

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém 4273/105 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.

Veszprém
2025. április 8.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett üzlet
Cím: Veszprém
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4273/105

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes	
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 94 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.04.03. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	14 000 000,- Ft azaz tizennégymillió forint
--	--

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. 04.08.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

.....
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő
(OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő
(EUFIM 2023/281)

Tartalomjegyzék

	Oldal
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS 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	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok.....	5
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	11
4.5 Érték meghatározás	11
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
5. ÖSSZEFOGLALÁS	13

Az értékelés 35 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 4273/105 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újjraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.04.03.-án Tóth Roland értékbecslő 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 megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.08.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/105
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett üzlet
Alapterülete:	94 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8220 Veszprém Megyeház tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.. jogosult:név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Veszprém a Közép-dunántúli régióban található, Veszprém megye megyeszékhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re, a Bakonytól 20 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8. számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73. számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82. számú főúton érhető el. A település a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve megközelíthető még vasúton Győr felől is, Zircen keresztül.



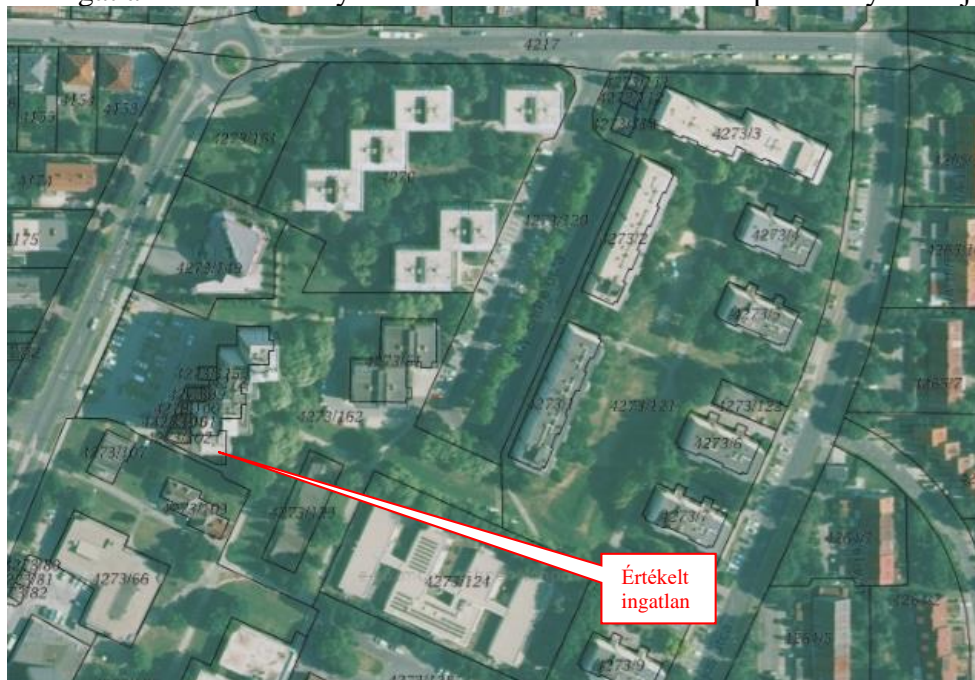
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától keleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető a Cholnoky Jenő utcából közterületen keresztül közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében tárasházi lakások, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a Veszprémi Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. A településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

