



Bakony-Immo Kft.

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

a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
Veszprém 3335 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolandó 29/41.154 tulajdoni
hányadáról



Készítette:

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

1. számú példány

**Csopak
2026. június 10.**



Szakértő cég neve

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

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelt ingatlan helyrajzi száma: 3331/5
Értékelt ingatlan megnevezése: kivett / közterület
Értékelt ingatlan címe: Veszprém, belterület

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (II/1.) 1/1
Értékelt tulajdoni hányad: 29/41.154
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan teljes területe: 41.154	m ²
Értékelt telekterület: 29	m ²
Közművesítettség: közmű nélküli	
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület; fedett terasz	

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: <u>Aktuális</u> forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2026.06.03. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az értékelt ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve:	2 300 000 Ft , azaz kétmillió-háromszázezer forint
Az értékelt ingatlan nettó forgalmi értéke:	1 811 024 Ft , azaz egymillió-nyolcszáztizenegyezer-huszonnégy forint

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. A megbízás tárgya a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan Veszprém 3335 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolandó, vázrajz szerinti 29/41.154 tulajdoni hányada.

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

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Csopak, 2026. június 10. Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Készítette:

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009 Ellenőrizte:

Epiner András

Epiner-Galajda Edit Sarolta

Epiner András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2023/583)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	15
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	15
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok.	15
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	16
3.3 Az épület műszaki jellemzői	22
4. ÉRTÉKEKELÉS.....	22
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	22
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	23
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	23
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	23
4.5 Érték meghatározás	24
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással.....	24
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	24
5. ÖSSZEFOGLALÁS	25
6. MELLÉKLETEK.....	26

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda – Vagyongazdálkodási Csoport (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a Veszprém belterület 3331/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan Veszprém 3335 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolandó 29/41.154 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez. A megállapított érték a csatolt vázrajz szerinti ingatlanrészre vonatkozik.

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

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

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.” (EVS 2025)

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,

- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

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

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

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

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

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

veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

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

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

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- ☐ A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- ☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.

☐ A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becsült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a

korábbiakban becsült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékbecslés 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 újratemetésének költségeit kell előírni, 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 többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

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

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

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

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

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

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

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

A módszer alkalmazási köre

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

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

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

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,

- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

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

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

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

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

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

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

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

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

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

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

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

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

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

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

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

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

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

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

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

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

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

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

Értékesítési költségek

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

Finanszírozási költségek

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

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

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

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

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

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

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

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

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

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- 18/2022. (XII.01.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2025

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026. június 3-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- E-hiteles térképmásolat
- Szabályozási terv és HÉSZ kivonat
- Változási vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2026.06.03
Ingatlan címe:	Veszprém, belterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	3331/5

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett / közterület
Telek területe:	4 1154 m ²

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

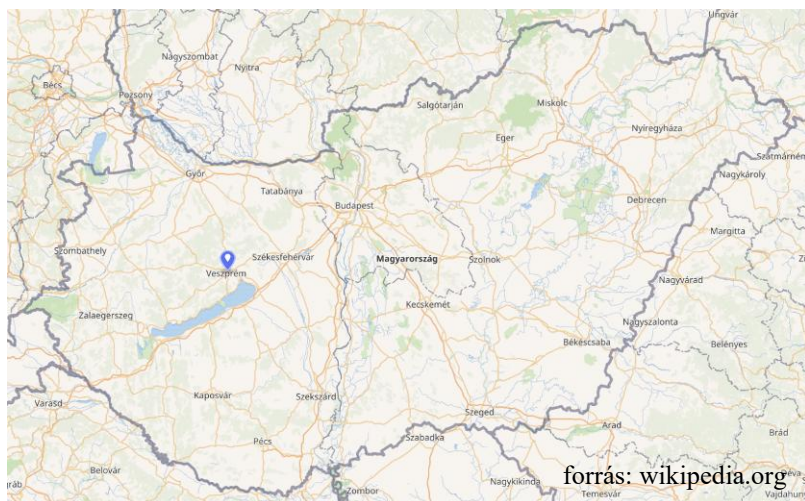
Tulajdoni lap III. rész	
III/2.	
Vezetékjog. (távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 926 m ² területre a biztonsági övezet mértékében. Eredeti határozat: 32412/2/2013.02.14 Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ Zrt. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	
III/3.	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 2041 m ² területre vonatkozóan. Eredeti határozat: 35632/2014.03.14 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/4.	
Önálló szöveges bejegyzés. Telekfelosztásra vonatkozó telekalakítási eljárás során kialakult a Veszprém 3331/1 hrsz-ú ingatlanból 8/538/2018. számú változási vázrajz.	
III/5.	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti területre. A vázrajz szerinti 352 m ² területre vonatkozóan. Eredeti határozat: 52145/2/2018.10.29 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

