

Forgalmi érték meghatározása a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található,
Veszprém 4273/51/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, „posta”
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
névjegyzék: VMJV PH I/17

1. számú példány

Csopak
2025. április 23.



**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	posta
Cím:	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	4273/51/A/25
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	- m ²
Nettó alapterület:	76 m ²
Bérbeadható alapterület:	76 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	76 m ²
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja:	2025. március 25.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	47 500 000 Ft , azaz negyvenhétmillió-ötszázezer forint

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

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségét nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.



Az értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

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

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

Csopak, 2025. 04. 23.

Ellenőrizte:

Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszzsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger - Galajda Edit

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Epinger András

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585/57

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Tartalomjegyzék

	Oldal
1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
3.3 Helyszíni szemle és időpontja	12
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	12
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	12
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	12
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	13
4.3 Az épület műszaki jellemzői	24
5. ÉRTÉKELÉS.....	26
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	26
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	27
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	27
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	27
5.5 Érték meghatározás	27
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	27
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	28
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	30
6. ÖSSZEFOGLALÁS	31
7. MEGJEGYZÉSEK.....	32
8. MELLÉKLETEK.....	33



2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint alatt található, 4273/51/A/25 helyrajzi számon nyilvántartott, „posta” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2025. március 25.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, EVS 2020 és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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



szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

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



4.3. Használati szempontok:

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

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:



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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.



3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,



- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesbé 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 újrateremtésének 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 tégláépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

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

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

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



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

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

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása.

A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetésként történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értéknél. Az előbbieket miatt fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk, a hozamszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. március 25-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.04.23.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73 lh: földszint
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4273/51/A/25

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	posta
Terület:	76 m ²
I/2. Társasház. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	



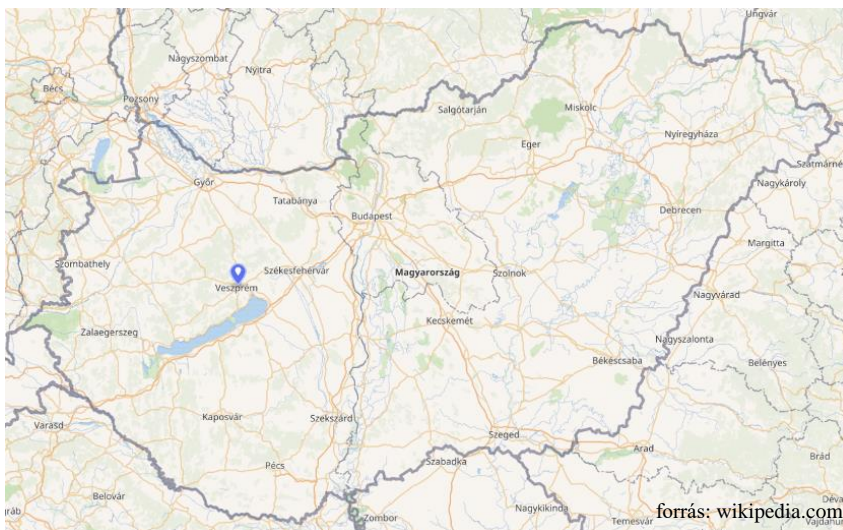
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész
Nem tartalmaz bejegyzést.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

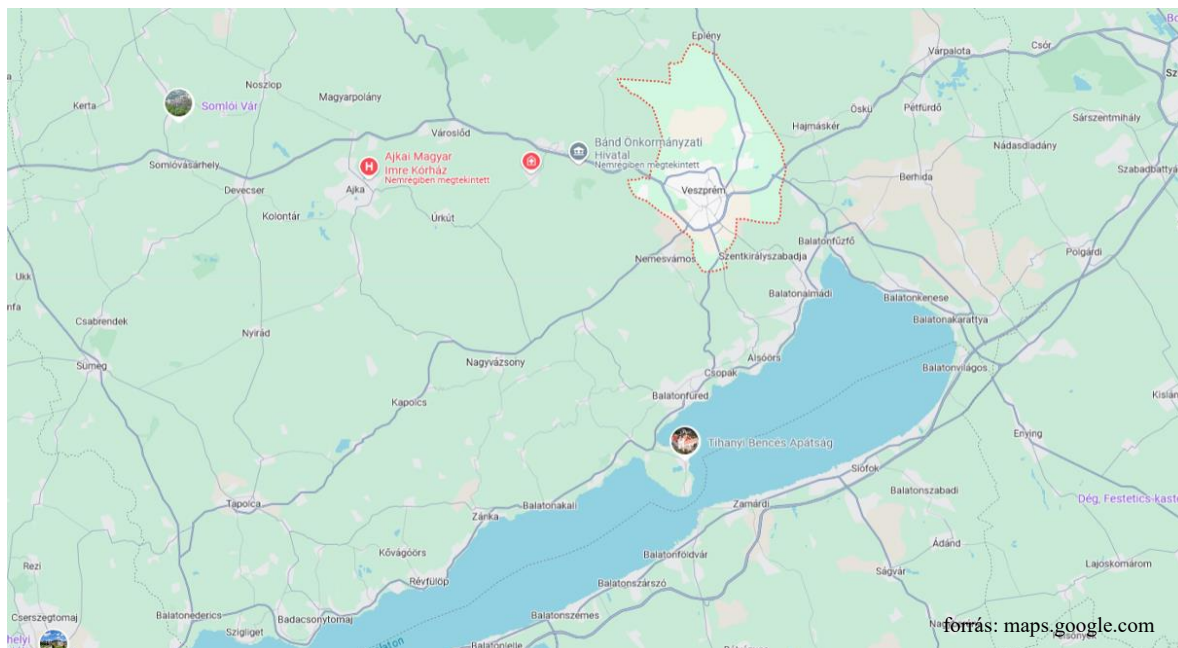
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, 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	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától keletre, cca. 2,1 km-re, a város Cholnokváros nevű részén, a Cholnok lakótelepen, az Ady Endre utcában lévő társasházban helyezkedik el. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága jó, több helyi buszjárat közlekedik a környéken, helyi járatos buszmegálló 200 méterre, kereskedelmi és szolgáltató egységek, egészségügyi és oktatási intézmények 1,0 km-es körzetben elérhetők, vasútállomás 3,8 km-re található. Környezetében hasonló korú téglá és panel tömbházak vannak.

