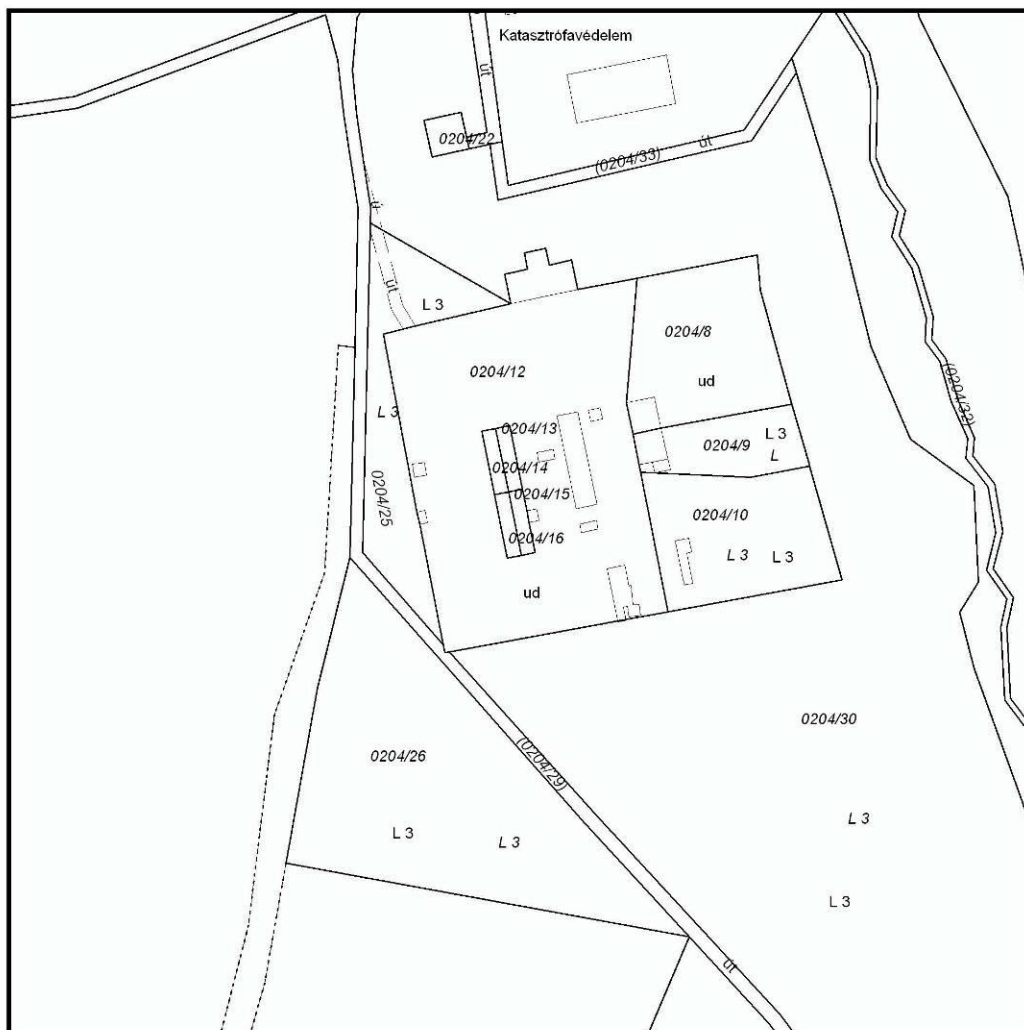
2026.01.10 12:35:52

Helyrajzi szám: VESZPRÉM külterület 204/15

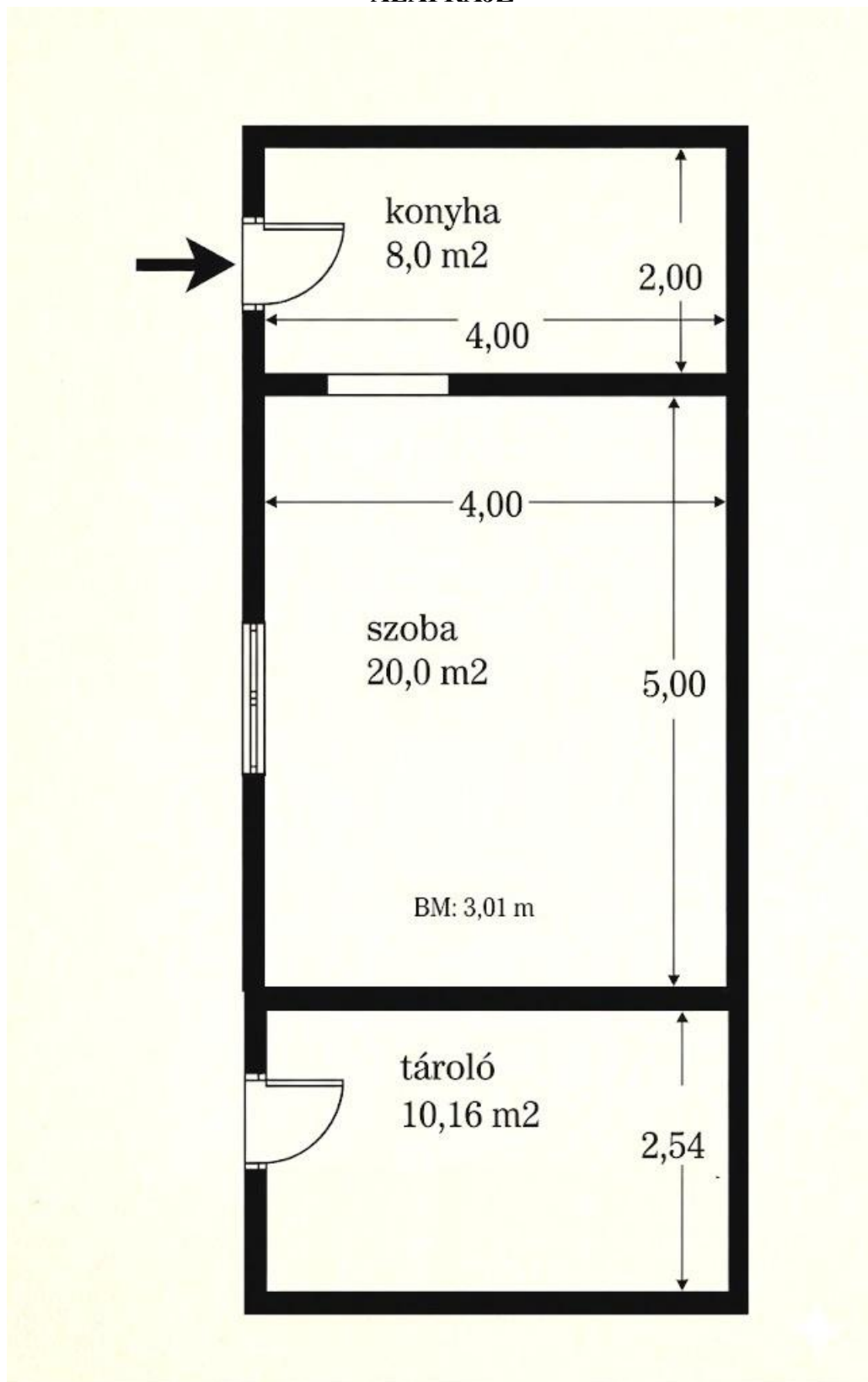
Megrendelés szám: 7/52/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 43222430002026



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

**ALAPRAJZ**



## FOTÓK- EREDETI ÁLLAPOT





## PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34492647/nyomtatás>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 781 0506



## Pápasalamon, Kossuth utca

Eladó családi ház

| Ár                    | Alapterület             | Telekterület             | Szobák               |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>2,50 millió Ft</b> | <b>70 m<sup>2</sup></b> | <b>250 m<sup>2</sup></b> | <b>2 + 1 fél</b>     |
| Ingatlan állapota     | <b>felújítandó</b>      | Fürdő és wc              | <b>nincs megadva</b> |
| Építés éve            | <b>nincs megadva</b>    | Kilátás                  | <b>nincs megadva</b> |
| Komfort               | <b>nincs megadva</b>    | Tetőtér                  | <b>nincs megadva</b> |
| Épület szintjei       | <b>nincs megadva</b>    | Pince                    | <b>nincs megadva</b> |
| Légkondicionáló       | <b>nincs megadva</b>    | Parkolás                 | <b>nincs megadva</b> |
| Akadálymentesített    | <b>nincs megadva</b>    | Fűtés                    | <b>nincs megadva</b> |
| Átlag gázfogyasztás   | <b>nincs megadva</b>    | Napelem                  | <b>nincs megadva</b> |
| Átlag áramfogyasztás  | <b>nincs megadva</b>    | Szigetelés               | <b>nincs megadva</b> |
| Rezsiköltség          | <b>nincs megadva</b>    | Energetikai tanúsítvány  | <b>nincs megadva</b> |
| Közös költség         | <b>nincs megadva</b>    |                          |                      |

Eladó olcsón!