3.3 Az épület műszaki jellemzői



Építés éve:	1985
Szintek:	földszint,
Funkció:	üzlethelyiség
<i>Teherhordó szerkezet:</i>	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	vasbeton váz, téglá kitöltő falazat
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	vasbeton földem lapostető
<i>Nyílászárók:</i>	
Külső ablak:	Fa ablak, hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	Fa ajtó, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Fa, egyszerű, kivitelű
<i>Felületképzések:</i>	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta
<i>Épületgépészet:</i>	
Fűtés, hőleadók:	gázkonvektor
<i>Leírás:</i>	
<p>Az értékelt üzlethelyiség egy földszinti tagolódású, lapostetős épület. Megközelíthető önálló bejáraton keresztül, közterületről. Fűtése gázkonvektor. Állapota gyenge, teljes felújítást igényel. Az ingatlan jelen állapotában csak felújítást követően adható bérbe. Az ingatlanon található lapostető szigetelése tönkrement, a falakon ázásnyomok láthatóak. A falak mohásak, penészesek, a helyiségek dohos szagúak. A keleti épületrészben a vizesblokk teljes felújítást igényel, jelenleg használatra nem alkalmas.</p>	

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan gázórával, és villanyórával rendelkezik.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik. Az ingatlan kiürített állapotú.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén, és hozamszámításon alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, a hozamszámításon alapuló érték meghatározást 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok

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 vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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 tudomásom szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltam 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, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025.április hó, 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.

Az értékelés során rendelkezésemre bocsájtott alaprajz, és a helyszíni felmérés között eltérés tapasztalható. Ez eltérésre tekintettel a számítás során az ingatlan tulajdoni lapján szereplő területnagyságot vettem figyelembe.

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 állapítom 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 ingatlan értékét, hasonló ingatlanok kínálati áraival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

32 000 000,- Ft azaz harminckétfmllió forintban határozta meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének hozamszámítással történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló ingatlanok bérleti kínálati adataival vetettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4273/105 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

14 000 0000,- Ft azaz tizennégymillió forintban határoztam meg.

.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	32,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	14,0 MFt	súly:	100%	14,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

14,0 MFt

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a hozamszámításon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

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

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

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. április 8.



Tóth Roland E.V.
ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.
Adószám: 68123723-1-39
Bankszámlaszám:
10401220-50526756-83541003

Tóth Roland

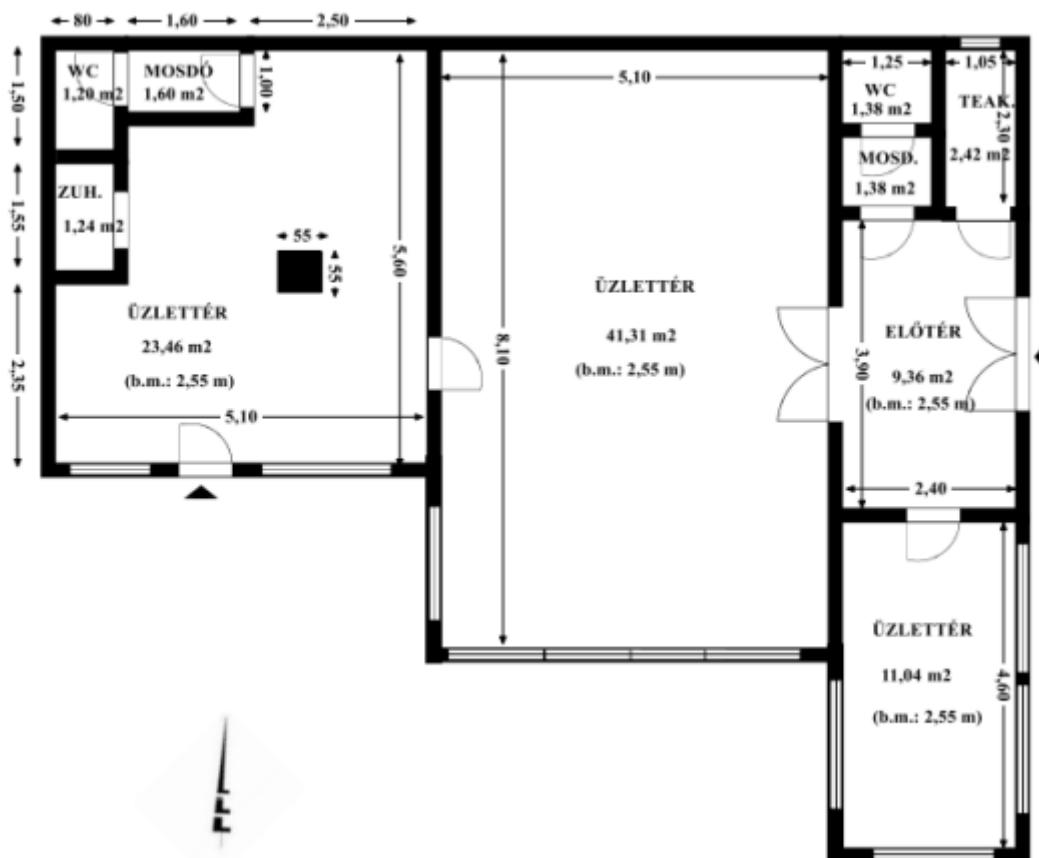
okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/281)

RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPRAJZ



TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
üzlettér	földszint	23,46	felújítandó	1	
zuhanyzó	földszint	1,24	felújítandó	1	
mosdó	földszint	1,60	felújítandó	1	
wc, mosdó	földszint	1,20	felújítandó	1	
üzlettér	földszint	41,31	felújítandó	1	
előtér	földszint	9,36	felújítandó	1	
teakonyha	földszint	2,42	felújítandó	1	
mosdó	földszint	1,38	felújítandó	1	
wc	földszint	1,38	felújítandó	1	
üzlettér	földszint	11,04	felújítandó	1	
Összesen:		94,4			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	földszint	94,4	1,0	94,4
K=2				
K=3				
	összesen:	94,4		94,4

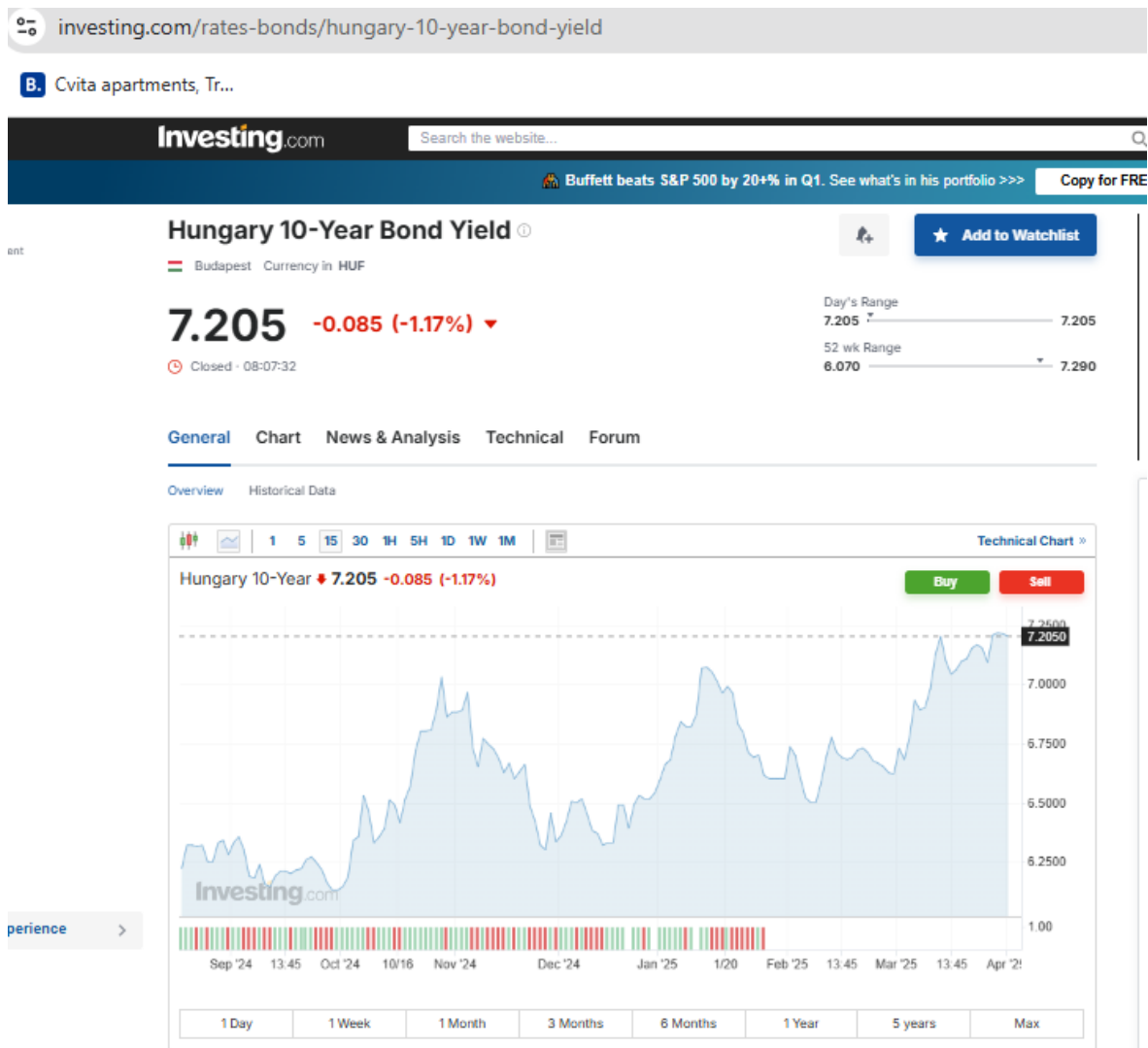
Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, Jutasi u.	Veszprém, Jutasi u.	Veszprém, Jutasi u.
	Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
	Környezete:	lakótelep	lakótelep	lakótelep	lakótelep
	Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
	Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség
	Műszaki állapot:	felújítandó állapot	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34198884	ingatlan.com/34649769	ingatlan.com/34482879
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			39 900 000	49 800 000	42 000 000
redukált alapterület (m2)		94,0	54,0	83,0	60,0
fajlagos ár (Ft/m2)			738 889	600 000	700 000
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2025. április	2025. április	2025. április
kínálat/adásvétel korrekciós tényező			0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			628 056	510 000	595 000
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
alapterület			kisebb	kisebb	kisebb
			0,85	0,95	0,85
műszaki állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,70	0,70	0,70
építési mód			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
parkolási lehetőség, közterületen			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
építés éve			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
fűtési mód			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			355 008	322 193	336 324