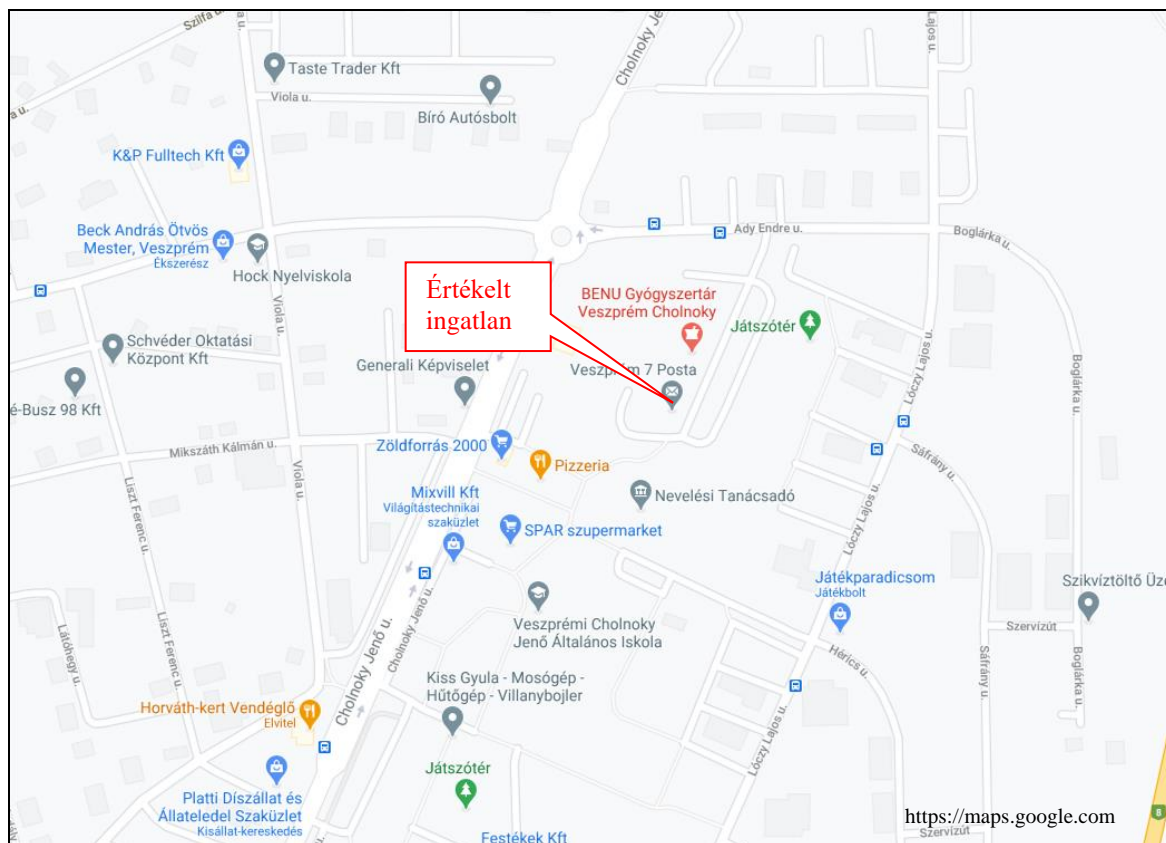


Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településtérkép szemlélteti:

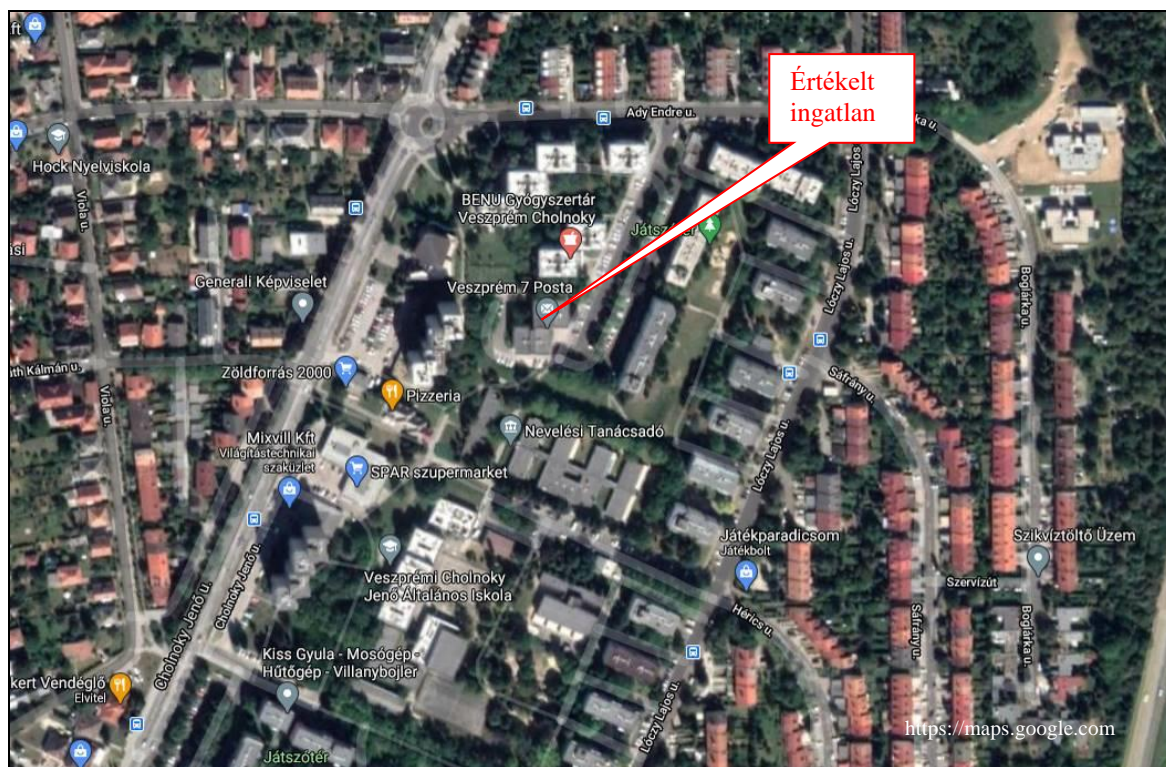




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2024) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 661 fő, a munkanélküliségi ráta 1,81 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. márciusi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

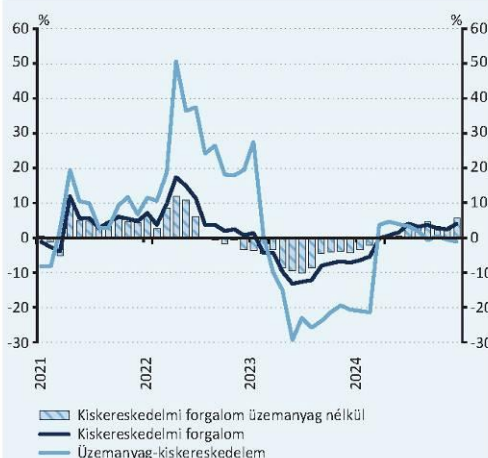
A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumene – 13 havi folyamatos csökkenést követően – 2024 januárja óta lassú növekedésbe váltott, 2024. augusztusban 4,1 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A lakossági reál nettó keresettömeg 2023. szeptember óta ismét emelkedik, és a lakossági bizalom fokozatosan javult. 2024. első félévben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználtsági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.

11. ábra

A kiskereskedelmi forgalom és az üzemanyag-kiskereskedelem éves volumenváltozása



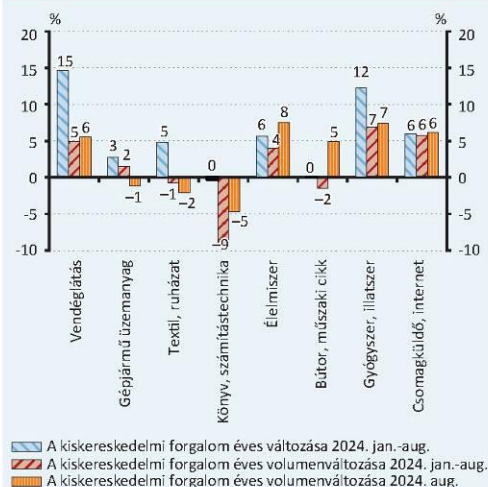
Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. A 2023-ban az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 16,5 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

2024-ben már bővül a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. Az első félév 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2024. júliusban 2,5 százalékkal, augusztusban pedig 4,1 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). Az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem 5,6 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján 2024 augusztusában. Az élelmiszer-kiskereskedelem 7,5 százalékkal emelkedett éves alapon augusztusban, emellett nőtt a gyógyszer, gyógyászati termék, illatszer (+7,4 százalék), az online (+6,1 százalék), a bútort, műszaki cikk, vasáru (+4,9 százalék) üzletek forgalma is. Augusztusban az üzemanyag-forgalom mellett a textil, ruházat, lábbeli (-2,2 százalék) és az iparcikk jellegű vegyes (-2,8 százalék) termékcsoportokban azonban mérséklődtek az eladások (12. ábra). A vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024. augusztusban (5,6 százalékkal) és az év első nyolc hónapjában (5,2 százalékkal) is nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kiskereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent, 2024 első nyolc hónapjában pedig 9,5 százalék volt.

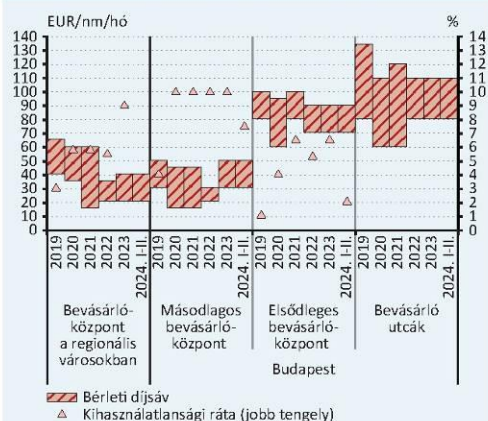


12. ábra
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása



2024. első félévben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első félévben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középtékei stagnáltak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén (13. ábra). Ezzel a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok jellemző kínálati bérleti díja továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja pedig a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Kihasználatlanság tekintetében valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén csökkent a mutató. A rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája érdemben javult, 1–2 százalék körül alakul, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok pedig mintegy 7–8 százalékos.