Bontandó vagy erősen felújítandó!

Esetleg csere érdekel !

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés



ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 582 8825



## Szentimrefalva, Petőfi utca

Eladó családi ház

| Ár                    | Alapterület             | Telekterület              | Szobák   |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------|
| <b>4,50 millió Ft</b> | <b>79 m<sup>2</sup></b> | <b>3362 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b> |

|                      |                                        |                         |                          |
|----------------------|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Ingatlan állapota    | <b>felújítandó</b>                     | Fürdő és wc             | <b>külön helyiségben</b> |
| Építés éve           | <b>1950 és 1980 között</b>             | Kilátás                 | <b>nincs megadva</b>     |
| Komfort              | <b>nincs megadva</b>                   | Tetőtér                 | <b>nincs megadva</b>     |
| Épület szintjei      | <b>földszintes</b>                     | Pince                   | <b>nincs megadva</b>     |
| Légkondicionáló      | <b>nincs</b>                           | Parkolás                | <b>nincs megadva</b>     |
| Akadálymentesített   | <b>nincs megadva</b>                   | Fűtés                   | <b>nincs</b>             |
| Átlag gázfogyasztás  | <b>Nincs gáz bekötve az ingatlanba</b> | Napelem                 | <b>nincs megadva</b>     |
| Átlag áramfogyasztás | <b>nincs megadva</b>                   | Szigetelés              | <b>nincs megadva</b>     |
| Rezsiköltség         | <b>nincs megadva</b>                   | Energetikai tanúsítvány | <b>nincs megadva</b>     |
| Közös költség        | <b>nincs megadva</b>                   |                         |                          |

Eladó a képeken látható erősen felújítandó ingatlan. Szentimrefalva Sümegtől kb 15 km, Ajkától 30 km távolságban van. Az ingatlan egy 3363 m<sup>2</sup>-es területen fekszik, található rajta 1 különálló nyári



konyha több melléképület és 1 pajta. Az állapota a képeken látszik, frissen készített fotók. NY-K tájolású, egyenes, sík területen található az ingatlan, víz, villany van. 2023-as értékbecsülés alapján az értéke 7.8 Milliő ft-ra lett felbecsülve. A terület 25%-ban beépíthető, jelenleg 10%-a beépített így alkalmas további ingatlan bővítésre. 1/1 tulajdonostól, tehermentesen eladó!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35404970>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

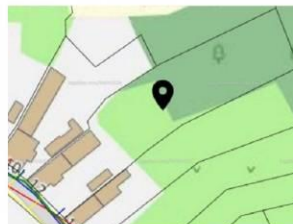


ingatlan.com

Eckert Eleonóra  
Dream-Ing Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

+36 30 140 3328



## Tüskevár, Veszprém megye

Eladó családi ház

| Ár                    | Alapterület                            | Telekterület              | Szobák               |
|-----------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>4,50 millió Ft</b> | <b>95 m<sup>2</sup></b>                | <b>2321 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b>             |
| Ingatlan állapota     | <b>felújítandó</b>                     | Fürdő és wc               | <b>nincs megadva</b> |
| Építés éve            | <b>1950 és 1980 között</b>             | Kilátás                   | <b>nincs megadva</b> |
| Komfort               | <b>nincs megadva</b>                   | Tetőtér                   | <b>nincs megadva</b> |
| Épület szintjei       | <b>földszintes</b>                     | Pince                     | <b>nincs megadva</b> |
| Légkondicionáló       | <b>nincs megadva</b>                   | Parkolás                  | <b>nincs megadva</b> |
| Akadálymentesített    | <b>nincs megadva</b>                   | Fűtés                     | <b>nincs megadva</b> |
| Átlag gázfogyasztás   | <b>Nincs gáz bekötve az ingatlanba</b> | Napelem                   | <b>nincs megadva</b> |
| Átlag áramfogyasztás  | <b>nincs megadva</b>                   | Szigetelés                | <b>nincs</b>         |
| Rezsiköltség          | <b>nincs megadva</b>                   | Energetikai tanúsítvány   | <b>nincs megadva</b> |
| Közös költség         | <b>nincs megadva</b>                   |                           |                      |



Veszprém megyében található a Somló hegytől néhány kilométerre, a 8-as számú főút mentén Túskeváron eladó 2321 négyzetméteres beleterületi telek.