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

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

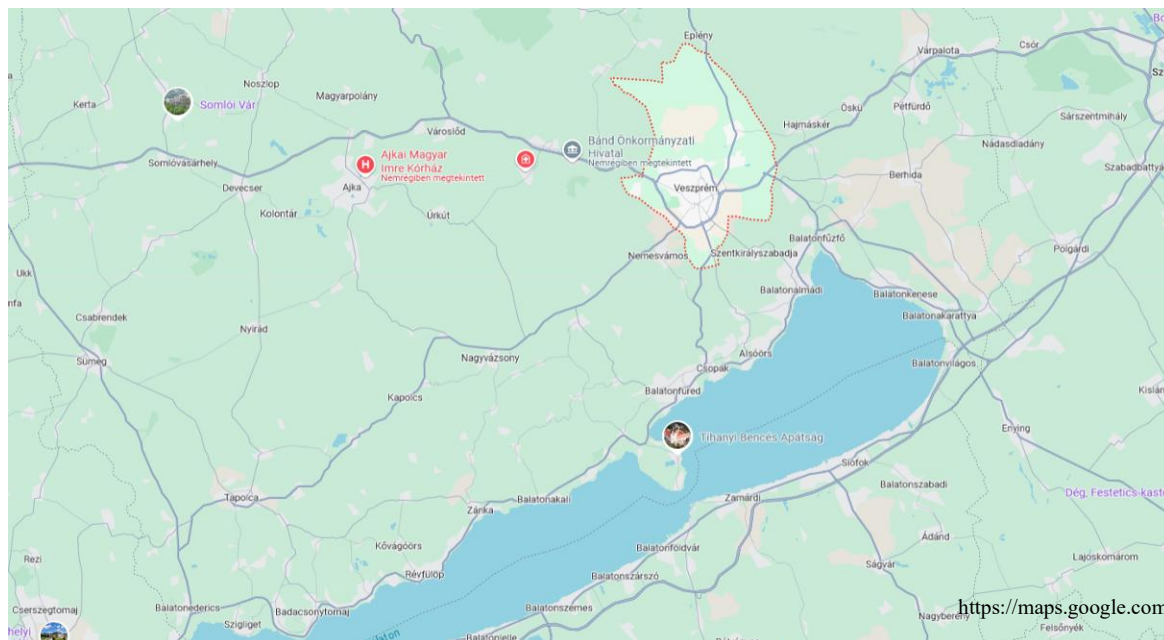
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém vármegye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig,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



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	55 118 fő (2025. jan. 1.) ^[6]
Népsűrűség	475,9 fő/km²