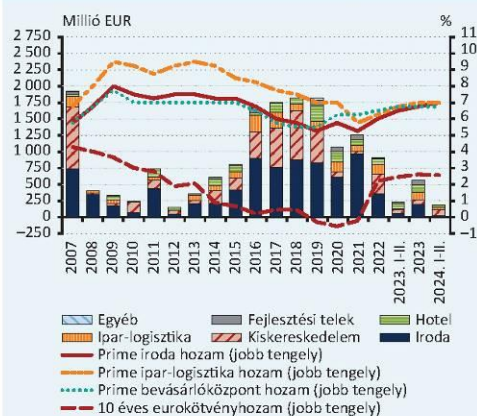
13. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

A hazai kereskedelmiingatlan-befektetési piac 2024. első félévében mintegy 180 millió eurós forgalmat ért el, amely 21 százalékkal alacsonyabb a 2023. első félévi befektetési forgalomnál. 2024 első felében már csak az irodapiacra történt 25 bázispontnyi emelkedés az elsődleges hozamban, az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben stagnáltak a hozamok, ugyanakkor a hozamalakulást érdemben befolyásolhatja, hogy rendkívül alacsony volt a tranzakciók száma. A megemelkedett hozamok, a továbbra is magas euro finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet kiváráó állásponton tartják a befektetőket, ami 2024 egészére is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régió több országában a 2024. első félévi befektetési volumen már emelkedett éves összevetésben, és a vizsgált hat országból négyben már stagnált az elsődleges (prime) irodahozam, ennek megfelelően a hozamok és bérleti díjak változása alapján számított tőkeértékek csökkenése több országban megállt. Előretekintve a piaci szakemberek Lengyelországban és Csehországban is a 2024-es befektetési forgalom érdemi emelkedést várják, emellett a továbbra is magas (79 százalékos) hazai befektetői arányú, alacsony és csökkenő hazai befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a piac megítélésére. 2023 vége és 2024. június vége között a KKE országok átlagában 0,5 százalékkal, Budapesten 3,6 százalékkal csökkent az elsődleges irodák tőkeértéke. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 14 százalékos, Budapesten pedig 28 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességgel felmérése⁹ alapján, 2024. második negyedévben a válaszadók 80 százaléka látta a recesszió valamelyik szakaszában az ingatlanpiaci ciklust, legtöbben (63 százalék) a ciklus mélypontján. A megkérdezett szakemberek előretekintő tőkeérték-várakozásai már csak az irodaszegmens esetében voltak negatív tartományban, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig már növekedésre számítanak, szemben az elmúlt másfél év folyamatos értékcsökkenést jelző várakozásaival.

18. ábra
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

A befektetési aktivitás 2024. első félévében tovább csökkent. 2024. első félévében a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 180 millió eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 21 százalékkal csökkent (18. ábra). A volumen 49 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok, 21 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 16 százaléka szállodák, 14 százaléka irodaházak adásvételéből adódott. Az első félévében az átlagos tranzakcióméret 12 millió euro volt, amely 34 százalékkal elmarad a 2023-as átlagtól. 2024. első félévében az elsődleges (prime) hozam¹⁰ az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben stagnált, az irodaszegmensben az első negyedév során még 25 bázisponttal emelkedett, a második negyedévben pedig stagnált. A csökkenő hozamok 2022. harmadik negyedévre tehető trendfordulója óta az irodaszegmensben 175 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 50 bázispontos hozamemelkedés történt. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiacra 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos

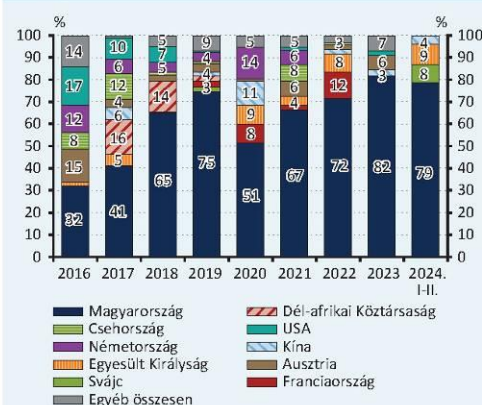
⁹ Royal Institution of Chartered Surveyors, Global Commercial Property Monitor. Elérhető: <https://www.rics.org/news-insights/market-surveys/global-commercial-property-monitors>

¹⁰ A hozam adatok a kereskedelmi ingatlantranzakciók (induló) bruttó hozamait jelentik, amely az ingatlan éves nettó bérleti bevétele, valamint az adásvételi ár hányadosaként értelmezendő, és a befektetők által elvárt hozamszintet tükrözik.



19. ábra

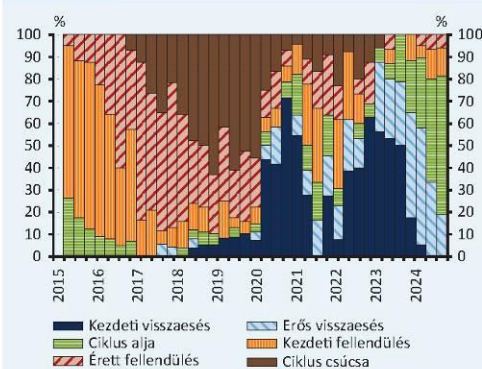
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

20. ábra

A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2024. júliusi válaszok alapján.

Forrás: RICS.

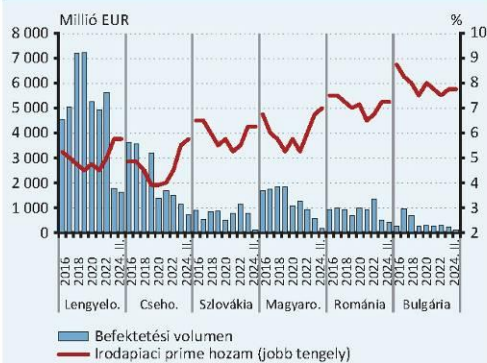
hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt. 2024. június végén az elsődleges iroda- és ipar-logisztika hozam 7 százalékon, a bevásárlóközpont-hozam 6,75 százalékon állt. 2021. év vége óta, a magas infláció hatására szigorodó, majd enyhülő monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz¹¹ képest összességében 100–230 bázisponttal csökkent az egyes szegmensekben 2024. június végére (melléklet 18. ábra).

A befektetési forgalom döntő része továbbra is hazai befektetőkhez kötődik. A 2024. első félévi befektetési forgalom 79 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (19. ábra). A hazai befektetők tranzakción túli befektetéseket az Egyesült Királyságból, Svájcban és Kínából érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok részesedése a befektetési forgalomból 12 százalék volt. A magyar ingatlanbefektető cégek 53 százalékkal, a külföldi ingatlanbefektető cégek 8 százalékkal, a hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 6 százalékkal, a magánbefektetők pedig 5 százalékkal részesedtek az első félévi befektetési volumenéből (melléklet 17. ábra). A befektetési forgalom csökkenése és külföldi befektetők alacsony aránya a hazai ingatlanbefektetési piac alacsony szintű likviditására utalhat. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2024 első három negyedévében összességében enyhe tőkekiáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével¹² – 53 százalék volt 2024. szeptember végén (melléklet 20. ábra).

2024 első félévében a szakértők legnagyobb hányada szerint a kereskedelmiingatlan-piac elérte mélypontját. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2024 első negyedévében még minden harmadik szakértő vélte úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piac erősen visszaesik, a második negyedévben már csak 19 százalékuk gondolta így, és a megkérdezett szakértők körében az első negyedévi 47 százalékról 63 százalékra nőtt azok aránya, akik szerint a ciklus elérte mélypontját (20. ábra). A kereskedelmiingatlan-piacot övező kilátások 2024 első felében is negatívak voltak: a válaszadók mind a belföldi-, mind a külföldi befektetői érdeklődés további csökkenéséről számoltak be, amely visszaesés elsősorban az irodapiacot érintette. E szegmens esetében 2024 első felében is negatívak maradtak a három hónapra előretekintő tőkeérték-várakozások,

¹¹ A 10 éves eurokötvényhozam az AAA minősítésű euroövezeti országok által kibocsátott 10 éves államkötvények hozamainak átlaga.

