HELLEBRANDT FERENC
2026-10-16 (UTC)
Elektronikusan aláírva

Hellebrandt Ferenc
Okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő, eng. sz. 3431
építési beruházás, ingatlan értékbecslés, építésgépesítés,
építési szakipar, építési szerelőipar, építéstechnológia, épületfizika,
építőanyag-ipar, épületszerkezetek, tartószerkezet (statika),
8420 Zirc Bercsényi u. 15. mobil 06.30.385.6529
hellebrandt.ferenc@gmail.com

1. sz. példány

KIEGÉSZÍTŐ
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Megbízó: dr. Endrédy András közjegyző 23017/N/54/2026. sz. ügyben

Megbízás tárgya: "Kittenberger Kálmán" Nonprofit Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Kittenberger Kálmán utca 17., cégjegyzékszáma: 19-09-511670) kérelmezőnek közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló kérelme tárgyában igazságügyi szakértői vélemény.

Szakértői vélemény készült 2 példányban.

Kapja: 1. példány dr. Endrédy András közjegyző (elektronikus úton megküldve)
2. példány szakértő

Zirc, 2026. október 15.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Tartalomjegyzék

1. Megbízás 4
   1.1. Megbízás részletezése 4
   1.2. Szakértő adatai 4
   1.3. Szakértő feladata 4
2. Előzmények 4
   2.1. Rendelkezésre álló iratok 4
   2.2. Hasonlító adatok 4
3. Vizsgálat tárgya 4
   3.1. Vizsgálat tárgya 4
   3.2. Vizsgálati eszközök 4
   3.3. Helyszíni szemle 5
4. Szakértői vizsgálat módszere 5
   4.1. Alkalmazott vizsgálati módszerek 5
5. Kittenberger Kálmán utca 12. sz., 6345/1 hrsz alatti ingatlan vizsgálata 5
   5.1. A város regionális, környezeti leírása 5
   5.2. Az ingatlan településen belüli (környezeti) leírása, megközelíthetősége: 6
   5.3. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot 8
   5.4. Az ingatlan beépítése, adottságai 8
   5.5. Rendezési tervi állapot 11
   5.6. Az ingatlanon lévő „vendéglő" épület leírása (helyszíni szemle időpontjában) 12
   5.7. Külső favázas építmények 17
6. Értékelési alapelvek 18
   6.1. Fogalmak 18
   6.2. Piaci érték meghatározásának módszerei 18
   6.3. Az értékelés célja 19
   6.4. Alkalmazott szabványok, jogszabályok 19
   6.5. Értékelés fordulónapja 19
7. Válasz a feltett kérdésre 19
8. Alapfeltételezések, korlátozások 27

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fényképfelvételek az ingatlanokról
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolat
3. sz. melléklet:	E-közmű helyszínrajz
4. sz. melléklet:	Felmérési vázlatrajz

1. Megbízás

1.1. Kirendelés:

dr. Endrédy András közjegyző 23017/N/54/2026/7. sz. végzésével a "Kittenberger Kálmán" Nonprofit Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Kittenberger Kálmán utca 17., cégjegyzékszáma: 19-09-511670) kérelmezőnek közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló kérelme tárgyában szakértőként rendelt ki.

A szakértői véleményt 2026. április 9-i időponttal elkészítettem. Észrevételek alapján a szakvélemény „5.1. A város regionális, környezeti leírása" fejezetben az ipari cégek felsorolását töröltem.

Ezen túlmenően Kittenberger Kálmán" Nonprofit Kft. – a szakvélemény „8. Alapfeltételezések, korlátozások" fejezetében tett kikötésre tekintettel *(„A szakvélemény piaci érték meghatározása hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges")* - kérte a forgalmi érték jelen időpontra történő aktualizálását.

Ezért a 2026. április 9-i szakvéleményt – a 9. pontban tett szakértői megállapításokkal kiegészítettem. A szakvélemény többi része az eredeti szakvélemény tartalmával azonos.

1.2.Szakértő adatai:
Hellebrandt Ferenc igazságügyi szakértő, nyilvántartási szám: 003431.
szakterületek:

- építési beruházás, ingatlan értékbecslés,
- építésgépesítés, építési szakipar,
- építési szerelőipar, építéstechnológia,
- építőanyag-ipar, épületszerkezetek,
- tartószerkezet (statika), épületfizika

1.3. Szakértő vizsgálat tárgya és helye:
Veszprém belterület 6345/1 helyrajzi szám alatti (8200 Veszprém, Kittenberger Kálmán utca 12.) 916 m2 területű, vendéglő megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
A közjegyző a szakértő feladatául rendeli, hogy a következő szakkérdésben nyilvánítson véleményt:

1) *Állapítsa meg a fenti Ingatlan jelenlegi forgalmi értékének,*
2) *Állapítsa meg a fenti Ingatlan területének, és az Ingatlanon található felépítmény(ek) forgalmi értékét.*

2. Előzmények:
2.1. Rendelkezésre álló iratok:
A kirendelő végzésen kívül közjegyző az alábbi iratokat küldte meg.

- kérelem,
- tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata.

2.2. Hasonlító adatok:
A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározásához NAV Veszprém Megyei Adóigazgatóságtól a 33/2007.(XII.23.) Pm. rendeletben foglaltaknak megfelelően

e-papír ügyintézéssel kértem adásvételi adatokat. NAV adatszolgáltatás 2026.03.19-én érkezett szintén elektronikus úton.

3. Vizsgálat tárgya:
3.1. Vizsgálat tárgya:
Az 1.3. pontban részletezett ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos szakkérdés megválaszolása dr. Endrédy András közjegyző 23017/N/54/2026/7. sz. végzése alapján

3.2. Vizsgálati eszközök:
Nikon L840 fényképezőgép, lézeres távolságmérő, mérőszalag

3.3. Helyszíni szemle:
Kérelmező, kérelmező jogi képviselő és ingatlan tulajdonos előzetes írásbeli értesítése mellett 2026. március 24-én helyszíni szemlét tartottam, melyen jelen volt Bruckner László, Kurali Ágnes, Kacor Krisztián. A helyszíni szemlén megtekintettem a Veszprém 6345/1 hrsz, természetben Veszprém, Kittenberger Kálmán utca 12. sz alatti vendéglő megnevezésű ingatlant és felépítményeit.
Vizsgáltam az ingatlan beépítését, az ingatlanon lévő felépítmények kialakítását, alaprajzi elrendezését, helyiségek méreteit, helyiségelrendezését, műszaki állapotát, szerkezeti kialakítását, a látható építőelemek vonatkozásában a beépített anyagokat. Beazonosítottam a közműellátást, közműrendszereket, telekadottságokat. Az ingatlan és felépítmények állapotrögzítésére fényképfelvételek készültek (1. sz. melléklet), melyeket elektronikus úton megküldtem közjegyzőnek.
Helyszíni szemlén felmértem a vendéglő épület helyiségeit, ami alapján felmérési vázlatrajzot készítettem a helyiségelrendezés bemutatására és a hasznos alapterület számítására (4. sz. melléklet).
A vizsgált ingatlan földhivatali nyilvántartási adataiként tulajdoni lap másolatot mellékeltem (2. sz. melléklet). Térképi beazonosítás céljából e-közmű helyszínrajzot csatoltam (3. sz. melléklet).
A helyszíni szemle tapasztalatai, megküldött iratok, a kirendelő végzés tartalma, valamint peres felek tájékoztatása alapján készítettem el szakértői véleményemet, ill. adtam választ a feltett kérdésekre.

4. Szakértői vizsgálat módszere.
4.1. Alkalmazott vizsgálati módszer:
A vizsgálat módszerére Módszertani levél nincs. A vizsgálatot a szakmai ismereteknek megfelelő eljárások és módszerek felhasználásával végeztem, szemrevételezéssel és fényképi felvételekkel. A vizsgálatokat jelen ügyre vonatkozóan úgy alkalmaztam, hogy a leginkább fontos tényezők felismerését eredményezze, mely alapján a probléma megoldható, a feltett kérdések megválaszolhatók legyenek. A forgalmi érték meghatározásánál a későbbiekben hivatkozott jogszabályok iránymutatásait és módszertani elveit alkalmaztam (szakvélemény 6.4. pont).

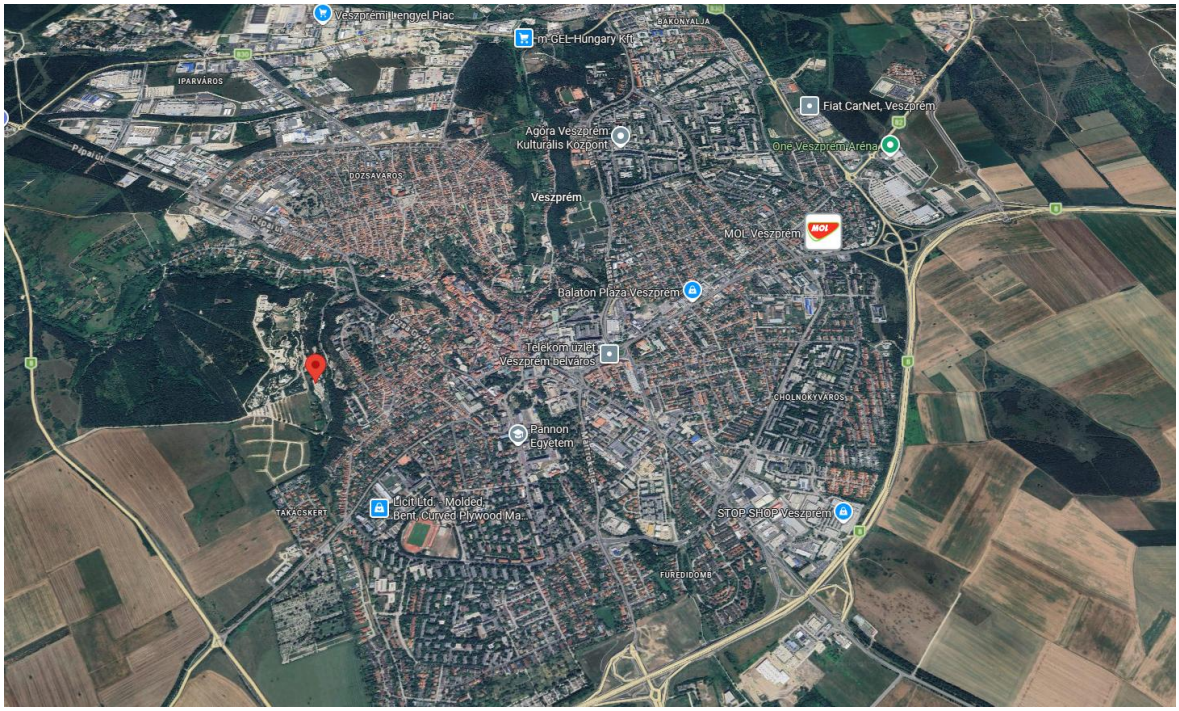
5. Kittenberger Kálmán utca 12. sz., 6345/1 hrsz alatti ingatlan vizsgálata.
5.1. A város regionális, környezeti leírása:
Veszprém megye székhelye Budapesttől 110 km-re, délnyugatra, a Balatontól 15 km-re, északra a Bakonytól 25 km-re, délre fekszik. A királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa, a Veszprémi-fennsík határolja. Ez a központi helyzet jelentős szerepet játszott a város kialakulásában.
Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlagosan 260 méterrel található a tengerszint fölött. A városon belül ugyanakkor nem ritkák a 30-40 méteres szintkülönbségek sem. Különösen szembetűnőek ezek a Séd-völgy déli és keleti oldalán. Repülővel Veszprém a Ferihegyi nemzetközi repülőtérről és a sármelléki Balaton Airportról egyaránt mintegy másfél órányi autózással érhető el.