forrás: wikipedia.org

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

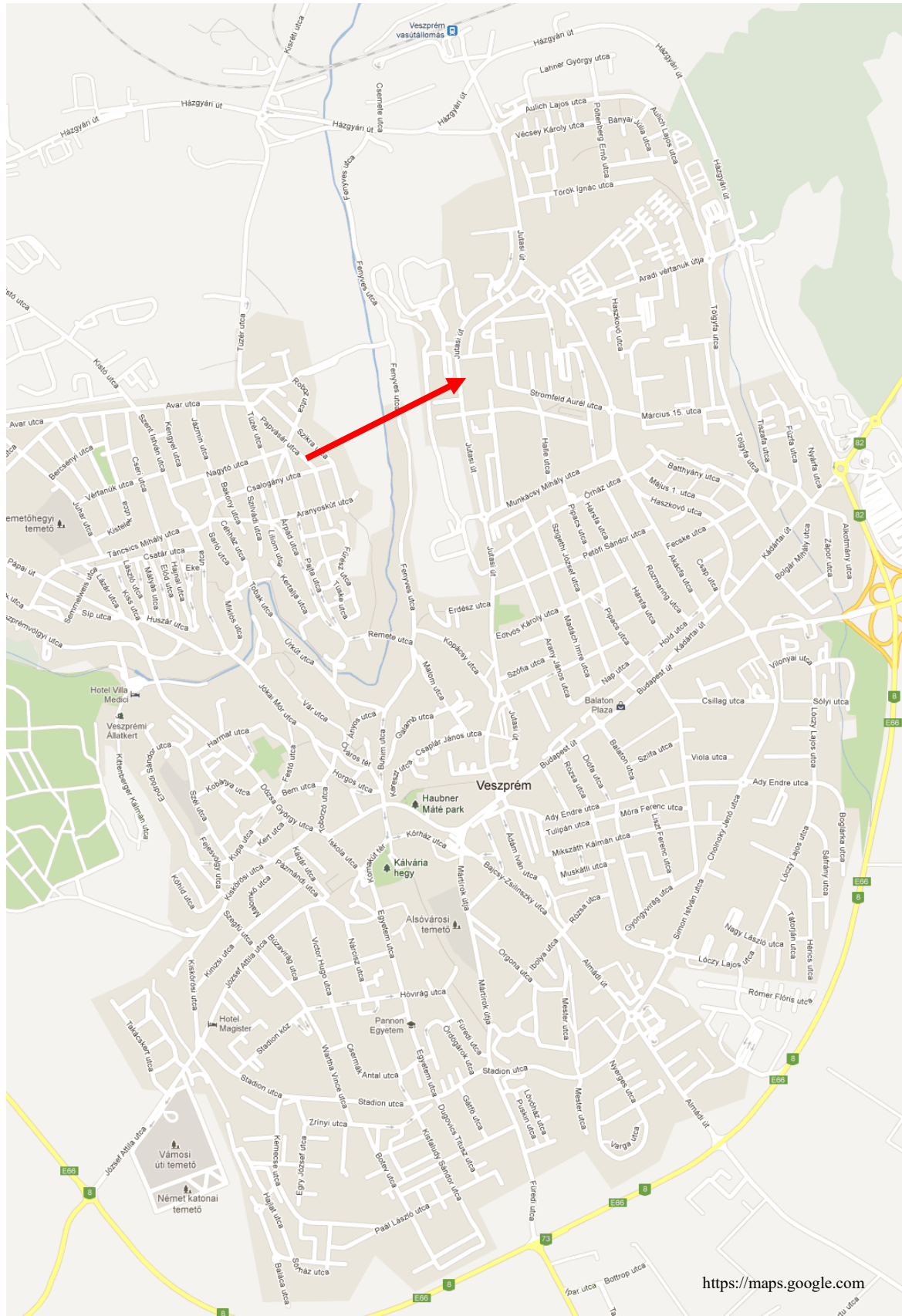


https://maps.google.com

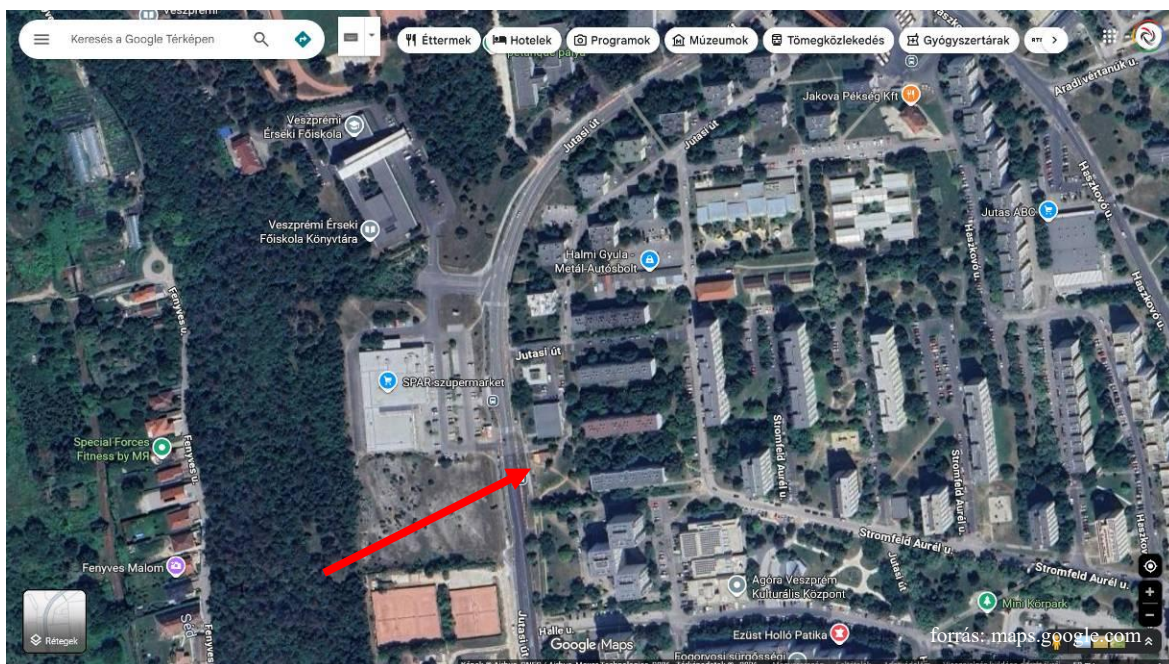
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a település központjától 1,5 km-re, északra, a Jutasi úti lakótelep nyugati szélén, a Jutasi út mentén található. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, jól megközelíthető, közterületen kialakított parkolóhelyeken, nem fizetős övezetben lehetséges. A Jutasi úti lakótelep többnyire 8-10 szintes panel, illetve 3-4 szintes hagyományos és panelépítésű tömbházas, parkosított lakóövezet. A panelépületek egy részének földszintjén üzletek és szolgáltatóegységek (orvosi rendelők, nyugdíjas klub, könyvtár, stb.) vannak. Kereskedelmi- és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények 1,8 km-en belül elérhetőek, helyi járatos busz megállója 20 méterre van, vasútállomás 1,3 km-re, buszpályaudvar 1,5 km-re található.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