¹² A 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól lehetővé teszi a feltétel nélküli és azonnal lehívható hitelkeretek figyelembevételét is a likvid eszközök arányának számításánál.

**21. ábra**
Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

Forrás: MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield és JLL adatai alapján.

ugyanakkor az ipar-logisztika esetében már növekedést várnak a megkérdezett szakértők (melléklet 25. ábra).

2024. első félévben a KKE régióban már jellemzőbb volt a befektetési hozamok stagnálása, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan 35 százalékkal nőtt. A KKE régió legtöbb országában már stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok 2024. első félévben, csak Csehországban és Magyarországon emelkedtek 25–25 bázisponttal (21. ábra). A vizsgált országok közül Prágában és Varsóban a legalacsonyabb, 5,75 százalék a prime irodahozam, legmagasabb pedig Szófiában, ahol 7,75 százalék az értéke. Régiós szinten a 2024. első félévi befektetési forgalom 35 százalékkal meghaladta az előző év azonos időszaki forgalmát, legnagyobb mértékben – alacsony bázisról – Romániában (132 százalékkal) és Lengyelországban (103 százalékkal) nőtt a tranzakciós volumen (melléklet 19. ábra). Forgalm-csökkenés Szlovákiában (-72 százalék) és Magyarországon (-21 százalék) történt. Csehországban stagnált (+1 százalék), Bulgáriában pedig 12 százalékkal nőtt az adásvételek volumene. A továbbra is csökkenő első féléves hazai befektetési forgalom esetleges fennmaradása kockázatot jelenthet a piac megítélésére.

Az elvárt hozamok 2024. első félévi stagnálásának köszönhetően Európa szerte jellemző volt, hogy megtört a tőkeértékek csökkenő tendenciája. Másfél évnyi csökkenést követően, 2024. első félévben a kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma európai összesítésben 10 százalékkal emelkedett. Az általánosan pozitív befektetési tendencia mellett ugyanakkor továbbra is alacsony a tranzakciószám, tükrözve a piaci környezettel kapcsolatos bizonytalanságot. Néhány kivételtől eltekintve az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően már stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok. A hozamok stagnálása már az ingatlanértékek szinten maradását támogatta, szemben azzal, hogy az elmúlt másfél évben az ingatlanok leértékelődéséhez járult hozzá. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján 2024. első félévben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték¹³ Amszterdamban és Milánóban stagnált, Londonban és Párizsban rendre 6,5 és 11 százalékkal emelkedett, Berlinben pedig 4 százalékkal csökkent¹⁴. Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 0,5 százalékos csökkenése volt megfigyelhető, országonként (-4)–(+3) százalék közötti korrekciókat mutatva.

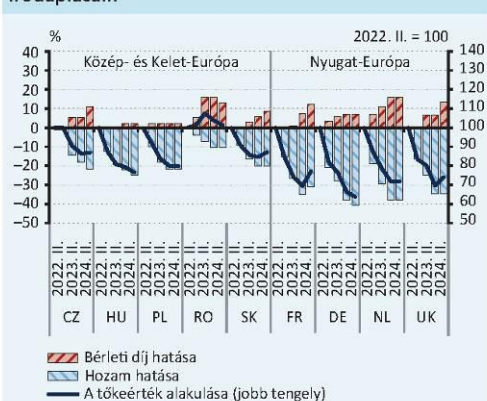
¹³ Az elsődleges (prime) irodák tőkeértéke egy számított, elméleti érték, ami a prime bérletidíj-szintből adódó éves nettó bérleti bevételnek a prime hozammal, örökjáradék-szerűen tőkésített összege (éves prime bérleti bevétel/prime hozam).

¹⁴ A prime hozamok és bérleti díjak változása alapján becsült tőkeérték-változások kapcsán megjegyzendő, hogy a prime hozam és bérleti díj az adott piacon a legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanok esetén elvárt hozamot és bérleti díjat jelentik. A prime ingatlan kategóriában mért változások mértéke nem feltétlenül tükrözi a teljes irodapiac átlagos tendenciáját, de jó indikátor lehet a változások iránya tekintetében.



22. ábra

A prime irodák tőkeérték-változása a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain



Megjegyzés: Az ábrán minden időpontra a 2022. második negyedéhez viszonyított változások szerepelnek. A prime irodapiaci szegmens értékalakulásának mértéke nem reprezentatív a teljes piacra nézve, azonban annak iránya jó indikátor a teljes piaci értékalakulás tendenciájára.

Forrás: A CBRE és a Cushman & Wakefield adatai alapján MNB-számítás.

Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodabefektetések tőkeértéke 4 százalékkal csökkent a vizsgált fél éves időszakban. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2024. június végéig átlagosan 28 százalékos, a KKE régióban 14 százalékos, Budapesten 24 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (22. ábra). A helyenként pozitív befektetési aktivitási folyamatok ellenére, vannak piaci szakemberek, akik nem zárják ki annak lehetőségét sem, hogy rövid távon Európa szerte további hozamemelkedések történhetnek. 2024. szeptember végén az Európai Rendszerkockázati Testület (European Systemic Risk Board) döntéshozó szerve áttekintette többek között a kereskedelmi ingatlan-piaci kockázatokat. A testület közleményében¹⁵ kiemelte, hogy alacsony aktivitás és növekvő nemteljesítő hitelek mellett az ágazat továbbra is sérülékeny. E ciklusos fejlemények mellett olyan strukturális kihívások is növelik az ágazat sebezhetőségét, mint a koronavírus-járvány utáni szinteltolódások a keresletben, a távmunka térnyerése és a klímapolitikához való alkalmazkodás.

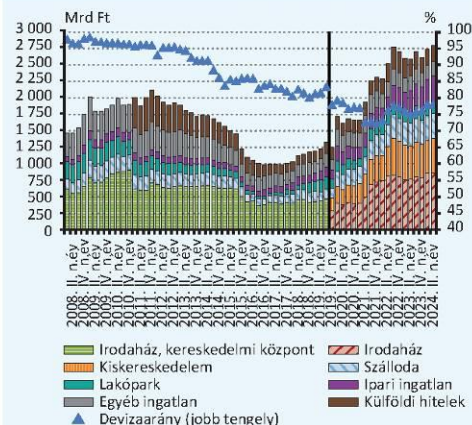
7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2024. június végére 8 százalékkal bővült éves összevetésben, az árfolyamhatás kiszűrése mellett 3 százalékos a növekedés. A lakóingatlan-projektek és az egyéb ingatlantípus kivételével valamennyi ingatlanszegmens projekthitel-állománya bővült a 2024. június végét megelőző egy évben. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt egy évben 3 százalékponttal emelkedett, és 78 százalékot tett ki 2024. június végén. 2024. első felében a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest 37 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak. A hitelkibocsátás emelkedése a szállodák és az egyéb ingatlanok kategória kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt. Az éves folyósítások közel harmadát (30 százalékát) ipari-logisztikai ingatlanok finanszírozása adta, amely 230 százalékkal emelkedett éves összevetésben, további 25 százalékos részarányral az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 91 százalékkal nőttek. A lakóparkok fejlesztéséhez nyújtott hitelek éves összevetésben 52 százalékkal csökkentek 2024 első felében. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamatai 2024. első felében stagnáltak 2023 végéhez képest, amíg a forint hitel-kamatok csökkenése folytatódott. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2024 második negyedévében a bankok leginkább irodaházak esetén szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 második felére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára és az iparágra jellemző kihívásokra hivatkozva. Az intézmények valamennyi ingatlanszegmens tekintetében a hitelkereslet második negyedévi emelkedéséről számoltak be, ugyanakkor előretekintve az irodaházak finanszírozási keresletének csökkenésére számítanak, a szektort érintő negatív kilátások miatt.