Veszprém több országos főút csomópontjában található, ami bel- és külföldről egyaránt könnyen megközelíthetővé teszi. Budapesttel az M7-es autópálya és a 8-as gyorsforgalmi út köti össze. A fővárosból és a dunántúli városokból (Győr, Székesfehérvár, Szombathely, Siófok) 1-2 óra alatt elérhető. Számos menetrend szerinti autóbuszjárat köti össze Budapesttel és a megyeszékhelyekkel. Vasúton Veszprém a Budapest-Szombathely vasúti fővonalon fekszik, amelyen naponta több gyorsvonat közlekedik.
Lakosok száma: 61.000
A város csatornázottsága mostanra megközelíti a 100%-ot. Veszprém ipari struktúrájára ma a sokszínűség jellemző (a gépipar, az elektronika, az élelmiszeripar, az építőipar egyaránt képviselteti magát), ugyanakkor szerkezetileg meglehetősen koncentrált, az ágazatok nagy részét egy-egy cég képviseli. Meghatározó oktatási központ a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A városban tehát megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

forrás: wikipédia, google maps

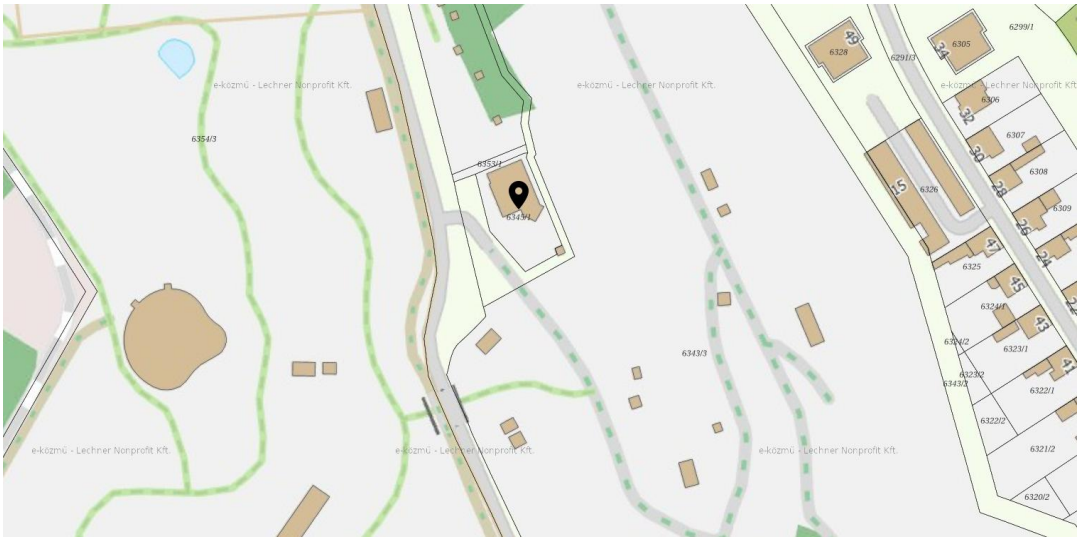
5.2. Az ingatlan településen belüli (környezeti) leírása, megközelíthetősége:
Az ingatlan Veszprém belterületén a város Ny-i szélén a Gulyadombon, a Kittenberger Kálmán Növény- és Vadaspark (továbbiakban: Állatkert) közvetlen szomszédságában van. Megközelíthető nyugati irányból a 8. sz. útról leágazó Zoo útról, illetve keleti irányából a Kiskőrösi utca felől.

Külső fekvése miatt (belterületi határvonal mellett) a városközpont távol van. Fekvésében, útkapcsolatában az állatkerthez köthető leginkább a vizsgált ingatlan.



Az ingatlan keskeny aszfaltos úton keresztül közelíthető meg az Állatkert főbejárata felől. Az ingatlan víz-, villany közművekkel kiépített. Vezetékes gázellátás nincs, a szennyvíz csatornára kötött. E-közmű térkép szerint vezetékes víz- és szennyvízcsatorna a 6343/3 hrsz ingatlanon van. A bekötés a szomszédos (Állatkert) ingatlanról történt.

Az ingatlan tulajdoni lap szerint „vendéglő” megnevezésű épülettel beépített.



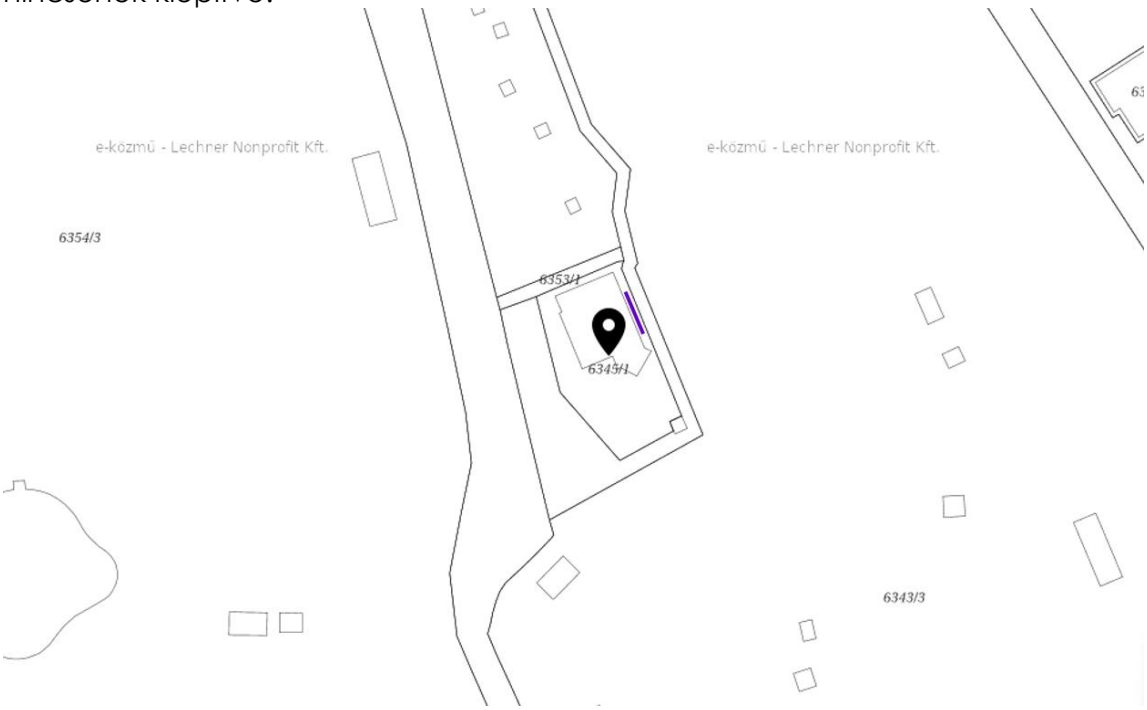
5.3. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot:

A tulajdoni lap kiállításának dátuma:	**2026.04.07.**
Az ingatlan címe:	**Veszprém Kittenberger Kálmán u. 12.**
telek:	**916 m2**
Helyrajzi száma:	**6345/1**
Megnevezése:	**„kivett, vendéglő**
Tulajdonos:	**A-D GROUP KFT 1/1**
Bejegyzés:	**6343/4 hrsz ingatlant terhelő átjárási szolgalmi jog 198 m2 területen**
Bejegyzés:	**jelzálogjog 70.000.000 Ft erejéig, jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt**
Bejegyzés:	**elidegenítési és terhelési tilalom, jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt**

5.4. Az ingatlan beépítése, adottságai:

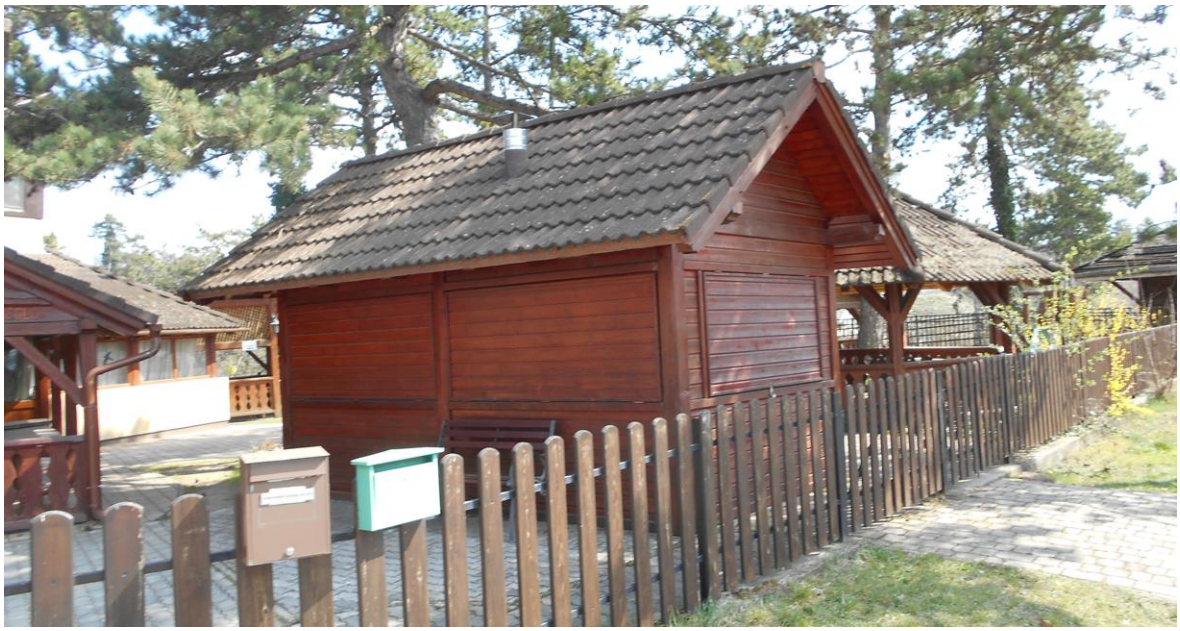
A Veszprém Kittenberger Kálmán u. 12. sz. 6345/1 hrsz ingatlan vendéglő megnevezésű épülettel beépített. Az épület oldalhatáron álló, hátsókert nélküli elhelyezésű, földszint + tetőtér beépítésű, osztott alaprajzi elrendezésű.

A nyugati oldalon az előkert változó szélességű, átlagosan 5 m. A keleti telekhatár vonal melletti, bejárati teraszhoz kapcsolt, utólagos beépítésű vizesblokk nincs e-közműtérképen feltüntetve, így ennek építési hatósági engedélyezése nem ismert. Az épület funkciójához szükséges parkolóhelyek a vizsgált ingatlan területén nincsenek kiépítve.



Az ingatlan udvari részén nyitott favázas, magastetővel fedett építmények vannak a korábbi vendéglő funkcióval összefüggésben. A favázas építmények térképi nyilvántartásban nincsenek feltüntetve. Az épület nyugati homlokzata mellé elhelyezett zárt favázas épület helyszíni megtekintés alapján részben a szomszédos 6352 hrsz területre nyúlik át.