A szűkebb környezetet az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

1. Általános makrogazdasági helyzet és kilátások

Globális és európai környezet: A nemzetközi gazdasági környezetet geopolitikai feszültségek és kereskedelempolitikai bizonytalanságok (vámtarifák) jellemzik. Az európai és a hazai bankrendszer ugyanakkor stabil, magas jövedelmezőséggel és erős tőkepozíciókkal rendelkezik.

Forrás: Pénzügyi stabilitási jelentés (2025. november) – 1. fejezet: „Nemzetközi gazdasági és pénzügyi környezet” (Különösen az „Európai bankrendszer” alfejezet tőkemegfelelési és likviditási mutatói).

Hazai növekedés és vállalati hitelezés: A hazai GDP fokozatos élénkülést mutat, miközben a külső kereslet (főként a német gazdaság) gyengélkedése miatt az ipari termelés visszafogottabb. A vállalati hitelezés lassabb dinamikáját 2025 végén és 2026 elején egyedi, nagy összegű ügyletek és állami programok élénkítették.

Forrás: Pénzügyi stabilitási jelentés (2025. november) – 2. fejezet: „Hazai reálgazdasági és pénzügyi környezet”, valamint a 2.3. alfejezet: „Vállalati hitelpiac és kockázatok”.

A hazai bankrendszer ellenálló képessége: A jegybanki stressztesztek megerősítik, hogy a magyar bankrendszer likviditási és tőkepufferei egy feltételezett súlyos makrogazdasági válság esetén is bőségesen a szabályozói minimumok felett maradnának.

Forrás: Pénzügyi stabilitási jelentés (2025. november) – 4. fejezet: „A bankrendszer sokkellenálló-képessége” (Likviditási és szolvencia stressztesztek eredményei).

2. Országos lakás- és ingatlanpiaci trendek

Kimagasló áremelkedés és túllértékelttség: A lakásárak éves növekedési üteme országos átlagban megközelítette a 18 százalékot, Budapesten pedig meghaladta a 23 százalékot. Ez a reálértelemben is történelmi léptékű drágulás jelentősen növelte a lakáspiac fundamentumokhoz képesti túllértékelttségét.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 1. fejezet: „Lakásárak és lakáspiaci túlértékelttség”, valamint az 1. ábra: „A nominális és reál lakásárak alakulása” és a 3. ábra: „A lakásárak országos túlértékelttségének becslése”.

Az Otthon Start Program (OSP) dominanciája: A 2025 szeptemberében indult, fix 3 százalékos kamatozású OSP alapjaiban formálta át a finanszírozást: a program a teljes új lakáshitel-kihelyezés mintegy 75 százalékát adja, komoly keresleti nyomást generálva.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 3. fejezet: „Lakásfinanszírozás”, azon belül a 3.2. alfejezet: „Az Otthon Start Program hatása a hitelezésre”, valamint a 22. ábra: „Az új lakáshitel-szerződések megoszlása terméktípusok szerint”.

Kínálati oldal és új lakások: A kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel. 2025-ben mindössze 12 ezer új lakás épült meg országosan (8 százalékos éves visszaesés), ami 2016 óta a legalacsonyabb volumen.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 2. fejezet: „Lakáskínálat és építőipar”, a 2.1. alfejezet: „Tovább csökkent az átadott új lakások száma”, illetve a 14. ábra: „A használatbavételi engedélyt kapott lakások száma”.