23. ábra

A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelek nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019. IV. negyedévtől a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

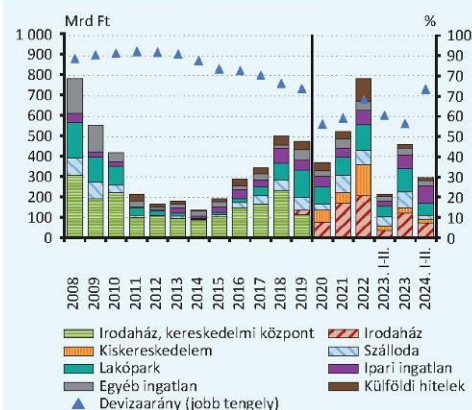
Forrás: MNB.

A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány bővülését a lakóparkok kivételével minden szegmens támogatja. 2024 júniusában a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány¹⁶ 2784 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 8 százalékkal, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 3 százalékkal bővült (23. ábra). Az állomány legnagyobb hányadát, mintegy 31 százalékat az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott hitelek adják, amelyek árfolyamszűrt állománya éves szinten 7 százalékkal bővült. A 15 százalékos részesedéssel bíró ipari ingatlanok esetében történt a legnagyobb, 26 százalékos állománybővülés az előző év azonos időszakához viszonyítva, míg a lakóparkok és kiskereskedelmi ingatlanok esetében rendre 8 és 1 százalékkal zsugorodott a hitelállomány. A szállodák tekintetében éves szinten 5 százalékos állománybővülés volt megfigyelhető az árfolyamhatástól tisztított adatokban. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek árfolyamszűrt tőkeösszege 14 százalékkal csökkent 2023 második negyedévéhez képest. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya 3 százalékpontos éves emelkedést követően 78 százalékon állt 2024. második negyedév végén.

¹⁶ A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állomány, és -folyósítások monitorozásában az MNB a hitelregiszter adatszolgáltatás hitelszerződés szintű adatainak használatára tért át, amelyek 2019. decembertől állnak rendelkezésre. A hitelregiszter a korábban használt – a CRR projekthitel-definícióját alapul vevő – adattáblához képest a projekthitelek egy szélesebb körére nyújt rálátást, ezért a 23. és 24. ábrákon a 2019. negyedik negyedévi állományi adatok összehasonlíthatósága a 2019. negyedik negyedéves és azt követő adatokkal korlátozott.

24. ábra

A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint



Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelek nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedévig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága korlátozott. Az adatok 2019. IV. negyedévtől a nem pénzügyi vállalatok mellett pénzügyi közvetítő intézmények (többek között befektetési alapok) hiteleit is tartalmazzák.

Forrás: MNB.

A projekthitel-kihelyezések 2024. első féléves bővülését az ipari ingatlanokhoz kapcsolódó folyósítások támogatták legnagyobb mértékben. 2024 első félévében összesen 295 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 37 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 33 százalékos) bővülést mutat (24. ábra). Az első féléves kibocsátás egynegyedét adó irodaházak esetében alacsony bázisról a duplájára emelkedett a folyósított volumen, a hitelkihelyezés 30 százalékaért felelős ipari ingatlanok esetében pedig több mint háromszor nagyobb volument folyósítottak a bankok, mint 2023 első felében. A kiskereskedelmi ingatlanok és a szállodák fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott hitelek volumene rendre 21 és 52 százalékkal csökkent éves összevetésben, míg a lakóparkok finanszírozására kibocsátott hitelek 5 százalékkal nőttek ugyanezen időszak alatt. A külföldi ingatlanokra folyósított hitelek az első féléves kibocsátás mindössze 5 százalékat tették ki, míg egy évvel korábban ez az arány 7 százalék volt. A devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 2024 első félévében 73 százalékot tett ki, ami 13 százalékpontos éves emelkedést mutat.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek több mint harmada nyolc ügyfélcsoporthoz köthető. 2024. június végén a hitelintézeti szektor projekt-hitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három



Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2024): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024.október*

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-oktober>

Közművek ismertetése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves, önálló közmű mérőórákkal felszerelt.

Környezetvédelmi helyzet

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanon és környezetében nem észlelhető. Az ingatlanban jelenleg engedélyköteles tevékenység nem folyik.

4.3 Az épület műszaki jellemzői

A társasház és az üzlet		
Építés éve:	1985	
Ingatlan nettó alapterülete:	76 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	76 m ²	
Szintek:	földszint, 3 emelet	
Funkció:	posta	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton vázszerkezet, téglá kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	műanyag és fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Külső ajtó:	műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű	
Belső ajtó:	fa szerkezetű ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	vakolt, szigetelt homlokzat	
Belső falfelület:	festett, lambériázott, csempézett	
Belső padlóburkolat:	kerámia, parketta	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gázkonvektor	
Melegvízellátás:	elektromos vízmelegítő	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	település vízhálózatához csatlakoztatva, önálló mérőórával	



Csatornázás:	a település szennyvízhálózatára csatlakoztatva
Gázellátás:	a gázhálózatra csatlakoztatva, önálló mérőórával
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról, önálló mérőórával
Igényszint:	
Állapot:	közepes állapotú
Felújítás éve:	~2000-2010
Felújítás tartalma:	Bejárati ajtó és ablakok részleges cseréje, járólapozás
Leírás:	
Az érintett albetét egy 1985-ben vasbeton vázszerkezettel, téglá kitöltő falazattal épült, földszint + 3 emelet tagolódású, 1 lépcsőházas, lift nélküli épület földszintjén található, a keleti homlokzat felől elérhető, posta funkciójú egység. Az albetét alaprajzi elrendezése kereskedelmi vagy szolgáltató funkciójának megfelelő, egy szélfogón keresztülaz ügyféltérbe jutunk, innen nyílik a munkatér, az irattár és a mosdó-wc. A fűtés gázkonvektorokkal, a melegvízellátás egyedi elektromos vízmelegítővel biztosított. Az albetét felújítandó állapotú.	

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

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

Redukált alapterület

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

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

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:



HELYISÉGGKÖNYV									
Helyiség megnevezése	szint	Padlóburkolat	Falburkolat	nettó alapterület	1,90 m feletti hasznos alapterület	%	redukált alapterület		CSOK alapter.
szélfogó	földszint	kerámia	-	4,85 m ²	4,85 m ²	100	4,85 m ²	1	
ügyféltér	földszint	kerámia	lambéria	28,14 m ²	28,14 m ²	100	28,14 m ²	1	
munkatér	földszint	parketta	lambériázott, festett	24,85 m ²	24,85 m ²	100	24,85 m ²	1	
munkatér	földszint	parketta	festett	8,82 m ²	8,82 m ²	100	8,82 m ²	1	
irattár	földszint	parketta	festett	5,95 m ²	5,95 m ²	100	5,95 m ²	1	
mosdó-wc	földszint	kerámia	csempézett, festett	2,94 m ²	2,94 m ²	100	2,94 m ²	1	
Épület összesen:				75,55 m ²	75,55 m ²		75,55 m ²		
Ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület:							76,00 m ²		
Bérbeadható alapterület:							76,00 m ²		
A számítás alapját képező alapterület szereplő alapterület:							76,00 m ²		

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 3. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

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

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

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

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

Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. 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 ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.



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

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

A megállapított forgalmi érték csakis jelen szakvélemény 2. 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.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értékként értendő.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

5.3 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.

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

5.5 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.

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesített és értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.