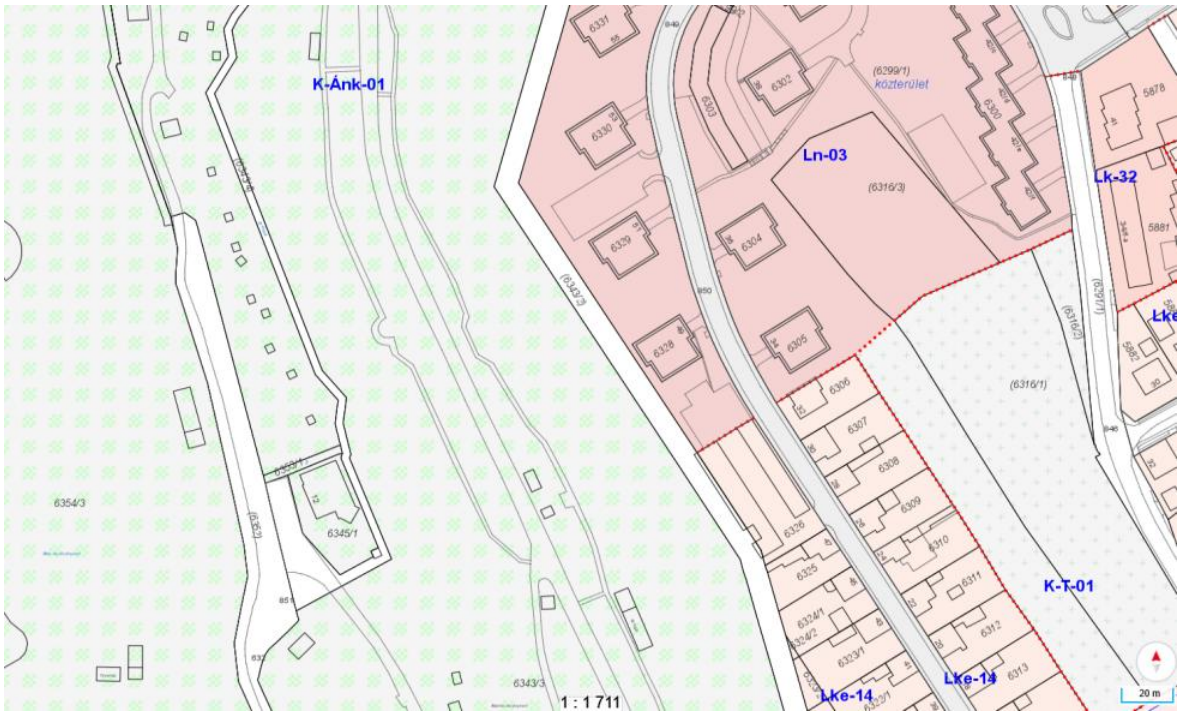
Az épület vendéglőként történő hasznosítása a helyszíni szemle időpontjában már megszűnt, a földszinten oktatóterem van vizesblokkal, illetve a korábbi konyha helyén borászati üzem. A tetőtér külön megközelítésű panzió jellegű vendégszobákkal kialakított (10 db egység). Így az épületben három funkcionálisan és műszakilag elkülönített használati egység van. A forgalmi értéket a helyszíni szemle időpontjában rögzített műszaki jellemzők és használati mód alapján határoztam meg a tulajdoni lapon nyilvántartott épület megnevezéssel.
Az ingatlanon a főépületen kívül 6 db favázas épület áll részben zárt, részben nyitott kialakítással, magastetővel, cserépfedéssel.



A belső udvar térköves fa léckerítéssel bekerített.

5.5. Rendezési tervi szabályozás:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete szól a helyi építési szabályzatról a 11/2001. (VII.02.) rendelet módosításáról. Szabályozási terven a vizsgált ingatlan K-Ánk-01 (Különleges, állat- és növénykert területe) övezeti besorolású.

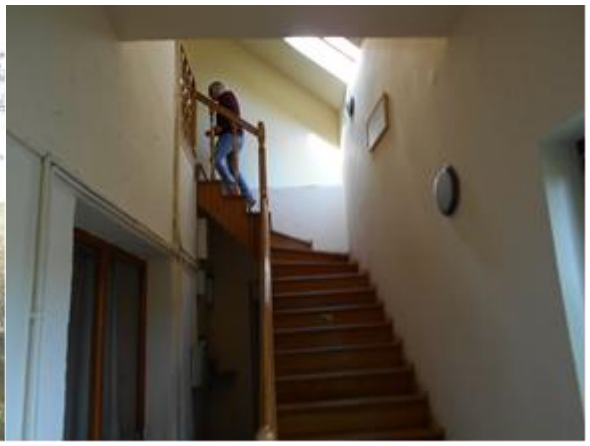


Az övezet beépítési előírásait a helyi építési szabályzat 41. §-a szabályozza.

41. § (1) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
(2)[83] A területen elhelyezhető:
a) az ismeretterjesztés, környezeti-nevelés, növény- és állatvilág bemutatása, kiállítás,
b) az övezetben megengedett más rendeltetésű épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
c) kereskedelmi, vendéglátói,
d) kulturális,
e) szociális,
f) a fő rendeltetést kiegészítő iroda,
g) kereskedelmi szállás,
h) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági
rendeltetésű épület.
(3) A területen melléképítmények közül elhelyezhető:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
d) állat ól, állatkifutó,
e) trágyatároló, komposztáló,
f) zászlótartó oszlop.
(4) A területen kiegészítő rendeltetésű építmények közül elhelyezhető:
a) járműtároló,
b) tárolóépítmények,
c) kazánház.
(5) A területre a 19. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

5.6. Az ingatlanon lévő „vendéglő" épület leírása (helyszíni szemle időpontjában):
Az ingatlanon földszintes + tetőtér beépítéses épület áll - földhivatali nyilvántartás szerint - vendéglő funkcióval, ténylegesen a földszinten oktatóterem, borászat, tetőtérben panzió használattal. Az épület tagolt alaprajzi elrendezésű. A borászat külön megközelítésű az északi oldalról, míg az oktató blokk bejárata nyugati irányból kialakított a belső udvarral kapcsolatban. A két egység között korábban meglévő átjáró ajtót (konyha-vendégtér) lezárták. A kazánházi és borászati bejárat (északi oldal) melletti területsáv mintegy 1,3 m, így csak oldalhatáron álló beépítéssel értelmezhető az épület elhelyezése. Az oktatóterem bejárata előtti féltetős terasz nincs térképen feltüntetve, hasonlóan a már rögzített keleti oldali toldalék vizesblokkal.

A tetőtér keleti oldalról közelíthető meg, a teraszról nyíló bejárati ajtón és előtéren keresztül. A teraszról még egy külső vizesblokk is nyílik, mely talán a borászati funkcióhoz, vagy panzió használathoz köthető, utólagos hozzáépítésű.



<u>Borászat (korábbi konyha)</u>
Északi oldalról a telekhatár melletti járdáról közelíthető meg. A bejárati ajtó egy hosszanti közlekedőbe nyílik, innen lehet a borászati funkció helyiséget (üzemi tér,

tárolók) megközelíteni, valamint egy keleti irányú közlekedőről a személyzeti vizesblokkot, irodát, kazánházat.

helyiség	padlóburk	nettó/ hasznos alapter (m2)	redukált hasznos alapter (m2)	megjegyzés
FÖLDSZINT ÜZEMI HELYISÉGEK (borászat, volt vendéglő konyha)				
közlekedő	járólap	14,80	14,80	csempeburkolat 1,4 m, többi felület festett
közlekedő	járólap	5,80	5,80	csempeburkolat 1,4 m, többi felület festett
iroda	járólap	3,50	3,50	homlokzati falszakasz csempézett, többi falfelület festett
kazán	járólap	9,90	9,90	külső ajtóval kialakított, festett falfelület kopott
szem WC+előtér	járólap	2,00	2,00	előtérben kézmosó, WC tartályos, oldalfal 1,4 m-ig csempézett, többi festett
zuhanyzó	járólap	4,80	4,80	épített zuhanyzó kabinnal, oldalfal 1,6 m-ig csempézett, többi festett
tároló	járólap	10,50	10,50	két egymásból nyíló helyiség, egyik részben csempézett, másik festett oldalfalú
tároló	járólap	9,00	9,00	csempeburkolat 1,6 m, többi felület festett
tároló	járólap	6,70	6,70	csempeburkolat 1,4 m, többi felület festett
zuhanyzó	járólap	7,30	7,30	épített zuhanyzó kabinnal, környezetében 2,1 m magas csempeburkolat, többi fal festett,
külső WC-mosdó	járólap	9,10	9,10	2 db WC, 2 db mosdó, 2 db pissoár, oldalfal 1,6 m-ig csempézett.
közlekedő	járólap	2,30	2,30	csempeburkolat 1,4 m, többi felület festett
tároló	járólap	5,10	5,10	csempeburkolat 1,4 m, többi felület festett
tároló	járólap	13,70	13,70	csempeburkolat 2,2 m, többi felület festett
tároló	járólap	5,10	5,10	csempeburkolat 2,2 m, többi felület festett
tároló	járólap	5,50	5,50	csempeburkolat 2,2 m, többi felület festett
előkészítő	járólap	2,70	2,70	csempeburkolat 2,2 m, többi felület festett, oldalfalon kézmosó
üzemi helyiség	járólap	25,70	25,70	csempeburkolat 2,4 m, többi felület festett
villamos helyiség	beton	1,10	1,10	oldalfal festett

összesen	**144,60**	**144,60**	

Oktatóblokk (korábbi vendégtér):

A bejárat egy utólag hozzáépített féltetős, favázas oldalfalú előtérbe vezet. Innen nyílik az oktatóhelyiség (korábbi vendégtér). A vizesblokk női és férfi egységre leválasztott, közös előtérből nyílnak. A korábbi konyha-vendégtér közötti, valamint a keleti tetőtérbe vezető előtér-és vendéglő előtér közötti átjáró ajtót lezárták.

helyiség	**padlóburk**	**nettó/ hasznos alapter (m2)**	**redukált hasznos alapter (m2)**	**felületképzés**
FÖLDSZINT (korábbi étterem)				
fedett előtér	járólap	25,40	17,78	oldalfal festett, mennyezet ferde tetősíkkal, látszó, festett fa szerkezettel kialakított, déli oldalon favázas szalagablakokkal
oktató terem	járólap	62,70	62,70	oldalfal részben faburkolatú, részben csempézett, mennyezet festett
előtér	járólap	3,00	2,40	csempeburkolat 2,2 m, többi felület festett
ffi WC	járólap	5,30	4,24	csempeburkolat 1,6 m, többi felület festett, helyiségben 1 WC, 1 kézmosó, 1 pissoár
női WC	járólap	5,10	4,08	csempeburkolat 1,6 m, többi felület festett, helyiségben 2 WC, 1 kézmosó,
összesen		**101,50**	**91,20**	

Tetőtéri panzió blokk:

A tetőtér a keleti oldali bejárattal összekapcsolt előtérből közelíthető meg belső lépcsőn keresztül. A belső lépcső egy „U" alakú keskeny közlekedőbe vezet, innen nyílik a 10 szobai blokk általában zuhanyzó blokkal kialakítva.