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m2)		94,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján					
fajlagos átlagár (Ft/m2)		337 842			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		337 800			
becsült érték (Ft)		31 753 200			
becsült érték kerekítve (Ft)		32 000 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyanlan címe:		Veszprém Halle	Veszprém Dózs a	Veszprém Dózs a
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	lakótelep	lakótelep	lakótelep	lakótelep
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség
Műszaki állapot:	felújítandó állapot	felújított	felújított	felújított
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		240 000	244 000	220 000
redukált alapterület (m2)	94,0	54,0	61,0	55,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 444	4 000	4 000
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2025. április	2025. április	2025. április
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 222	3 800	3 800
ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,00	1,05	1,05
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		0,85	0,85	0,85
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 584	2 442	2 442
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	94,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 489			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	2 490			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	234 060			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	234 100			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (234 100 Ft/hó)							Ft	2 809 200
	Kihasználtság							%	95
	Figyelembe vehető bevétel							Ft	2 668 700
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel					2,0	% -a	Ft	53 400
	Kezelési költség, az éves bevétel					2,0	% -a	Ft	53 400
	Felújítási költség alap							Ft	40 000
	Egyéb költségek							Ft	0
	Költségek összesen							Ft	146 800
Egyéb	Éves potenciális bevétel							Ft	2 521 900
	Tőkésítési ráta		8,7%	Tőkésített érték:			Ft	29 000 000	
	Befektetési kiadások						Ft	15 000 000	
	Becsült hozadéki érték kerekítve							Ft	14 000 000