A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.	Ingatlan 4.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat	eladás
Település neve	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73. lh: A. földszint	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Jutasi úti lakótelep	Jutasi úti lakótelep	Gyöngyvirág utca	Gyöngyvirág utca
Építés éve	~1985	~1980	1980-1985	cca. 1985	1985
Infras tr. adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	Cholnokyváros városrészén, a városközponttól délkeletre, cca. 1,0 km-re, a Gyöngyvirág utcában található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás 3 db saját vagy 12 db közös használatú parkolóhelyen	Cholnokyváros városrészén, a városközponttól délkeletre, cca. 1,0 km-re, a Gyöngyvirág utcában található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben
Épület tagolódása	földszint + 3 emelet	földszint + 10 emelet	földszint + 10 emelet	földszint + tetőtér	földszint + 2 tetőtér
Ingatlan állapota	felújítandó	jó állapotú	jó állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Ingatlan leírása	felújítandó állapotú, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	felújított, földszinti, utcai portálos, távfűtéses üzlet	felújított, földszinti, távfűtéses üzlet	közepes állapotú, gázkazán fűtéses, utcai portálos üzlet	osztatlan közös tulajdon részét képező (1/4), gázközponti fűtéses, utcai portálos üzlet
Forrás:		ingatlan.com/34198884	ingatlan.com/34482879	ingatlan.com/34689846	saját adatbázis
Eladás/kínálat ideje	-	2025. április	2025. április	2025. április	2023. május
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	76	54	60	90	78
Eladási vagy kínálati ár		39 900 000 Ft	42 000 000 Ft	70 000 000 Ft	60 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		738 889 Ft/m ²	700 000 Ft/m ²	777 778 Ft/m ²	769 231 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-15%	-15%	-15%	0%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		628 056 Ft/m ²	595 000 Ft/m ²	661 111 Ft/m ²	769 231 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		10%	10%	0%	0%
Alapterület		-5%	-5%	5%	0%
Műszaki állapot/igényszint		-10%	-10%	-5%	-5%
Fűtési mód, közmvéek		5%	5%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	0%	0%
Portálos jelleg		0%	5%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		0%	5%	-10%	-15%
Számított fajlagos érték:	625 413 Ft/m ²	628 056 Ft/m ²	624 750 Ft/m ²	595 000 Ft/m ²	653 846 Ft/m ²

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	625 413 Ft/m ²
A PÉ-összesen:	76 m ² x 625 413 Ft/m ² = 47 500 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 47 500 000 Ft-ban, azaz negyvenhétmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltam, piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.



Bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73. lh: A. földszint	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Jutasi úti lakótelep	Kossuth utca	Szabadság tér
Építés éve	~1985	1980-1985	1967	1792
Eladás/kínálat ideje	-	2025. április	2025. április	2025. április
Infrastukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítéség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a belvárosban, a sétáló utcától 50 m-re található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az üzlet melletti közparkolóban, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában, forgalmas utak kereszteződésében található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás 300 m-en belül, korlátozott számban fizetős parkolóövezetben, vagy hasonló távolságra fekvő mélygarázsban lehetséges
Ingatlan leírása	felújítandó állapotú, gázkonvektor fűtés, földszinti, utcai portálos üzlet	felújított, földszinti, távfűtéses üzlet	felújított, távfűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	felújított, jó állapotú, épületközponti, gázkazán fűtés, nem portálos üzlet
	forrás:	ingatlan.com/34482888	ingatlan.com/23080895	ingatlan.com/34662594
Bérbeadható alapterület /m2/	76	60	60	52
Eladási vagy kínálati bérleti díj (nettó)		160 000 Ft	195 000 Ft	195 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 667 Ft/m2	3 250 Ft/m2	3 750 Ft/m2
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		2 533 Ft/m2	3 088 Ft/m2	3 563 Ft/m2
Településen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	-5%
Alapterület		-5%	-10%	-15%
Műszaki állapot/igényszint		-10%	-10%	-10%
Fűtési mód, közmvéek		5%	5%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	15%	20%
Portálos jelleg		5%	0%	5%
Összehasonlító korrekció összesen:		5%	-5%	-10%
Számított fajlagos bérleti díj:	2 933 Ft/m2	2 660 Ft/m2	2 933 Ft/m2	3 206 Ft/m2
Fajlagos bérleti díj:		2 930 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	76 m2	X	2 930 Ft/m2	222 680 Ft

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztam meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.



A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (222 680 Ft/hó)			Ft	2 672 160
	Kihasznátság			%	95
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	2 538 600
Kiadások	Rendszeres kiadások				
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1,0	% -a	Ft	25 400
	Kezelési költség, az éves bevétel	1,0	% -a	Ft	25 400
	Felújítási költség, a pótlási költség	1,0	% -a	Ft	114 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	2,0	% -a	Ft	50 800
	Időszakonként jelentkező kiadások			Időszakos	Annuitás
	Átmeneti per. üresedés	1 havi bérleti díj	5 évente	Ft	222 680
	Beruházások	500 Ft/m ²	5 évente	Ft	29 056
	Ingtanügynöki díjak	1 havi bérleti díj	5 évente	Ft	222 680
	Költségek összesen			Ft	295 800
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	2 242 800
	Tőkésítési ráta	8,40%	Tőkésített érték:	Ft	26 700 000
	Befektetési kiadások			Ft	0
	Becsült hozadéki érték			Ft	26 700 000
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	26 700 000

Tőkésítési ráta meghatározása:

hazai alacsony kockázatú befektetés (10 y állampapír) 12 havi átlag ref.hozama	6,65%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	0,50%
ingatlantípus kockázata	0,75%
regionális kockázat	0,25%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,25%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:	8,40%

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

26 700 000 Ft-ban, azaz huszonhatmillió-hétszázezer forintban határoztam meg.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az értékelt ingatlan jellegére való tekintettel költség alapú számítást nem alkalmaztunk.



6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:					
Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	47 500 000	Ft	súly:	100%	47 500 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	26 700 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					47 500 000 Ft
A választott értékelési módszer indoklása: A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetésként történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értéknél. Az előbbieket miatt fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk, a hozamszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra.					

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve – a megfelelő állagmegóvást feltételezve – értéktartás prognosztizálható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

180 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes



7. MEGJEGYZÉSEK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek 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.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.7. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.
- 7.8. Az értékelő az értékelés elvégzéséhez megfelelő végzettséggel és kompetenciával rendelkezik.
- 7.9. Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.
- 7.10. A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

Csopak, 2025. 04. 23.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31769/2025

2025.04.23

VESZPRÉM

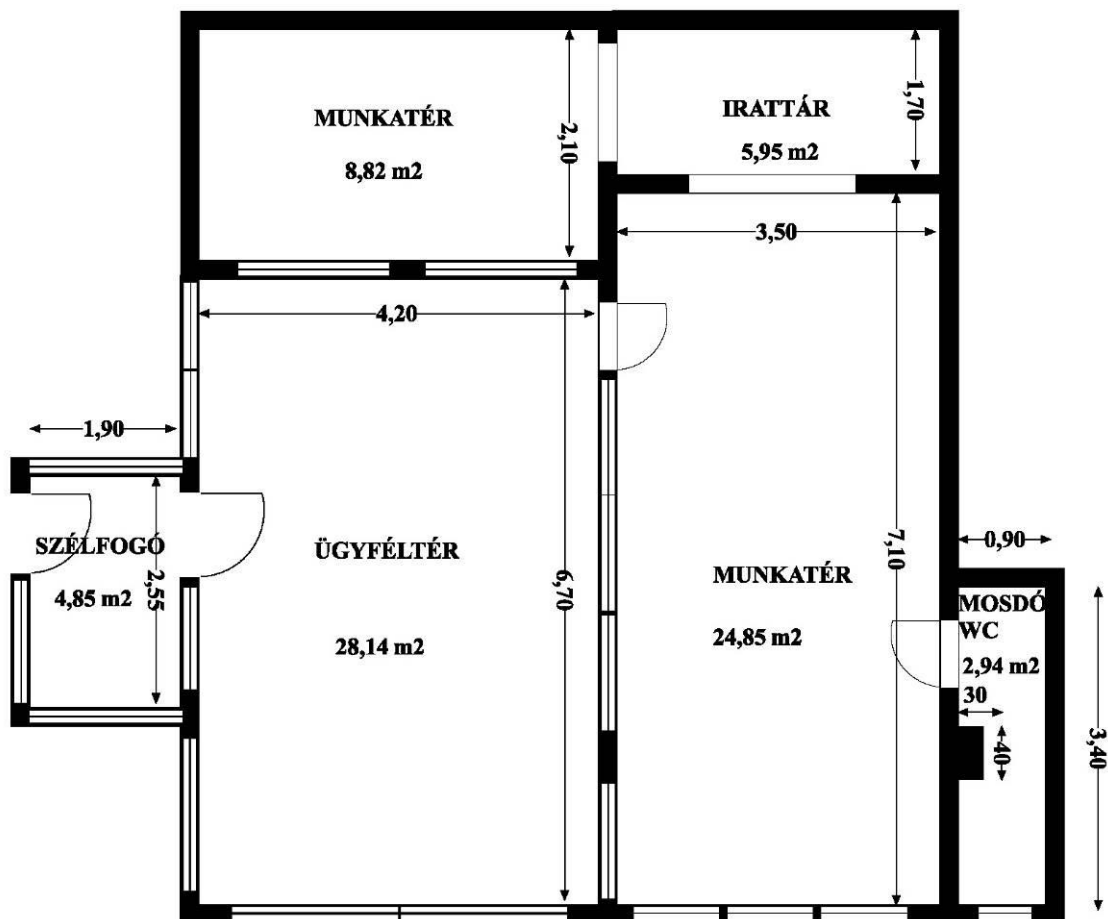
Belterület 4273/51/A/25 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Ady Endre utca 73. lh:A. földszint. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
posta	76	0 0	392/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999943/1997.05.30				
2. bejegyző határozat: 41974/1994.11.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
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				