A helyiségelrendezés a 4. sz. mellékletben csatolt vázlatrajzon látható.

sz.	**helyiség**	**padlóburk**	**nettó alapter (m2)**	**hasznos alapterület >1,9 (m2)**	**megjegyzés**
	oldalfal és mennyezet festett, szobatérben székoszlop				
	fsz-i előtér	járólap	14,30	14,30	tetőtérbe vezető törtvonalú falépcsővel, oldalfal festett
1.	közlekedő	lam parketta	23,40	23,40	oldalfal és mennyezet festett, lépcsőház felől bevilágított
	előtér	lam parketta	2,00	2,00	oldalfal és mennyezet festett
	konyha-szoba	lam parketta	16,70	12,80	oldalfal és mennyezet festett
	tároló	lam parketta	2,00	1,00	oldalfal 1,1 m-ig csempézett, többi falfelület festett
2.	szoba	lam parketta	9,20	8,30	oldalfal és mennyezet festett, szobatérben székoszlop

	zuhanyzó	járólap	3,10	3,10	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
3.	szoba	lam parketta	11,20	9,60	oldalfal és mennyezet festett, szobatérben székoszlop
4.	szoba	lam parketta	11,80	7,10	oldalfal és mennyezet festett
	zuhanyzó	járólap	2,10	2,10	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
5.-6.	konyha	járólap	8,40	7,60	oldalfal 2,2 m-ig csempézett, helyiségben kétrészes mosogató és elektromos tűzhely van
	zuhanyzó	járólap	3,70	2,40	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
	előtér	járólap	7,50	7,50	oldalfal és mennyezet festett
	előtér-lépcső	járólap	12,20	12,20	oldalfal és mennyezet festett, belső lépcső vezet a tetőtérbe
	szoba (Bm. 2,2 m)	lam parketta	43,00	15,20	oldalfal és mennyezet ferde síkon is lambériázott, tetősíkban fekvő ablakok
7.	szoba	lam parketta	10,10	7,40	oldalfal és mennyezet festett
	fürdő	járólap	5,50	2,30	beépített kád, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
8.	szoba	lam parketta	9,60	8,20	oldalfal és mennyezet festett, szobatérben székoszlop
	zuhanyzó	járólap	4,20	3,30	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
9.	szoba	lam parketta	6,70	5,90	oldalfal és mennyezet festett
	zuhanyzó	járólap	4,20	3,30	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
10.	szoba	lam parketta	9,70	7,10	oldalfal és mennyezet festett
	szoba	lam parketta	11,60	10,40	oldalfal és mennyezet festett
	közlekedő	lam parketta	2,80	2,80	oldalfal és mennyezet festett
	zuhanyzó	járólap	2,90	2,10	zuhanytálca kabinnal, mosdó, tartályos WC, oldalfal 2,2 m-ig csempézett, többi falfelület festett
	összesen		**237,90**	**181,40**	

hasznosítás	**nettó alapterület (m2).**	**hasznos alapterület (m2).**	**redukált hasznos alapter**
üzemi terület	144,6	144,60	144,60
oktató terület	101,5	101,50	91,20
panzió, szálláshely	237,9	181,40	199,54
összesen	**484,0**	**427,50**	**435,34**

Az épület hasznos alapterülete 427,5 m2, redukált hasznos alapterülete 435,3 m2.

Fogalmak:

nettó alapterület: az épület helyiségeinek vagy szerkezettel részben/egészben közrefogott tereknek a belső fal síkjától mért, vízszintes vetületben számított területe

hasznos alapterület: a lakás vagy ház azon belső, vakolt falsíkok közötti nettó alapterülete, ahol a belmagasság legalább legalább 1,90 m.

redukált alapterület: A számítás során egyneműsítjük az eltérő épületrészeket, vagyis az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számítjuk ki.

Az értékelési módszertanok közül a piaci értékmeghatározásnál a redukált alapterületet, a költségelvű módszernél a hasznos alapterületet használjuk. A piaci értékelési módszertannál vendéglő hasznosítású ingatlanok adásvételi adatait használtam – mint korábbi engedélyezett fő funkciót – ezért a panzió jellegű ingatlanok magasabb hasznosságára és fajlagos költségére tekintettel ezen alapterületeknél magasabb korrekciót alkalmaztam.

A lakóház víz, villany, szennyvíz közművekkel kiépített, bekötött. A közműbekötés a 6343/3 hrsz ingatlanról lett kiépítve. A vízóra (almérő) az épület előtti területen, a villanyóra a nyugati oldalon külső ajtóval zárt helyiségben van 3x75 A kapacitással. Az épület oktatóblokkja és tetőtéri helyiségei, valamint a borászati tér vizesblokkjai központi fűtéssel kiépítettek. A központi fűtés pelletkazán üzemű. A melegvíz ellátás 2 db nagyobb kapacitású, elektromos üzemű melegvíz tárolóról kiépített. A borászati tér fűtése 2 db split klímával kiépített. A tetőtéri helyiségek klimatizáltak, tv, internet biztonsági kamera is kiépített.

Szerkezeti leírás:

Építés ideje	Az épület kb. 60-70 éve épült, amit a 80-as években bővítettek, tetőtérbeépítéssel, hozzáépítéssel.
Beépítés módja	oldalhatáron álló
Építési mód	Hagyományos falazott szerkezeti rendszer
Szintek száma	földszint + tetőtér
Alapozás	sávalap
Függőleges tartószerkezet	Tégla falszerkezet, előtéri bővítmény favázas
Válaszfalak	tégla és gipszkarton válaszfalak
Födém	feltételezhetően vb gerendás födém, takart jellege miatt részleteiben nem ismert
Tetőszerkezet	fa nyeregtető, tetőtéri szobákban székoszlopos megtámasztással, cserépfedéssel, tetőtéri határoló szerkezetek hőszigeteltek
Lépcső	falépcső

Homlokzat	vakolt, homlokzati hőszigetelés nem készült.
Nyílászárók	fa és műanyag szerkezetek, belső ajtók fa szerkezetűek, kazánajtó acéllemezből készült
Falburkolatok	Vizes helyiségekben csempézett falfelületek, többi helyiségben festett felületek vannak
Padlóburkolat	Kerámia járólap, illetve laminált parketta vázlatrajz szerinti helyiségekben.
Árnyékolás	nincs kiépítve
Fűtés-hűtés, melegvíz	Központi fűtésrendszer pelletüzemű kazánnal, radiátorokkal. Földszinti borászatnál split klíma kiépített a fűtésre
Közmű	Víz-, villany, szennyvízcsatorna kiépített, közművekre kötött
Műszaki állapot	Az épület többször lett bővítve, átalakítva, felújítva. Jelenleg közepes műszaki állapotú, bérbeadással hasznosított. Az épület alaprajzi elrendezése, építészeti megjelenése átlagos. Udvaron térkőburkolat és favázas nyitott építmények vannak. Használati mód földhivatali bejegyzéstől eltérő. Gépészeti rendszerek nem véleményezhetőek.

5.7 Külső favázas építmények:

Az ingatlan belső udvari részén nyitott és zárt favázas épületek állnak. A nyitott építmények a korábbi vendéglő funkcióhoz kapcsolhatók, az épület előtti zárt favázas épület tárolási célra használt.

A favázas építmények alapterülete: (18,0 + 6,4 + 10,5 + 24,0 + 13,0 + 22,4) 94,3 m2.

6. Értékelési alapelvek:
6.1. Fogalmak:
Értékelési nap
Az a nap, amelyre az értékről alkotott vélemény vonatkozik (és amelyen az értéket alátámasztó adatok relevánsak), amely nem lehet későbbi, mint az értékbecslői jelentés elkészítésének dátuma.

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

Forgalmi érték:
Nemzetközi gyakorlatban a forgalmi érték fogalma nem használt. Lényegében a forgalmi érték a hazai gyakorlatban a piaci értéknek felel meg.

Műszaki érték:
A pótlási költség és a műszaki avultság különbözete. Mivel ez az értékfajta nem kapcsolódik közvetlenül a piac értékítéletéhez, sokkal közelebb áll a költségek fogalmához. Tehát a nettó pótlási költségnek olyan változata, ahol az avultságot csak a műszaki tényezők miatt veszik figyelembe, az erkölcsi és a gazdasági avultságot pedig nem.

6.2. Piaci érték meghatározásának módszerei:
Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) megfelelően készült. Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

- Piaci megközelítéssel (összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel)
- Jövedelem vagy hozadéki megközelítéssel
- Költségelvű megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer
A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ez a módszer befektetési célú ingatlanok esetében alkalmazható, továbbá olyan ingatlanoknál, melyek befektetési célúvá tehetők.

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. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, olyan esetekben amikor az ingatlan vagy épület funkciójával összefüggésben nem áll rendelkezésre megfelelő piaci összehasonlító adat, azaz különleges rendeltetésű épületeknél alkalmazható ez a módszer.

6.3. Az értékelés célja:
Az értékelés célja közjegyzői kirendelés alapján az ingatlanok piaci értékének meghatározása értékesítés céljából. A forgalmi érték meghatározására leginkább a piaci módszer alkalmas. A speciális épülethasználatra és kevés számú megfelelő adásvételi (összehasonlító) adatra tekintettel az értékmeghatározást költségelvű módszerrel is ellenőriztem.

6.4. Alkalmazott szabványok, jogszabályok:

a) TEGOVA – EVS. Kiadja magyar nyelven Magyar Ingatlanszövetség. Megállapításaimat EVS 2012 alapján tettem.
b) 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről. A hitelbiztosítéki érték általános piaci érték meghatározására nem szolgálhat, azonban a jogszabály a hitelbiztosítéki értéket a piaci értékből vezeti le. Így a jogszabály általános része iránymutatás a piaci érték meghatározására.
c) 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről. Hasonlóan az előzőekhez a módszertani részben leírtak az értékelői gyakorlatban a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok piaci értékének meghatározásánál szolgálnak iránymutatásként.