3. Veszprém gazdasági és ingatlanpiaci helyzete

Kiemelkedő OSP hitelaktivitás (Veszprémi járás):

A veszprémi járás lakossága az országos élvonalba tartozik a kedvezményes OSP hitelek felvételében. Ezer lakosra vetítve a legmagasabb (4–5 darab közötti) szerződésszámot regisztrálták itt, ami a helyi fiatalok magas aktivitását és stabil jövedelmi háttérét mutatja.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 3.3. alfejezet: „A lakáshitelezés területi jellemzői”, valamint a 25. ábra: „Az ezer lakosra jutó Otthon Start Program szerződések száma járásonként”.

A legmagasabb vidéki újlakás-árak (Veszprém vármegye):

A vidéki újépítésű piacon Veszprém és Somogy vármegye a legdrágább az országban. Az átlagos négyzetméterárak elérték az 1,6–1,8 millió forintos sávot, ami éles kontrasztban áll a többi vidéki vármegye 1 millió forint körüli átlagával.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 2.2. alfejezet: „Az új építésű lakások árai vidéken”, valamint a 18. ábra: „Az új építésű lakások átlagos négyzetméterára vármegyénként” (színkódos térképes vizualizáció).

Kínálati szűkösség és piaci nyomás:

A rendkívül erős és támogatott helyi kereslet egy szűkös kínálati piaccal találkozik (alacsony új projekt- és lakásszám), ami a Balaton közelsége és az egyetemi központ státusz miatt tartósan magasán tartja az árakat és fokozza a túlértékeltséget.

Forrás: Lakáspiaci jelentés (2026. május) – 2.1. és 2.2. alfejezetek összefoglaló értékelése a vidéki lakásprojektek és a fejlesztői kapacitások területi megoszlásáról.

Felhasznált források:

MNB (2025): Pénzügyi Stabilitási jelentés.

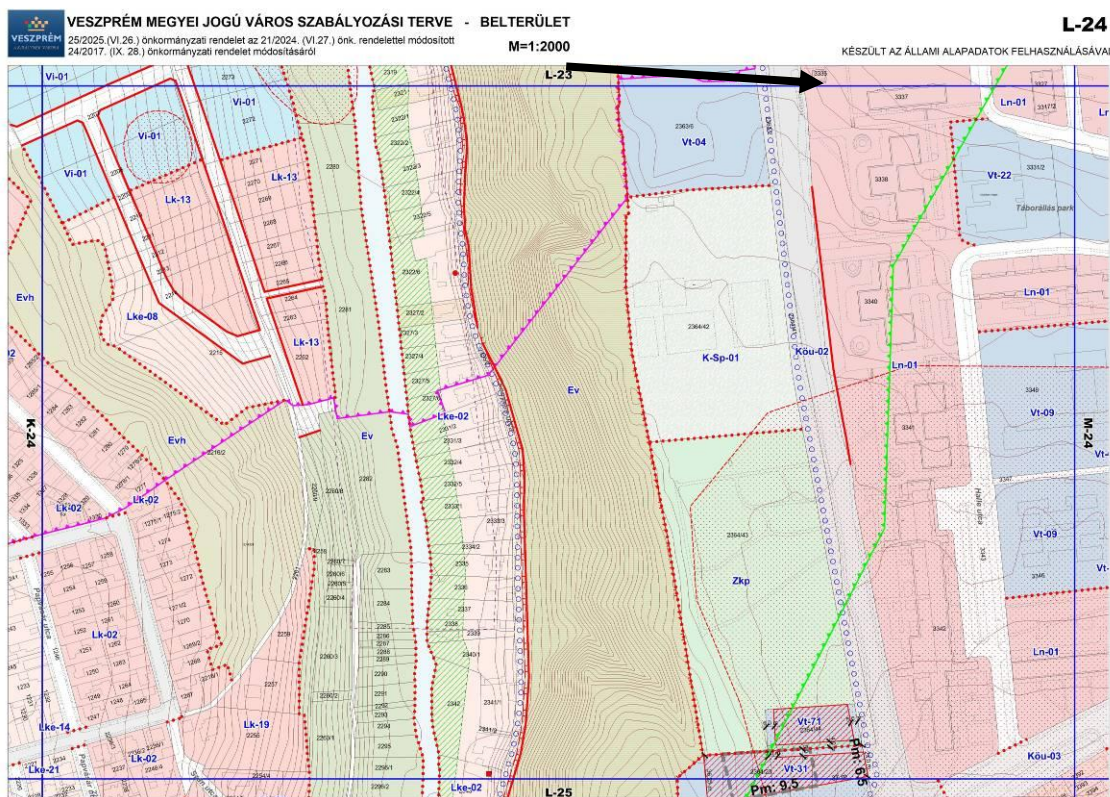
<https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2025-november.pdf>

MNB (2026) Lakáspiaci jelentés.