ALAPRAJZ





PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

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

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
Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között
Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó az alábbi üzlethelyiség, mely utcafronti bejáráttal 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 merőórakkal 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.





ingatlan.com

Turai Ákos
Turai Mentor-ing
Ingatlaniroda

+36 70 361 2922



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	42 millió Ft	Alapterület	60 m ²
Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	van
Építés éve	1981 és 2000 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	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



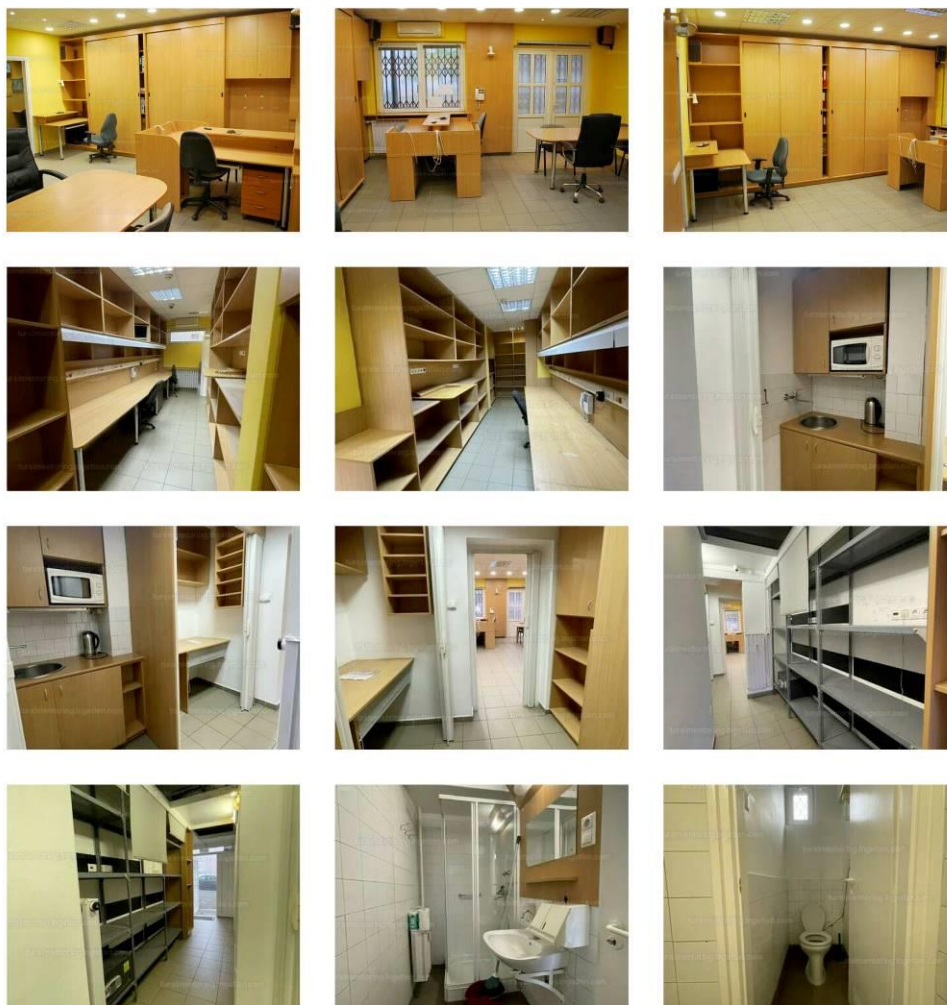
Bölcsőde, óvoda, iskola, bolt, pékség, játszótér, gyógyszertár, orvosi rendelő, buszmegálló néhány perces sétával elérhetőek. Parkolni a ház előtt lehet díjmentesen.

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 szívvel – lélekkel!





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.



ingatlan.com

Bédek Péter
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 420 8120



Veszprém, Cholnokváros

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
70 millió Ft	90 m ²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

KERESED ÚJ ÜZLETHELYED? MEGTALÁLTAD!

A CASANETWORK VESZPRÉMI Ingatlaniroda eladásra kínálja a 2378 referenciaszámú, üzlethelyiséget VESZPRÉMBEN!

Ez az ingatlan Veszprém városában, a Cholnok városrész központjában található, és kiváló lehetőségeket kínál mind üzleti, mind lakhatási célokra. Az alábbiakban összefoglalom a legfontosabb tudnivalókat:

Főbb jellemzők:

- Elhelyezkedés: központi, forgalmas út mellett, könnyen megközelíthető
- Alapterület: 90 nm, 2 szinten

Földszint:



- Üzlethelyiség, jelenleg mosoda üzemel benne

- Hátsó közlekedő, mosdó, WC, kazánház

- Masszív fa lépcső vezet az emeletre

Emelet:

- Galériás, egy légterű elrendezés

- Fürdőszoba/ WC

- Konyhasarok: Jól felszerelt

- A galéria kényelmes magasságú, külön szintként is funkcionálhat

Ingatlan állapota:

- Falazat: tégl

- Nyílászárók: korszerű műanyag ablakok

- Fűtés: cirkó gázkazán radiátoros hő leadással

- Klíma: telepítve az emeleten

- Közművek: összközműves, minden közmű saját mérőórával

Parkolás:

- Saját parkolóhelyek: 3 db

- Közös használatú parkolóhelyek: 12 db, térkövezett

Használati lehetőségek:

Az ingatlan sokféle tevékenységhez alkalmas, ideális üzleti célokra is.

A központi elhelyezkedés miatt különösen vonzó lehet különböző vállalkozások számára.

Kiváló infrastruktúrával rendelkezik, a közelében minden fontos szolgáltatás pár percen belül egy könnyed séta alatt elérhető: bölcsőde, óvoda, iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár, élelmiszer-, hús- és dohány bolt, stb.

Ez az ingatlan remek lehetőséget kínál, legyen szó befektetésről vagy lakhatásról. Érdemes személyesen is megtekinteni, hogy jobban megismerhesse a helyet és annak lehetőségeit. Ha



bármilyen kérdése van, szívesen állok rendelkezésére!

Az ingatlan vásárlásához hitel igénylehető!

Lehetőség szerint a jelenleg is működő nyereséges vállalkozás, jól bejáratott ügyfélkörrel és berendezéssel, eszközökkel együtt is eladó!

Amennyiben a CasaNetWork által kínált ÜZLETHELYISÉG vagy bármely a kínálatunkban található családi ház, téglalakás, új építésű lakás vagy akár telek/földterület felkeltette érdeklődését, forduljon hozzám bizalommal.

Bénde Péter - Ingatlan-képviselő

+

CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!

Amennyiben hitelben is gondolkodik, kollégám díjmentes, bank semleges ügyintézésével áll rendelkezésére.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/34689846>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34482888/nyomtatás>

ingatlan.com

Turai Ákos
Turai Mentor-ing
Ingatlaniroda

+36 70 361 2922



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta	160 000 Ft	Alapterület	60 m ²
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	1981 és 2000 között	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

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

Kiadó egy jó állapotú, praktikus kialakított, kétoldali bejáratú 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 villany bojler biztosítja
- az elektromos hálózat cserélve lett



- az ingatlan riasztóval felszerelt, ablakait és a bejáratú ajtót biztonsági rács védi

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

Havi bérleti díj: 160.000,- Ft + Áfa + rezsi

Kaució: Két havi bérleti díj

Hívjon és győződjön meg erről személyesen is!