6.5. Az értékelés fordulónapja:
A szakvélemény készítésének időpontja: 2026. április 9.

7. Válasz a feltett kérdésre:

1) *Állapítsa meg a fenti Ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.*

A.) <u>Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:</u>

A közelmúltban értékesítésre került ingatlanokat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. A módszer fő lépései:

a) Az alaphalmaz kiválasztása.
b) Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
c) Fajlagos alapérték meghatározása.
d) Értékmódosító tényezők elemzése.
e) A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
f) Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- 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 elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáférni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog stb.) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
    - Műszaki szempontok (épületszerk., hibák, károsodás, szakipar stb.)
    - Építészeti szempontok (helyiségelrendezés komfort stb.)
    - Használati szempontok (felújítás, karbantartás, építés éve stb.)
    - Telekadottságok (telek alakja, tájolás, domborzat, növényzet stb.)
    - Infrastruktúra (közművek, út, közlekedés, intézményi távolság stb.)
    - Környezeti szempontok (övezet, kilátás, panoráma stb.)
    - Alternatív hasznosítás szempontjai (funkcióváltás, átépíthetőség stb.)
    - Jogi szempontok (tulajdonviszonyok, teher, OTÉK stb.)
- A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, az értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

A forgalmi érték piaci összehasonlító módszer szerinti meghatározására NAV adásvételi adatokat szereztem be 2024-2025 időszakból üzleti jellegű ingatlanokra.

s.sz.	Település	Közterület neve	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletk éve	Ingatlan területe (m2)	Rész-arány	Megállapított érték (Ft)	hasznos alapt (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Meg-jegyzés
1.	Veszprém	BRUSZNYAI Á.	egyéb nem lakás célú ingatlan	2024	1456	1/1	893 867 000	536	1667662	Étterem
2.	Veszprém	POSTA	egyéb nem lakás célú ingatlan	2024	52	1/2	10 000 000	37	270270	Étterem
3.	Veszprém	ARANYOSKÚT	kereskedelmi üzlet	2024	364	1/1	40 000 000	105	380952	Vendéglő
4.	Veszprém	JÓZSEF ATTILA	kereskedelmi üzlet	2024	101	1/1	82 250 000	101	814356	Üzlet
5.	Veszprém	EGYETEM	kereskedelmi üzlet	2024	105	1/1	98 000 000	105	933333	Üzlet
6.	Veszprém	KOSSUTH	kereskedelmi üzlet	2025	40	1/1	35 000 000	40	875000	Üzlet
7.	Veszprém	CHOLNOKY	kereskedelmi üzlet	2025	53	1/1	45 000 000	53	849057	Üzlet
8.	Veszprém	POSTA	egyéb nem lakás célú ingatlan	2024	280	2/4	64 000 000	280	457143	Étterem
9.	Veszprém	VÉCSEY K.	kereskedelmi üzlet	2025	37	1/1	37 000 000	37	1000000	Üzlet
10.	Veszprém	BELTERÜLET	kereskedelmi üzlet	2025	61	1/1	37 000 000	61	606557	Üzlet
11.	Veszprém	ŐRHÁZ	kereskedelmi üzlet	2025	70	1/1	30 000 000	70	428571	üzletház

NAV adatok közül a jogi szempontok tekintetében lényegesen eltérő az 1., 4., 5., 6., 9., 10. sz ingatlan, mivel ezek az ingatlanok társasházas tulajdonviszonnyal rendelkeznek, ezért összehasonlításra kevésbé alkalmasak.
A 2. sz adat és a 8. sz adat azonos ingatlanra vonatkozik osztatlan közös tulajdoni részaránnyal, ezért egy adatként használtam az értékelésnél.

Fentiek alapján a táblázatban sárgával jelölt ingatlanok azok, melyek összehasonlításra leginkább alkalmasak.

A piaci értékmeghatározást páros összehasonlítás módszereivel készítettem el. Az összehasonlítással kapcsolatos eltéréseket értékmódosító tényezőkkel korrigáltam. Az összehasonlítást, az értékbefolyásoló tényezők elemzésével az alábbi táblázatos felsorolásban részleteztem.

paraméterek, korrekciók	**vizsgált ingatlan**	**összehasonlító ingatlanok**			
		ingatlan 3	**ingatlan 8**	**ingatlan 7**	**ingatlan 11**
adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV
település	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**
utca	**Kittenberger K. u. 12**	Aranyoskút u.	Posta u.	Cholnoky u.	Őrház u.
szintek	fsz+tt	kettő	földszint	földszint	földszint
telek (m2)	916	364	280	53	70
ép red. haszn alapt (m2)	435,3	105	280	53	70
Eladási ár (eFt)		40000	128000	45000	30000
fajlagos ár (Ft/m2)		380952	457143	849057	428571
adat időpontja		2024	2024	2025	2025
műszaki szempontok		kissé jobb	hasonló	kissé jobb	hasonló
		-5	0	-5	0
alapterület		kisebb	kisebb	lény kisebb	lény kisebb
		-10	-10	-15	-15
fekvés, elhelyezkedés		jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10	0	-10	-10
környezeti szempontok		kissé gyeng	hasonló	jobb	kissé jobb
		5	0	-10	-5
egyéb épület, építmény		kissé gyeng	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		5	5	5	5
telekadottságok		gyengébb	kissé gyeng	gyengébb	gyengébb
		10	5	10	10
építészeti szempontok		hasonló	kissé jobb	kissé jobb	kissé gyeng
		0	-5	-5	5

		jobb	jobb	jobb	hasonló
infrastruktúra		-10	-10	-10	0
		hasonló	hasonló	jobb	gyengébb
használati szempontok		~~0~~	0	-10	10
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
jogi szempontok		0	0	0	0
		korábbi	korábbi	hasonló	hasonló
értékesítés éve		15	15	6	6
összes korrekció		0	0	-44	6
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	437856	380952	457143	475472	454286
ingatlan értéke (Ft)	**190 598 562**				

Fentiek alapján a Veszprém Kittenberger K. u. 12. sz. 6345/1 hrsz alatti „vendéglő" megnevezésű ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel, 2026. április 10-i fordulónappal, tehermentes állapotban, 1/1 tulajdoni hányaddal, üres, beköltözhető állapotban, kerekítve 190.600.000 Ft-ban határozom meg.

B.) Piaci érték meghatározása költségelvű módszerrel:

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.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (kettő együtt újra-előállítási költség). Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

a.) A beépítetlen telekrész forgalmi értéke:

A telekrész forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg. Az értékmeghatározáshoz az alábbi NAV által megküldött adásvételi adatokat kaptam.

NAV összehasonlító adatok (alaphalmaz):

s.sz.	Helyrajzi szám	Település	Közterület neve	Ingatlan jellege	Illeték köt. keletk éve	Ingatlan területe (m2)	Rész-arány	Megállapított érték (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Megjegyzés
1.	5290/199	Veszprém	Baláca sor	telek	2025	1327	1/1	70 000 000	52 751	Lakótelek
2.	6147/159	Veszprém	Takácskert	telek	2025	810	1/1	49 000 000	60 494	Lakótelek
3.	3143	Veszprém	Kádártai u.	telek	2025	591	1/1	50 000 000	84 602	Lakótelek
4.	6766	Veszprém	Szabadságpuszta	telek	2025	770	1/1	12 494 790	16 227	Lakótelek
5.	6764/3	Veszprém	Szabadságpuszta	telek	2025	770	1/1	17 655 570	22 929	Lakótelek
6.	5321	Veszprém	Egry lakótelep	telek	2025	290	1/1	5 500 000	18 966	Lakótelek
7.	9263	Veszprém	Gyulafirátót	telek	2025	863	1/1	30 000 000	34 762	Lakótelek
8.	8682	Veszprém	Csererdő	telek	2025	1042	1/1	22 814 288	21 895	Lakótelek
9.	8670/1	Veszprém	Kádárta	telek	2025	704	1/1	25 000 000	35 511	Lakótelek
10.	6147/145	Veszprém	Takácskert	telek	2025	800	1/1	46 500 000	58 125	Lakótelek
11.	4781/67	Veszprém	Európa u.	telek	2025	3500	1/1	80 000 000	22 857	iparterület
12.	9852/1	Veszprém	Gyulafirátót	telek	2025	972	1/1	23 000 000	23 663	Lakótelek
13.	6147/122	Veszprém	Takácskert	telek	2025	890	1/1	45 000 000	50 562	Lakótelek

NAV adatok közül a 4., 5., 7., 9., 12. sz ingatlanok lényegesen eltérő elhelyezkedéssel és környezeti jellemzőkkel bírnak, ezért összehasonlításra kevésbé alkalmasak.
A 6. sz adat mérete rendkívül kicsi, lényegesen eltérő területi adottságú és beépítési lehetőségű.
A 11. sz. adat iparterületi fekvésű, így lényegesen eltérő funkcionális beépítési lehetőséggel bír.
Fentiek alapján a táblázatban sárgával jelölt ingatlanok azok, melyek összehasonlításra leginkább alkalmasak.

A piaci értékmeghatározást páros összehasonlítás módszereivel készítettem el. Az összehasonlítással kapcsolatos eltéréseket értékmódosító tényezőkkel korrigáltam. Az összehasonlítást, az értékbefolyásoló tényezők elemzésével az alábbi táblázatos felsorolásban részleteztem.

paraméterek, korrekciók	**vizsgált ingatlan**	**összehasonlító ingatlanok**					
		ingatlan 1	**ingatlan 2**	**ingatlan 3**	**ingatlan 8**	**ingatlan 10**	**ingatlan 13**
adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
település	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**	**Veszprém**
utca	**Kittenberger K. u. 12**	**Baláca sor**	**Takácskert**	**Kádártai u.**	**Csererdő**	**Takácskert**	**Takácskert**
telek (m2)	916	1327	810	591	1042	800	890
Eladási ár (eFt)		70000	49000	50000	22814	46500	45000
fajlagos ár (Ft/m2)		52751	60494	84602	21894	58125	50562
adat időpontja		2025	2025	2025	2025	2025	2025

		nagyobb	hasonló	kisebb	hasonló	hasonló	hasonló
telekterület		5	0	-5	0	0	0
fekvés, elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	hasonló	jobb	jobb
		-10	-10	-10	0	-10	-10
környezeti szempontok		lény jobb	lény jobb	lény jobb	jobb	lény jobb	lény jobb
		-10	-10	-10	-5	-10	-10
		kissé jobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
telekadottságok		-5	0	0	0	0	0
		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
övezeti besorolás		-10	-10	-10	-10	-10	-10
külső közmű, infrastruktúra		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-10	-10	-10	-10	-10	-10
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
jogi szempontok		0	0	0	0	0	0
		korábbi	korábbi	korábbi	korábbi	korábbi	korábbi
értékesítés éve		6	6	6	6	6	6
összes korrekció		-34	-34	-39	-19	-34	-34
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	35969	34815	39926	51607	17734	38363	33371
ingatlan értéke (Ft)	**32947989**						

Fentiek alapján a Veszprém Kittenberger K. u. 12. sz. 6345/1 hrsz alatti – beépítetlen telek - forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel, 2026. április 10-i fordulónappal, tehermentes állapotban, 1/1 tulajdoni hányaddal kerekítve 32.950.000 Ft-ban határozom meg.

b.) <u>Felépítmény újra-előállítási értékének meghatározása:</u>

A felépítmények újra-előállítási költségét az épület hasznos alapterületére vetített fajlagos újjáépítési költség alapján számítottam. A fajlagos újjáépítési költséget az épület anyaghasználatát és szerkezeti kialakítását figyelembe véve határoztam meg a rendelkezésre álló műszaki információk és helyszíni szemle alapján. Az épületek újra-előállítási költségének meghatározására jó támpont az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2026. évi kiadványa.

A kiadvány munkafolyamatonként és épülettípusonként is tartalmazza az átlagos építési költség adatokat a hazánkban megvalósult építési projektek tényleges költségadatai alapján. A segédlet értékei általános építési és műszaki feltételekre vonatkoznak és több megvalósult projekt adatainak feldolgozására épül. Ugyan konkrét beruházás építési költségének meghatározására nem alkalmas, de megfelelő műszaki összehasonlítás és korrekciók alapján kiindulási adatként figyelembe vehető.

Tehát a fajlagos újraelőállítási költségmeghatározás nem az ÉKS 2026. segédlet számszaki adataival, hanem a segédlet irányárainak ismeretében az adott épület, épületrész, szerkezet műszaki adottságainak mérlegelésével történt.

A fajlagos építési költségek becsült értéke a segédletben épülettípusonként, szerkezeti elemenként ajánlásként ismertek.
Ezen műszaki összehasonlítás alapján (segédleti ajánlás és megvalósult műszaki tartalom) határoztam meg a fajlagos újjáépítési költségeket.

Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

Az épület bruttó pótlási költségből levonjuk az avulás valamennyi lényeges formáját, melyek az EVS szerint a következők:

- Fizikai (gazdasági) avulás: kor, állapot, idő múlásából, múltbeli használatból eredő műszaki állagromlás, figyelembe véve a múltbeli és a várható jövőbeni felújítások költségének mértékét, fenntartási kötelezettségei egy korszerű helyettesítő épülettel összehasonlítva.
- Funkcionális avulás: a jelenlegi használatra való alkalmasság, a folytatólagos használat kilátásai, vagy az adott tevékenységtől eltérő célra történő hasznosítás lehetőségének vizsgálata.
- Piaci (környezeti-erkölcsi) avulás: a jelenlegi használat és az alkalmazott technológia összevetése az adott tevékenység eszközeinek fejlesztési jellemzőivel, az adott funkció jogi, piaci környezetének változásával.

A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület/építmény	2026. évi fajl újjáép költség Ft/m2	hasznos alapter m2/db	újjáépít költség (Ft)	fizikai avulás (%)	funkci-onális avulás (%)	piaci-környe-zeti avulás %	épület forgalmi értéke
borászat (korábbi konyha) (m2)	800 000	144,6	115 680 000	50	12	10	45 809 280
oktatóblokk (korábbi vendéglő) (m2)	750 000	101,5	76 125 000	45	8	5	36 593 288
tetőtéri panzió blokk	690 000	181,4	125 166 000	35	5	5	73 425 505
kültéri favázas építmények	71 000	94,3	6 695 300	45	5	5	3 323 380
közművek (becsült)	1 900 000	1,0	1 900 000	50	0	5	902 500
felépítmények forgalmi értéke összesen							**160 053 952**

telek értéke	32 950 000
épület értéke	160 053 952
összesen	**193 003 952**

Fentiek alapján a Veszprém Kittenberger K. u. 12. sz. 6345/1 hrsz alatti „vendéglő" megnevezésű ingatlan forgalmi értékét költségelvű módszerrel, 2026. április 10-i fordulónappal, tehermentes állapotban, 1/1 tulajdoni hányaddal, üres, beköltözhető állapotban, kerekítve 193.000.000 Ft-ban határozom meg.

A költségelvű módszer kevésbé tükrözi a tényleges piaci viszonyokat, azért piaci érték meghatározására elsősorban ellenőrzési célra használható. Jelen esetben a költségelvű módszerrel meghatározott piaci érték jól közelít a piaci módszer szerint meghatározott forgalmi értékhez, azaz az értékmeghatározást igazolja.

Fentiek miatt a Veszprém Kittenberger K. u. 12. sz. 6345/1 hrsz alatti „vendéglő" megnevezésű ingatlan végső forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel, 2026. április 10-i fordulónappal, tehermentes állapotban, 1/1 tulajdoni hányaddal, üres, beköltözhető állapotban, kerekítve 190.600.000 Ft-ban határozom meg.

2) *Állapítsa meg a fenti Ingatlan területének, és az Ingatlanon található felépítmény(ek) forgalmi értékét.*

Az Európai Értékbecslési Szabványok (EVS 2016) szerint is az ingatlanon belül a telek, és felépítmények forgalmi értéke önállóan nem határozható meg. Ezek az ingatlan alkotóelemei. Az értéknek egy ingatlan alkotóelemei közötti felosztása nem értékbecslés. A felosztás eredményét nem szabad az egyes alkotóelemek piaci vagy forgalmi értékeként figyelembe venni.
Az ingatlan forgalmi értékén belül az egyes alkotóelemek közötti felosztásának leginkább alkalmazott módszertana, hogy forgalmi értéken belül külön meg lehet határozni a beépítetlen földterület (telek) adott időpontban jellemző forgalmi értékét, majd ezt levonva az ingatlan forgalmi értékéből megkapjuk a felépítmények forgalmi értékét. A másik módszer szerint a felépítmény forgalmi értékét költségelvű módszerrel lehet meghatározni és ezt levonva a teljes forgalmi értékből kapjuk a telek forgalmi értékét.

Mivel a telek forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel meghatározható, ezért az első módszertan szerint osztottam meg az ingatlan értékét telekre és felépítményekre.

A beépítetlen telek forgalmi értékét az 1. sz. kérdésre adott válasznál meghatároztam 32.950.000 Ft értékben. Ezt levonva az ingatlan forgalmi értékéből megkapjuk a felépítmények forgalmi értékét.

telek értéke	32 950 000
felépítmények értéke	157 650 000
összesen	**190 600 000**

A felépítményeken belüli értékmegosztást épületegységenként (funkciók) a költségelvű módszer metodikája szerint végeztem el.

épülel/építmény	hasznos alapter m2/db	felépítmények közötti értékmegosztás
borászat (korábbi konyha) (m2)	144,6	45 121 241
oktatóblokk (korábbi vendéglő) (m2)	101,5	36 043 670
tetőtéri spanzió blokk	181,4	72 322 681
kültéri favázas építmények	94,3	3 273 464
közművek (becsült)	1,0	888 945
összesen		**157 650 000**

8. Alapfeltételezések, korlátozások:

Az értékmeghatározásnál a tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és felektől kapott információkra támaszkodtam.
A helyszíni szemle során nem végeztem területmérést, földmérést, feltárást, műszeres vizsgálatot, a szakvéleményben található alapadatok, a megküldött iratok és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak.
A szakvélemény közjegyzői kirendelésre készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásommal történhet.
Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
A szakvélemény piaci érték meghatározása hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges.
Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

9. Szakvélemény kiegészítése, aktualizálása:

A kiegészítés keretében szakértő feladata a Veszprém belterület 6345/1 helyrajzi szám alatti (8200 Veszprém, Kittenberger Kálmán utca 12.) 916 m2 területű, vendéglő megnevezésű ingatlan jelenlegi (2026. október 15-i) forgalmi értékének meghatározása arra tekintettel, hogy a korábbi szakvélemény készítésének időpontjáról több, mint 6 hónap telt el.

Az ingatlan 2026. áprilisi értékelési időpontra meghatározott forgalmi értéke 190 600 000 Ft volt. Az érték aktualizálására 2026. októberi értékelési időpontra, a korábbi szakvéleményben alkalmazott értékelési elvek figyelembevételével került sor.
A korábbi szakértői vélemény 2026. áprilisi időpontban 190 600 000 Ft összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. A hat hónapos időtartam elteltére tekintettel az értéket a 2026. október 15-i fordulónapra felülvizsgáltam.

A felülvizsgálat során egyrészt figyelembe vettem a Magyar Nemzeti Bank lakásárindexének országos alakulását, valamint a rendelkezésre álló, Veszprém megye lakóingatlan-piacára vonatkozó piaci információkat. Ezen adatok tájékoztató jellegűek, mivel a vizsgált ingatlan vendéglő nyilvántartású, ezért piaci értékének alakulása nem feltétlenül követi a lakóingatlanok ármozgását.

A rendelkezésre álló adatok és a kereskedelmi célú ingatlanok piacára vonatkozó közvetlen összehasonlító információk korlátozott volta miatt a féléves időszakra vonatkozó értékváltozás mértéke csak becsléssel határozható meg.

Vizsgáltam a költségelvű módszerre tekintettel az építőipari termelői árak változását is. A KSH 2026. október 15-én elérhető adatai alapján a 2026. II. negyedévi építőipari termelői árak 5,3%-kal haladták meg az egy évvel korábbi szintet. Féléves időszakra az árváltozás 2,65 %-ot jelentene. Ez nem az április–október közötti változás, ezért csak közelítő támpontként használható.

A rendelkezésre álló ingatlanpiaci információk, a Magyar Nemzeti Bank lakásárindexének alakulása, valamint a Veszprém vármegyei ingatlan-piacra vonatkozó adatok figyelembevételével a 2026. április 9. és 2026. október 15. közötti időszakra 2,8 %-os értéknövekedést alkalmaztam becslési korrekcióként.

Korábbi forgalmi érték (2026. április 9.):	**190 600 000 Ft**
Becsült féléves értéknövekedés:	**+2,8 %**
Értéknövekedés összege:	**5 336 800 Ft**
Számított aktualizált forgalmi érték:	**195 936 000 Ft**
Kerekített aktualizált forgalmi érték:	**196 000 000 Ft**

Zirc, 2026. október 15.

Készítette:

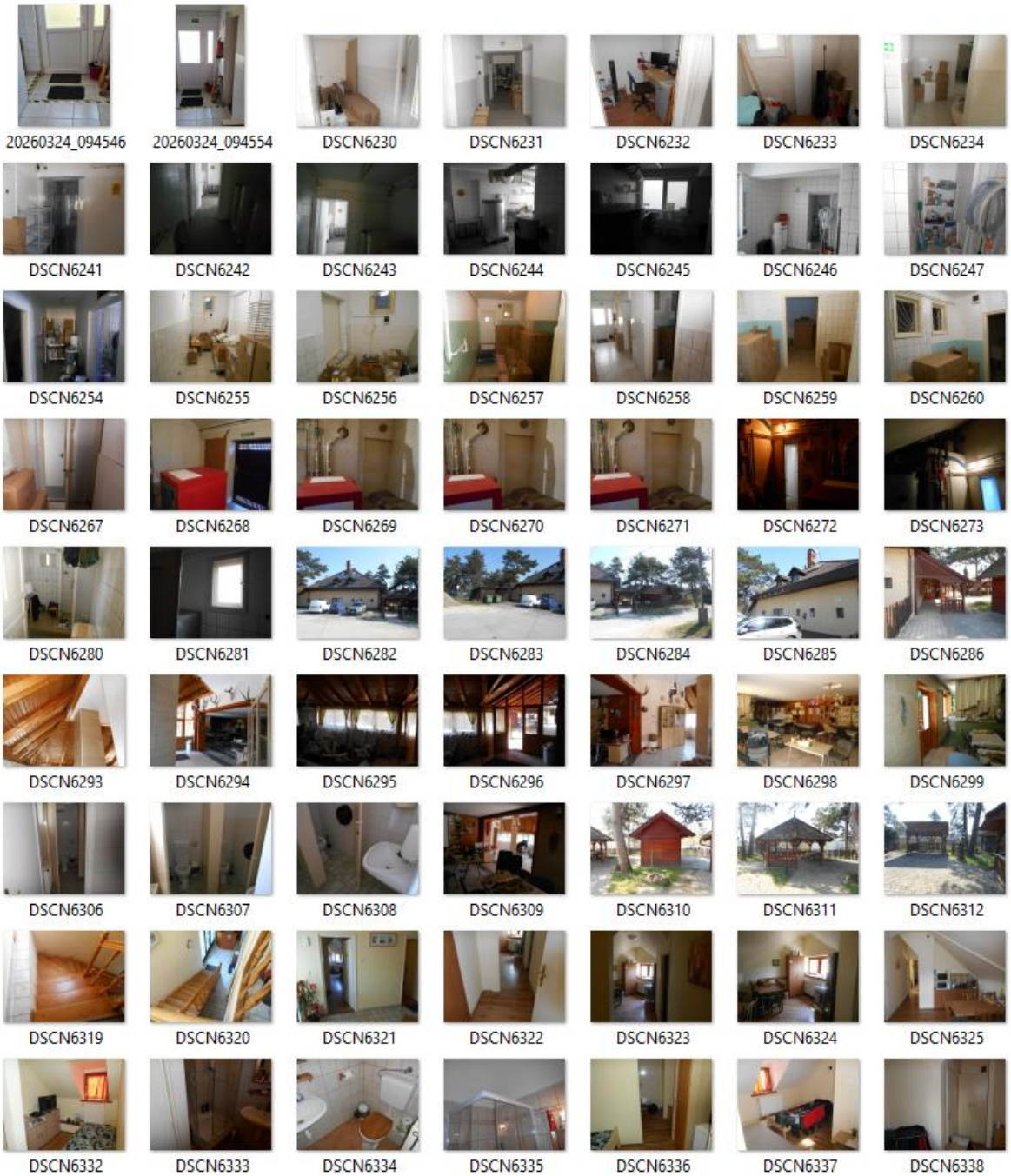
Hellebrandt Ferenc
Okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő, eng. sz. 3431
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, ingatlan értékbecslés, építésgépesítés
építési szakipar, építési szerelőipar, építéstechnológia
építőanyag-ipar, épületszerkezetek, tartószerkezetek (statika)
8420 Zirc, Bercsényi u. 15.
Tel/fax. 06.88.415.237 mobil 06.30.385.6529