TÖKÉSÍTÉSI RÁTA LEVEZETÉSE

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	7,200%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	0,50%
C	ingatlantípus kockázata:	0,30%
D	regionális kockázat:	0,40%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,30%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):	8,70%



Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 892096/6/2025

2025.04.08

VESZPRÉM

Szektor : 53

Belterület 4273/105 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill

. Kivett üzlet		0	221	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.					
törzsszám: 15734202					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05					
Vezetékgjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal..					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

Az E-hiteles tulajdoni lap 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					

FÉNYKÉPEK



megközelítés



homlokzat



homlokzat



belső tér



belső tér



belső tér

FÉNYKÉPEK



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér

HASONLÍTÓ ADATOK

2025. 04. 07. 18:24

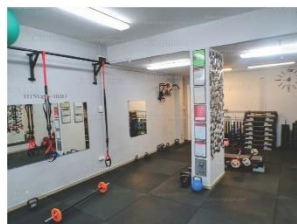
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Hollósi Tibor
Hollósi Tibor



+36 70 543 8654



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
39,90 millió Ft	54 m ²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1950 és 1980 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó az alábbi üzlethelyiség, mely utcafronti bejáratral rendelkezik. Alapterülete 54 nm, melyben egy ügyféltér, közlekedő, vizesblokk és egy külön helyiség kapott helyet. Az ingatlan főbejáratán kívül adott egy hátsó bejárat is.

Külön merdőrakkal rendelkezik, nyílászáróit cserélték. Burkolatai jó állapotban vannak.

Forgalmas helyen található, ugyanakkor a gyalogos forgalom is nagy. Befektetésnek kiváló, hiszen folyamatosan van bérlője, mint ahogy most is.



<https://ingatlan.com/34198884/nyomtatas>

1/2

2025. 04. 07. 18:24

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

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34198884>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34198884/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Török Ádám
Török Ádám

Prémium Partner

+36 70 705 2046



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
49,80 millió Ft	83 m ²
Ingatlan állapota	felújított
Légkondicionáló	van
Építés éve	1950 és 1980 között
Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint
Energetikai tanúsítvány	C

JÓ ÁLLAPOTÚ, FEIJÚJÍTOTT ÜZLETHELYISÉG A JUTASIN

Veszprém, a Jutasi lakótelepen eladó egy 5 helyiségből álló, földszinti üzlethelyiség kiváló lokációval!

A K-i fekvésű, 83 m² alapterületű AKADÁLYMENTES ingatlan frissen festve, új nyílászárókkal, hűtő-fűtő klímával várja új tulajdonosát. Az üzlet akadálymentes, nagy belmagasságú, jó állapotú.

A tehermentes, 1/1 tulajdonú üzlet KÉT UTCARÓL IS MEGKÖZELÍTHETŐ, így kevés ráfordítással MEGOSZTHATÓ akár két, külön álló egységre is! Nagy előnye, hogy SAJÁT FÜRDŐSZOBÁVAL, WC-vel is rendelkezik!

A közelben iskola, óvoda, trafik, üzletek találhatóak, kiválóan alkalmas új vállalkozás (szépségszalon, orvosi rendelő, kisbolt) indítására.

Amennyiben az üzlet felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal, akár hétvégén is!

2025. 04. 07. 18:26

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34649769>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34649769/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Turai Ákos
Turai Mentor-ing
Ingatlaniroda



+36 70 361 2922



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
42 millió Ft	60 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	van
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

60 NM-ES, FÖLDSZINTI ÜZLETHELYISÉG - IRODA VESZPRÉMBEN, A HASZKOVÓ VÁROSNEGYEDBEN

Eladó egy jó állapotú, praktikus kialakított, kétoldali bejárattal rendelkező, bútorozott, földszinti üzlethelyiség – iroda.