Turai Mentor-Ing Ingatlaniroda / Ingatlanközvetítés szívvvel – lélekkel!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján
(<https://ingatlan.com/34482888>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda
Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda

+36 70 380 0323



Veszprém, Belváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
195 000 FtAlapterület
60 m²

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

Veszprém abszolút belvárosában, 60 m² földszinti, nagy üvegportálos, utcai bejáratos, forgalmas helyen lévő üzlethelyiség kiadó (várhatóan legkésőbb 2024. július 08-tól).

Az ingatlan felújított, nyílászárókat, burkolatokat cseréltek benne. Légkondicionálóval felszerelt.

Az üzlet 3 fő helyiségből és szociális blokkból tevődik össze: 40 m² üzlettér, 6 m² raktár, 7 m² iroda, előtér és mellékhelyiség.

A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalóként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése. Bérleti díja: 195.000 Ft + rezsiz/ hó.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk

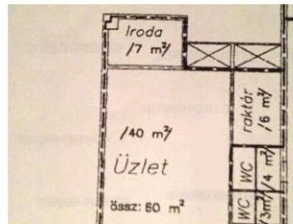


rendelkezésre!

Keresünk és kínálunk eladó és bérbeadó ingatlanokat, albérleteket Veszprém, Balaton, Bakony, Káli-medence régióban.

A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon.

Irodai azonosító kód: N3246



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/23080895>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 477 7711



Veszprém, Szabadság tér 1.

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta 195 000 Ft		Alapterület 52 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Költözhető	2025. május
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Földszinti üzlethelyiségünk 2025. májustól ELÉRHETŐ!

Kapunyári ház(Veszprém, Szabadság tér 1.)

Veszprém centrumában frissen felújított 51.6 m²-es iroda/üzlethelyiség kiadó.

Belvárosi környezetben, 2 perc séta távolságra található üzletek, iskolák, színház, éttermek, kávézók, posta, kormányhivatal, polgármesteri hivatal.

Az ingatlan mérete, kiadási ára:

Földszint: alapterület: 51.6 m² | 195.000 Ft /hó + rezszi + ÁFA

Előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

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

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet



környezet



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



szélfogó



ügyféltér



ügyféltér



ügyféltér, gázkonvektor



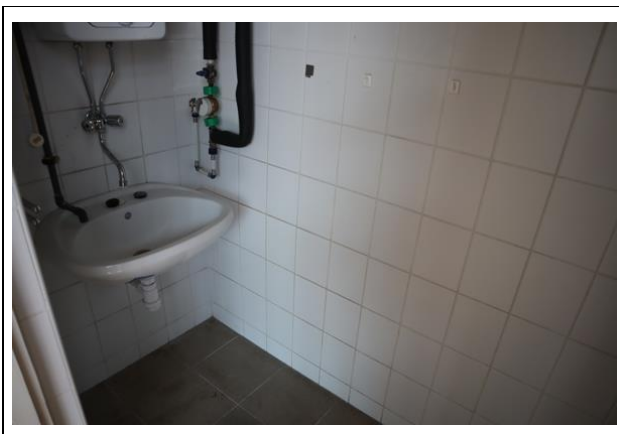
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



munkatér



munkatér



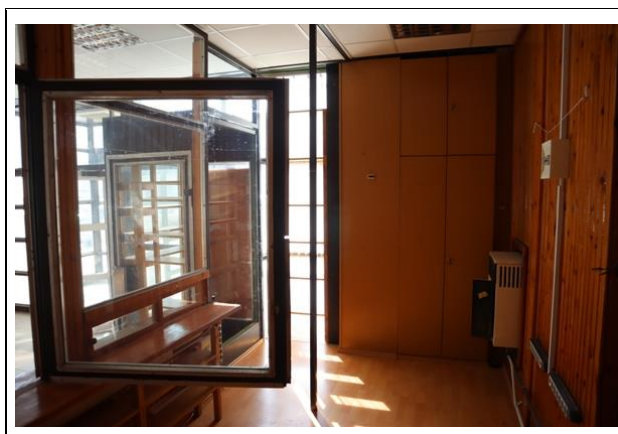
mosdó-wc, vízóra



mosdó-wc

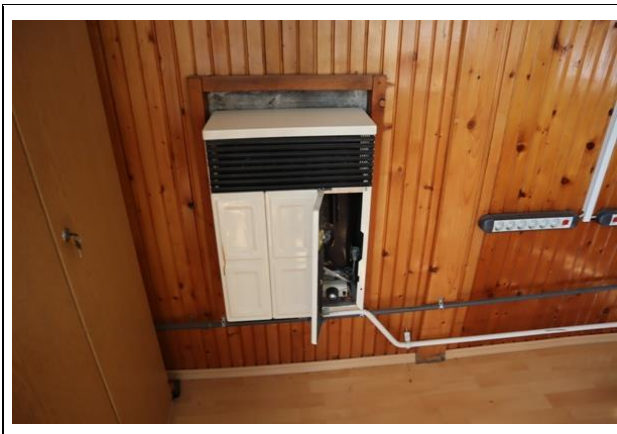


mosdó-wc, egyedi elektromos vízmelegítő



munkatér

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



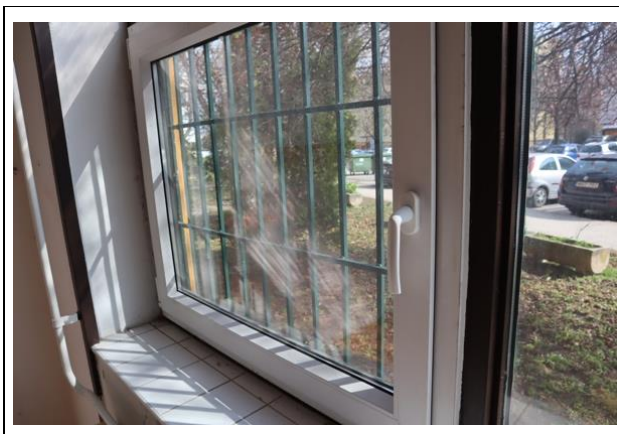
gázkonvektor



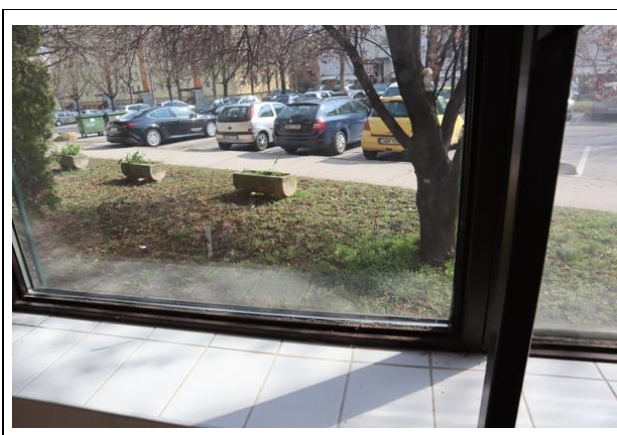
villanyóra



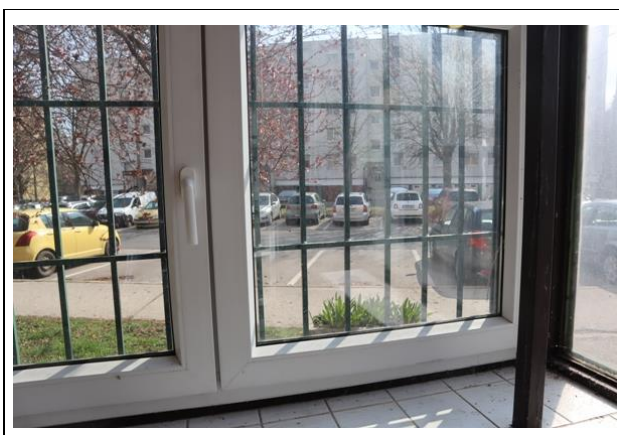
gázóra



ablakszerkezet



ablakszerkezet



ablakszerkezet