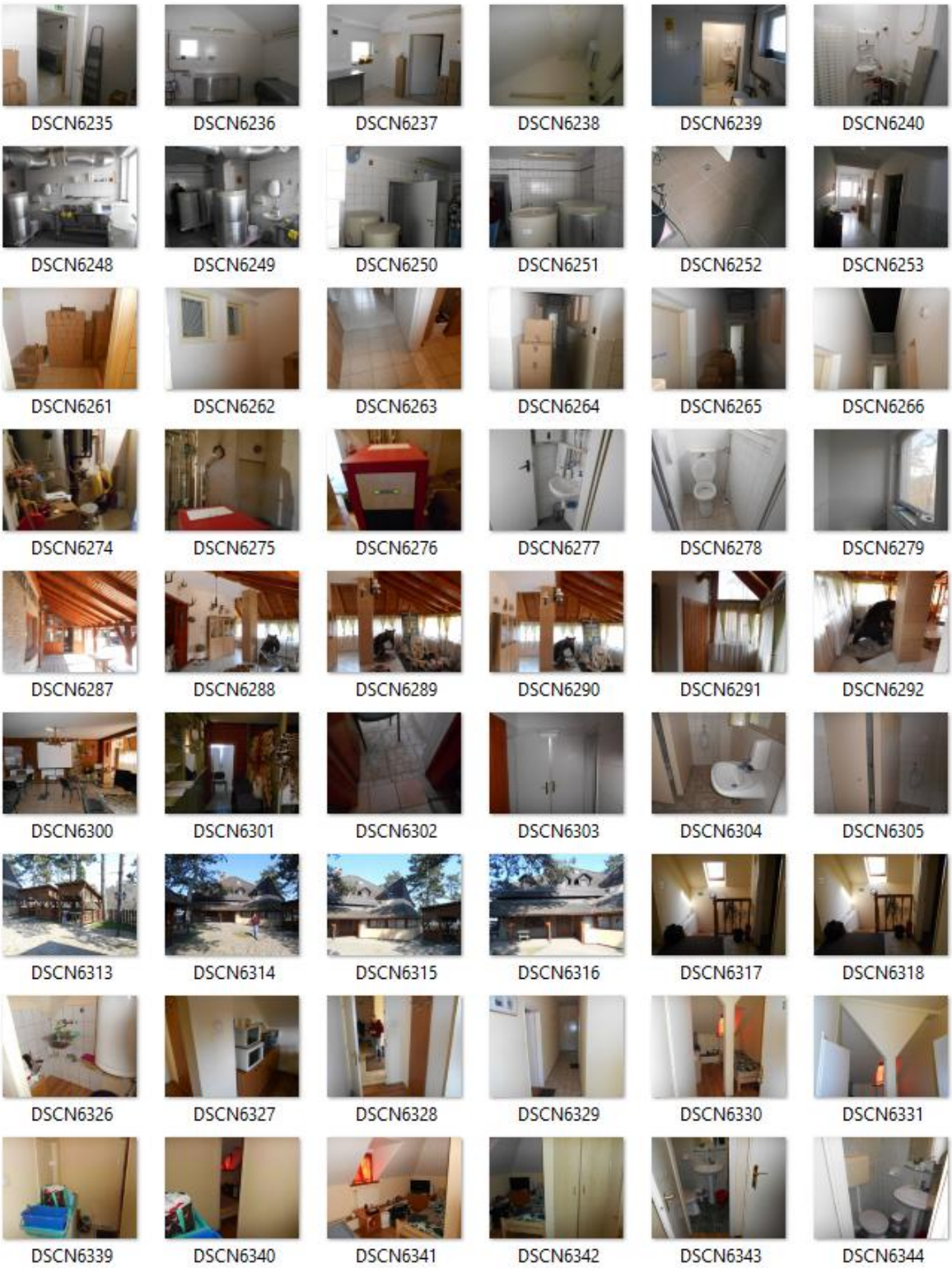
Hellebrandt Ferenc
Okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő, eng. sz. 3431

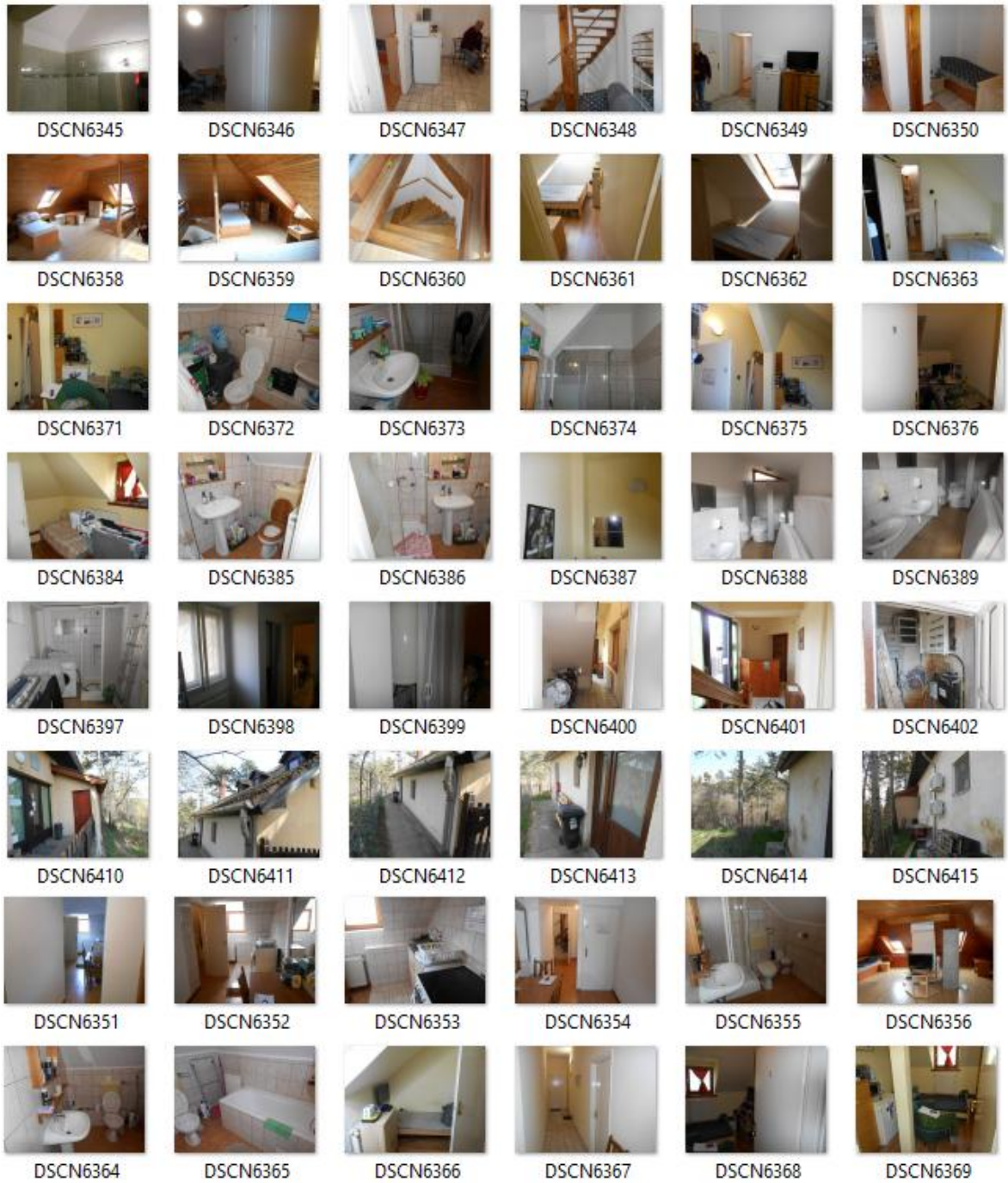
1. sz. melléklet

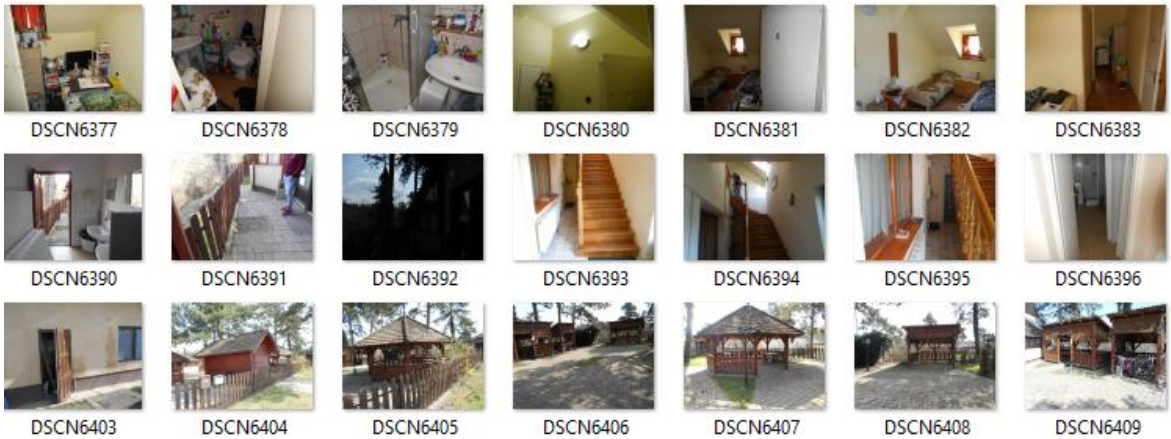
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

Veszprém Kittenberger K. u. 12. sz.
6345/1 hrsz
ingatlanról


20260324_094546
20260324_094554
DSCN6230
DSCN6231
DSCN6232
DSCN6233
DSCN6234
DSCN6241
DSCN6242
DSCN6243
DSCN6244
DSCN6245
DSCN6246
DSCN6247
DSCN6254
DSCN6255
DSCN6256
DSCN6257
DSCN6258
DSCN6259
DSCN6260
DSCN6267
DSCN6268
DSCN6269
DSCN6270
DSCN6271
DSCN6272
DSCN6273
DSCN6280
DSCN6281
DSCN6282
DSCN6283
DSCN6284
DSCN6285
DSCN6286
DSCN6293
DSCN6294
DSCN6295
DSCN6296
DSCN6297
DSCN6298
DSCN6299
DSCN6306
DSCN6307
DSCN6308
DSCN6309
DSCN6310
DSCN6311
DSCN6312
DSCN6319
DSCN6320
DSCN6321
DSCN6322
DSCN6323
DSCN6324
DSCN6325
DSCN6332
DSCN6333
DSCN6334
DSCN6335
DSCN6336
DSCN6337
DSCN6338