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

Az ingatlanrész övezeti besorolása

Az értékelt ingatlanrész Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Ln-01 jelű nagyvárosias lakóövezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Kivonat a helyi építési szabályzatból:

XI. Fejezet
NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Ln)

21. Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

21. §

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

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területen épület

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények közül – amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek –, nem helyezhető el a területen:

- szennyvízkezelésre, -tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, valamint
- építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

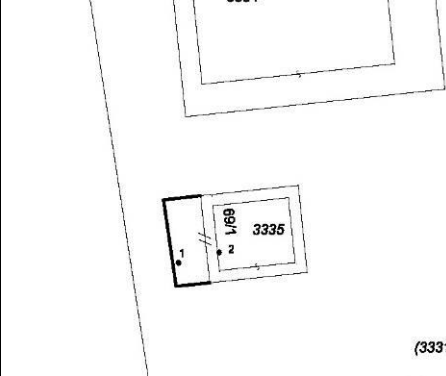
(4)³³ Lakóépületben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t. Az ennél nagyobb, már kialakított ilyen célú területek tovább nem bővíthetők és újak nem alakíthatók ki.

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei¹¹⁴

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
2	jele							
3	Ln-01	SZ	1500	25	13	40	25	35
4	Ln-02	SZ	1200	30	13	40	25	35
5 ¹¹⁵	Ln-03	SZ	1500	80	16,5	10	25	35

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe

Az értékelt ingatlanrész téglalap alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű, sík terepfelszínű, a természetben térburkolattal ellátott és teraszként funkcionál.

Közműellátottság

Az ingatlanrész közművel nem rendelkezik.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanrészen és környezetében nem észlelhető. Az ingatlan a

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan területén felépítmény nem található, a térburkolat a 3335 helyrajzi számú ingatlanon található dohánybolt tulajdonosának beruházása.

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta.

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

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű értékesítésre felkínálat ingatlanokkal vetettük össze. A módszer bővebben a 2.2 pont alatt került ismertetésre. A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém,	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	belterület 3331/5 hrsz.	Szilvádi utca	Dózsaváros	Dózsa György utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	Ln-01 / 25%	Lke-14 / 30%	Lk-02 / 40%	Lke-19 / 30%
Ingatlan leírása	aszfaltúton elérhető, közmű nélküli, beépítetlen terület	aszfaltúton elérhető, várpanorámás, közmű nélküli építési telek	aszfaltúton elérhető, összközműves, várpanorámás építési telek	aszfaltúton elérhető, összközműves, várpanorámás építési telek
	forrás:	ingatlan.com/34066529	ingatlan.com/34983373	ingatlan.com/35352134
Eladás/kínálat ideje		2026. május	2026. május	2026. május
Telekterület /m ² /	29	282	900	597
Eladási vagy kínálati ár		31 000 000 Ft	92 500 000 Ft	75 500 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		109 929 Ft/m ²	102 778 Ft/m ²	126 466 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		98 936 Ft/m ²	92 500 Ft/m ²	113 819 Ft/m ²
Elhelyezkedés		0%	5%	5%
Alak, forma, területi méret		5%	15%	10%
Közműellátottság		0%	-30%	-30%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Beépítettség, övezeti besorolás		-5%	-10%	-5%
Ingatlant átszelő közművezeték		0%	0%	0%
Várpanoráma		-10%	-10%	-10%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	-30%	-30%
Számított fajlagos érték:	77 822 Ft/m ²	89 043 Ft/m ²	64 750 Ft/m ²	79 673 Ft/m ²
A telekérték összesen:	29 m ² x	77 822 Ft/m ²	=	2 300 000 Ft

A számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 2 300 000 Ft-ban, azaz kétmillió-háromszázezer forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványérték számítással

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

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Mivel az értékelendő ingatlanon felépítmény nincs, költségszámításon alapuló értékelést nem végeztünk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	2 300 000	Ft	súly:	100%	2 300 000 Ft
Maradványértékszámításon alapuló érték:		Ft	súly:	0%	0 Ft
Költség alapú érték:		Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott bruttó forgalmi értéke kerekítve =					2 300 000 Ft
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve =					1 811 024 Ft

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanon gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztés életszerű, ezért maradványértékelést nem alkalmaztam. A területen felépítmény nem található, ezért költségszámítás nem került alkalmazásra.