Az ingatlanon belül egy nagyméretű, beépített szekrényekkel rendelkező hangulatos irodahelyiség, egy kisebb méretű, beépített polcokkal kialakított helyiség, egy teakonyha, egy zuhanykabinnal felszerelt fürdőszoba, egy különálló illemhelyiség, egy jól kihasználható, Salgó polcokkal szerelt közlekedő, és egy kis tároló került kialakításra.

- a nyílászárók újabb típusú hőszigetelt műanyagokra lettek cserélve
- a helyiségek járólappal lettek burkolva
- fűtése távhő, egyedi hőmennyiség mérővel, az ideális hőmérsékletet lapradiátorok és hűtő-fűtő klíma berendezések szolgáltatják, a meleg vizet villanybojler biztosítja
- az elektromos hálózat cserélve lett
- az ingatlan riasztóval felszerelt, ablakait és a bejárati ajtót biztonsági rács védi

2025. 04. 07. 18:27

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

Bölcsőde, óvoda, iskola, bolt, pékség, játszótér, gyógyszertár, orvosi rendelő, buszmegálló néhány perces sétával elérhetőek. Parkolni a ház előtt lehet díjmentesen.

Az ingatlan tehermentes, rövid időn belül birtokba vehető.

Írányár: 42.000.000,- Ft + Áfa

Hívjon és győződjön meg erről személyesen is!

Turai Mentor-ing Ingatlaniroda / Ingatlanközvetítés szívvvel – lélekkel!



<https://ingatlan.com/34482879/nyomtatas>

2/3

2025. 04. 07, 18:27

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34482879>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34482879/nyomtatas>

3/3

HASONLÍTÓ BÉRLET

2025. 04. 07. 19:27

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 380 9884



Veszprém, Halle utca 5/H

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
240 000 Ft

Alapterület
54 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Emelet **nincs megadva**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Költözhető **azonnal**

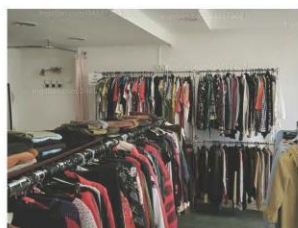
Min. bérleti idő **nincs megadva**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Halle utca 5/H, üzlethelyiség, 54 nm kiadó.

2 havi kaució szükséges



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34657303>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kovács-Bojtár Vivien
Penny Market

+36 29 339 127

**Veszprém, Dózsa György tér 1.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
244 000 FtAlapterület
61 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, a Dózsa György tér 1. sz. alatt (Penny Market) található üzletházban kiadó üzlethelyiség

A kiadó üzlethelyiségek alapterülete 60,91 nm.

Az üzlethelyiségek klimatizáltak, vizes blokkal rendelkeznek.

D1 helyiség:

-Alapterület: 61 m²

-Klimatizált

-Az üzlethelyiséghez külön vizes blokk tartozik

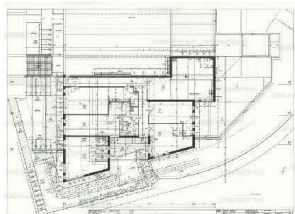
A rezsiköltség külön fizetendő, külön mérőóra tartozik üzlethelyiséghez.

Bérleti díj: 4000 Ft + Áfa /nm / hó

Kaució: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kaució.

2025. 04. 07. 19:26

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33620579>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/33620579/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Kovács-Bojtár Vivien
Penny Market



+36 29 339 127

Veszprém, Dózsa György tér 1.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
4 000 Ft

Alapterület
55 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	36 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	4 000 Ft/hó
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Tisztelt Érdeklődő!

Személyes bejárás előre egyeztetett időpontban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34563710>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