Az ingatlan központhoz közel helyezkedik el, egy csendes, nyugodt utcában, ahol egy bontásra ítélt 70 nm-es ház állt, aminek az eltakarításával, bontásával már nem kell bajlódnia, így a helyére felépítheti saját elképzelése szerint megálmodott új otthonát.

Az elbontott ház folytatásában található egy 25 nm-es és egy 35 nm-es téglalapítású cseréptető tároló, ami alkalmas az építkezéshez szükséges anyagok tárolására.

A telek utcafronti része 20 méter széles, északi rész hossza 114 méter, déli hossz 102 méter és a telek vége 23 méter széles.

A község egykor híres fazekas központ volt, a településen általános iskola, óvoda, postahivatal, mentőállomás található, a gyógyszertár a háziorvos rendelési idejéhez igazodva hetente 3 alkalommal tart nyitva.

Földrajzi elhelyezkedése miatt Túskeváron a tömegközlekedés kedvező, mivel közvetlenül mellette halad el a főút, a környező városokba (Devecser 10 km, Ajka 23 km) történő munkába járás igény esetén buszközlekedéssel megoldható.

Ajánlom azoknak, akik elérhető áron keresnek belterületi gazdálkodásra alkalmas területet, ahol felépíthetik saját megálmodott otthonukat.

További kérdéssel vagy megtekintési szándékkal hívjon bizalommal!

A hirdetés adatai tájékoztató jellegűek, a feltüntetett adatokban elírások előfordulhatnak!

Dream-Ing, Álomból Otthont!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34641623>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35365051/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 426 2733

+36 30 696 4199



## Veszprém, Mikládi utca

Eladó lakóövezeti telek

| Ár                   | Telekterület             |
|----------------------|--------------------------|
| <b>28 millió Ft</b>  | <b>703 m<sup>2</sup></b> |
| Beépíthetőség        | nincs megadva            |
| Szintterületi mutató | nincs megadva            |
| Bruttó szintterület  | nincs megadva            |
| Kilátás              | panorámás                |
| Villany              | telken belül             |
| Víz                  | telken belül             |
| Gáz                  | nincs megadva            |
| Csatorna             | telken belül             |

Eladó Gyulafirátóton, a Mikládi utcában egy 703 nm-es, NY-i fekvésű, összközműves építési telek.

A beépíthetőség 30% , a megengedett építménymagasság 4.5 m.

Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül vannak. Az építkezés rögtön megkezdhető.

A közelben bölcsőde, óvoda, iskola található. Így ideális lehet kisgyermekes családok számára is.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés



ingatlan.com

Homolya Ágnes

Homolya Ágnes



+36 20 276 0616

**Veszprém, Kolostor utca 35.**

Eladó lakóövezeti telek

|                      |                      |                          |                     |
|----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Ár                   |                      | Telekterület             |                     |
| <b>24 millió Ft</b>  |                      | <b>650 m<sup>2</sup></b> |                     |
| Beépíthetőség        | <b>30%</b>           | Villany                  | <b>telken belül</b> |
| Szintterületi mutató | <b>nincs megadva</b> | Víz                      | <b>telken belül</b> |
| Bruttó szintterület  | <b>nincs megadva</b> | Gáz                      | <b>utcában</b>      |
| Kilátás              | <b>nincs megadva</b> | Csatorna                 | <b>telken belül</b> |

Megvételre kínálok Gyulafrátóton, a Kolostor utca 35-ös számnál egy 650m<sup>2</sup>-es, belterületi építési telket. Közművek közül a villany (3 fázis), víz és csatorna a telken belül, a gáz az utcában található. Az ár egy könnyűszerkezetes, 80m<sup>2</sup>-es ház teljes tervdokumentációját is tartalmazza.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34969873>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



távolabbi környezet, Major utca



távolabbi környezet, Major utca



távolabbi környezet, Major utca



távolabbi környezet, Major utca



a majorság területének bejárata



az értékelt ingatlanrész homlokzata



## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 0204/15 hrsz-ú ingatlan nem értékelt ingatlanrész



a 0204/12 hrsz-ú majorsági terület, udvar



a 0204/12 hrsz-ú majorsági terület, udvar



szoba



szoba



szoba, cserépkályha



### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



konyha



ablakszerkezet