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

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

Csopak, 2026. június 10.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz: 10400425-50526787-57881009



Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260603/8143
2026.06.03



Oldal 1/2

Veszprém
Belterület, 3331/5 helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 3331/5

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52145/2/2018.10.29				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közterület	0	4 1154	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52145/2/2018.10.29				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28				
	Eredeti határozat: 32158/1992.02.28				
	Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.				

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52145/2/2018.10.29				
	Vezetékjog				
	(távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 926 m ² területre a biztonsági övezet mértékében.				
	Eredeti határozat: 32412/2/2013.02.14				
	Név: VKSZ VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.				
	Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52145/2/2018.10.29				
	Vezetékjog				
	A vázrajz szerinti 2041 m ² területre vonatkozóan.				
	Eredeti határozat: 35632/2014.03.14				
	Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
	Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52145/2/2018.10.29				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekfeleltetésre vonatkozó telekalakítási eljárás során kialakult a Veszprém 3331/1 hrsz-ú ingatlanból.				
	8/538/2018. számú változási vázrajz				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56162/2018.12.28				
	Vezetékjog				
	a vázrajz szerinti területre				
	A vázrajz szerinti 352 m ² területre vonatkozóan.				
	Eredeti határozat: 52145/2/2018.10.29				
	Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
	Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				

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

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260603/8143
2026.06.03

Oldal 2/2

**Veszprém
Belterület, 3331/5 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

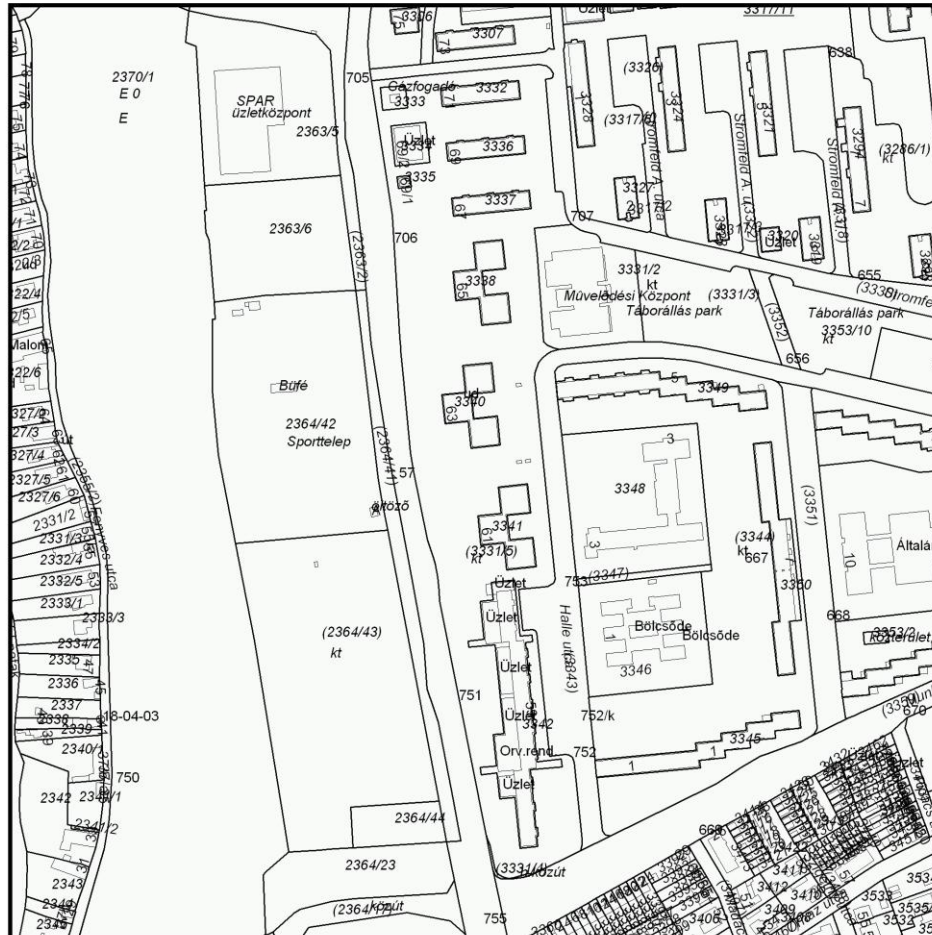
2026.06.10 08:17:50

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 3331/5

Megrendelés szám: 7/1037/2026

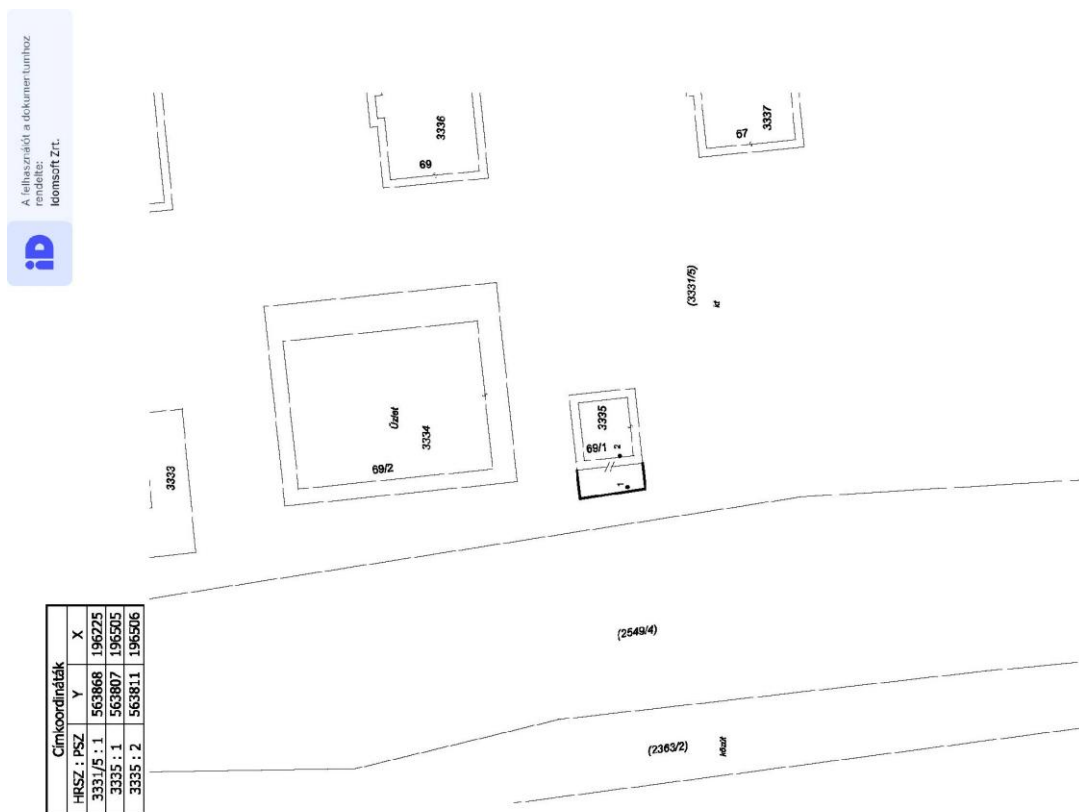
Méterarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 43334450002026



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

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ



Veszprém
belterület
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1068/2026

Király Földmérés Kft.
8220 Balatonalmádi, Hőrpintő u. 15-17.
Munkaszám: C/11-2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3331/5, 3335 hrsz-ú földrészletek telekhatár rendezése

M = 1:1000

(Előzetes!)

Változás előtti állapot										Változás utáni állapot										Megjegyzés
Alrészlet					Térlet					Alrészlet					Térlet					
Hrsz	jel	mltv. ága	ha.m ²	Min.o.	Hrsz	jel	mltv. ága	ha.m ²	Min.o.	Hrsz	jel	mltv. ága	ha.m ²	Min.o.						
3331/5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14						

A vázrajz méreteket levételre nem alkalmas.

A változás adatainak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Balatonalmádi, 2026. május 12.

Készítő: **Király Tamás**

Földmérő i.g. szám: 11096

Ing. rend. min. szám: 2320/2017

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém,

P.h.

Záradékként:

Ing. rend. min. szám:

.....

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Jutasi út



környezet, Jutasi út



környezet, Jutasi út



környezet, Jutasi út



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelendő ingatlan területe



az értékelendő ingatlan területe