DSCN6235
DSCN6236
DSCN6237
DSCN6238
DSCN6239
DSCN6240
DSCN6248
DSCN6249
DSCN6250
DSCN6251
DSCN6252
DSCN6253
DSCN6261
DSCN6262
DSCN6263
DSCN6264
DSCN6265
DSCN6266
DSCN6274
DSCN6275
DSCN6276
DSCN6277
DSCN6278
DSCN6279
DSCN6287
DSCN6288
DSCN6289
DSCN6290
DSCN6291
DSCN6292
DSCN6300
DSCN6301
DSCN6302
DSCN6303
DSCN6304
DSCN6305
DSCN6313
DSCN6314
DSCN6315
DSCN6316
DSCN6317
DSCN6318
DSCN6326
DSCN6327
DSCN6328
DSCN6329
DSCN6330
DSCN6331
DSCN6339
DSCN6340
DSCN6341
DSCN6342
DSCN6343
DSCN6344


DSCN6345
DSCN6346
DSCN6347
DSCN6348
DSCN6349
DSCN6350
DSCN6358
DSCN6359
DSCN6360
DSCN6361
DSCN6362
DSCN6363
DSCN6371
DSCN6372
DSCN6373
DSCN6374
DSCN6375
DSCN6376
DSCN6384
DSCN6385
DSCN6386
DSCN6387
DSCN6388
DSCN6389
DSCN6397
DSCN6398
DSCN6399
DSCN6400
DSCN6401
DSCN6402
DSCN6410
DSCN6411
DSCN6412
DSCN6413
DSCN6414
DSCN6415
DSCN6351
DSCN6352
DSCN6353
DSCN6354
DSCN6355
DSCN6356
DSCN6364
DSCN6365
DSCN6366
DSCN6367
DSCN6368
DSCN6369


DSCN6377
DSCN6378
DSCN6379
DSCN6380
DSCN6381
DSCN6382
DSCN6383
DSCN6390
DSCN6391
DSCN6392
DSCN6393
DSCN6394
DSCN6395
DSCN6396
DSCN6403
DSCN6404
DSCN6405
DSCN6406
DSCN6407
DSCN6408
DSCN6409

2. sz. melléklet

TULAJDONI LAP MÁSOLAT

Elektronikusan hitelesítve: 2026.04.07. 20:21:26
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260407/23492
2026.04.07

Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 6345/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, KITTENBERGER KÁLMÁN UTCA 12.
Veszprém, Belterület, 6345/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
43014/2005.07.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / vendéglő	0	916	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
41520/2015.06.15

Átjárási szolgalmi jog

Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 6343/4 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog
, a változási vázrajz szerinti 198 m2 nagyságú terület tekinetében.

II. RÉSZ

8. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30773/5/2020/2019.08.16

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel
Utalás: II/7
Név: A-D GROUP SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (KFT)
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Fejesvölgy utca 15.

III. RÉSZ

11. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
400223/2/2020.02.11

Jelzálogjog

70 000 000 FT, azaz hetvenmillió forint
összeg erejéig
Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST, Lechner Ödön fasor 9.

12. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
400223/2/2020.02.11

Elidegenítési és terhelési tilalom

az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására
Utalás: III/11
Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST, Lechner Ödön fasor 9.

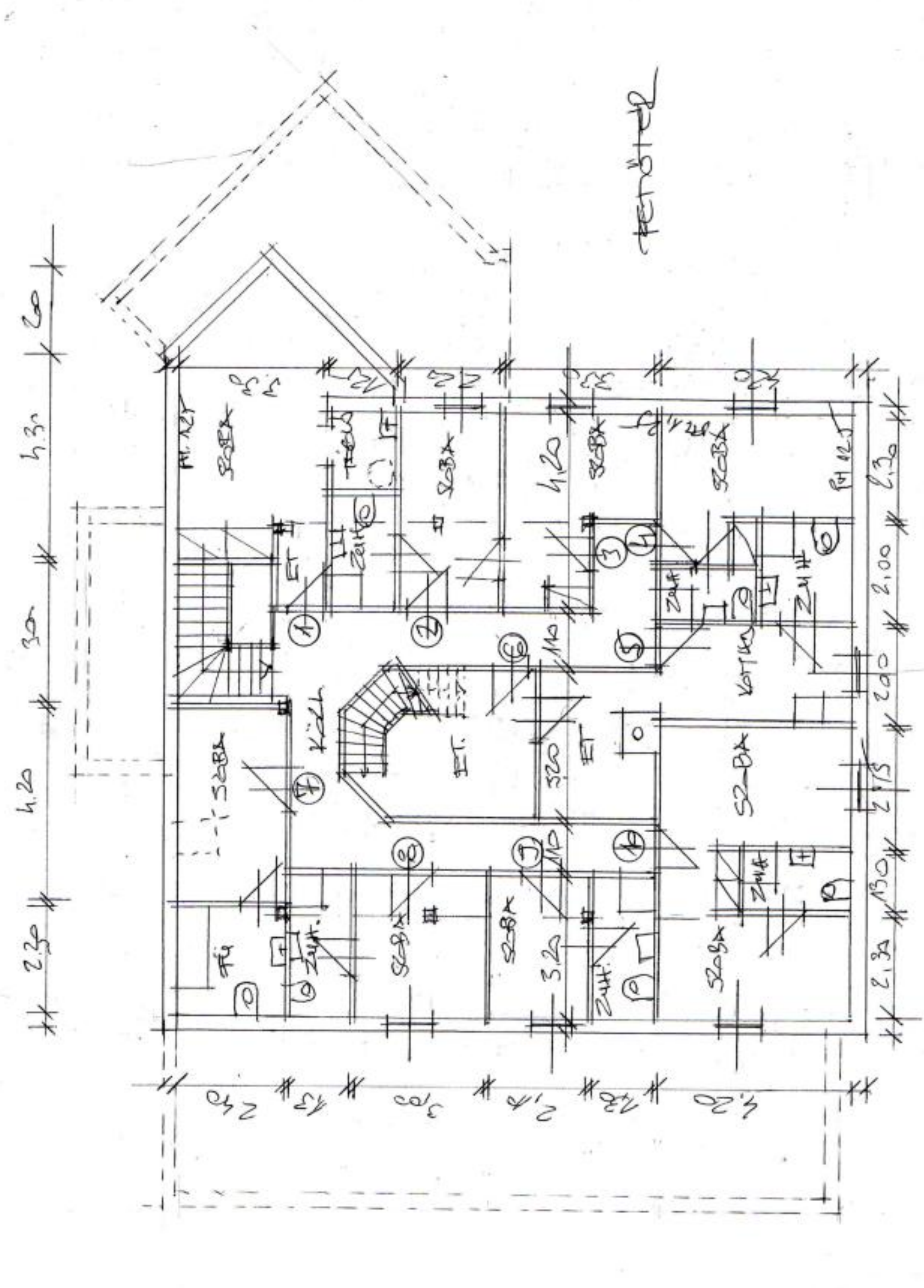
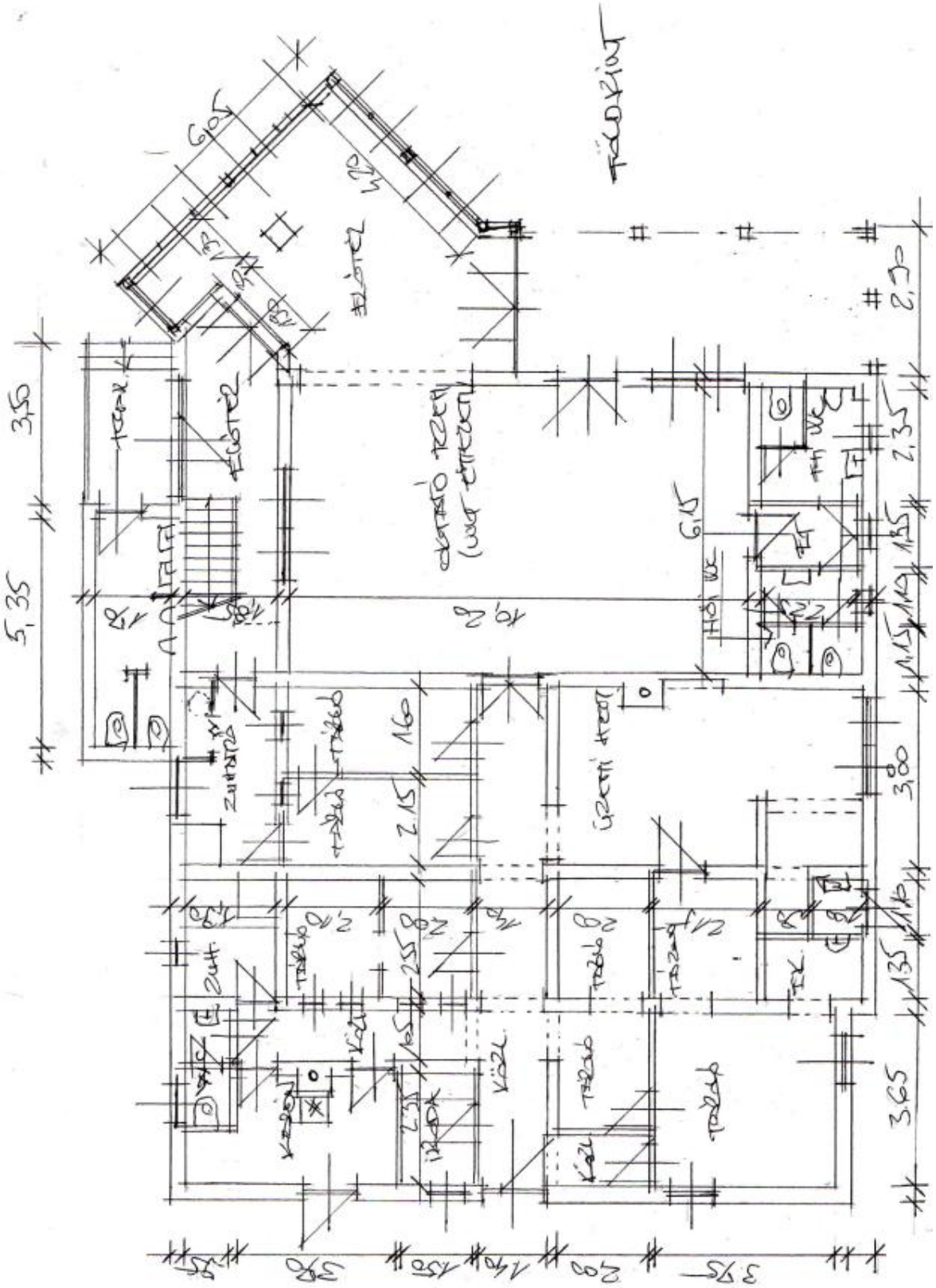
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

3. sz. melléklet

TÉRKÉPMÁSOLAT
(eközmű helyszínrajz)

6343/4
6329
6304
6328
6291/3
6305
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
6354/3
6353/1
6343/1
6326
6325
6343/3
6324/2
6323/2
6343/2
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.
e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.

4. sz. melléklet

FELMÉRÉSI VÁZLATRAJZ