

## Forgalmi érték megállapítása a „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. részére

a 8200 Veszprém, Jutasi út 2. szám alatt található,  
Veszprém 4079 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni  
hányadáról



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

1. számú példány

**Csopak**  
**2025. szeptember 12.**



**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

<b>MEGRENDELŐ ADATAI</b>	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI</b>	
Az ingatlan megnevezése:	kivett vásárcsarnok
Cím:	Veszprém, Jutasi út 2.
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	4079
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
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
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI</b>	
Telekterület:	9193 m <sup>2</sup>
Nettó alapterület:	5159 m <sup>2</sup>
Bruttó bérbeadható alapterület (GLA):	5159 m <sup>2</sup>
Redukált/egyneműsített alapterület:	5159 m <sup>2</sup>
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	vásárcsarnok
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Hozamszámításon és költségszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja:	2025. szeptember 2.
<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK</b>	
Forgalmi értéke kerekítve:	<b>761 000 000 Ft</b> , azaz hétsházhatvanegymillió forint

<b>A telek és a felépítmény értékének megosztása:</b>	
<b>A telek értéke:</b>	<b>594 000 000 Ft</b>
<b>A felépítmény értéke:</b>	<b>167 000 000 Ft</b>

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

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.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 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, forgalomképessége.

Csopak, 2025. szeptember 12.

**BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.**

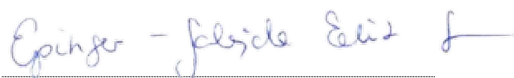
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Készítette:



**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**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/I.)



## Tartalomjegyzék

Oldal

<b>1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK .....</b>	<b>2</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>5</b>
<b>3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>12</b>
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	12
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	14
4.3 Az épület műszaki jellemzői .....	30
<b>5. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>36</b>
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	36
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	37
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények .....	37
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	37
5.5 Érték meghatározás .....	37
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	37
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	38
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	38
<b>6. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>41</b>
<b>7. MEGJEGYZÉSEK .....</b>	<b>42</b>
<b>8. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>43</b>



## 2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A „VKSZ” Veszprémi Közüzeti Szolgáltató Zrt. megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Jutasi út 2. szám alatt található, Veszprém 4079 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett vásárcsarnok” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az értékelés célja aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2025. szeptember 2.

## 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 tiszta 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 jövedelemadó 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 legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de

azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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 téglalapületek	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 avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

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

## Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása.

Az értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsarnokok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető, ezért piaci adatok elemzésén alapuló módszert nem alkalmaztunk, az ingatlan jellegéből adódóan a hozamszámításon alapuló forgalmi érték reprezentálja a legmegfelelőbb az ingatlan értékét. A költségszámítás ellenőrző módszerként került alkalmazásra.

### 3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. szeptember 2-án 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
- Térképmásolat

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.12.
Ingatlan címe:	belterület 4079 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4079

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett vásárcsarnok
Terület:	9193 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.



II/6.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 403543/2/2024.02.07</i>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	vagyongkezelésbe adás
Jogállás:	vagyongkezelői jog
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

**Tulajdoni lap III. rész**

III/2.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 41282/4/2011.06.22</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti területre Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

III/5.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 42948/2/2012.05.21</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 357 m <sup>2</sup> nagyságú területre. Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.	

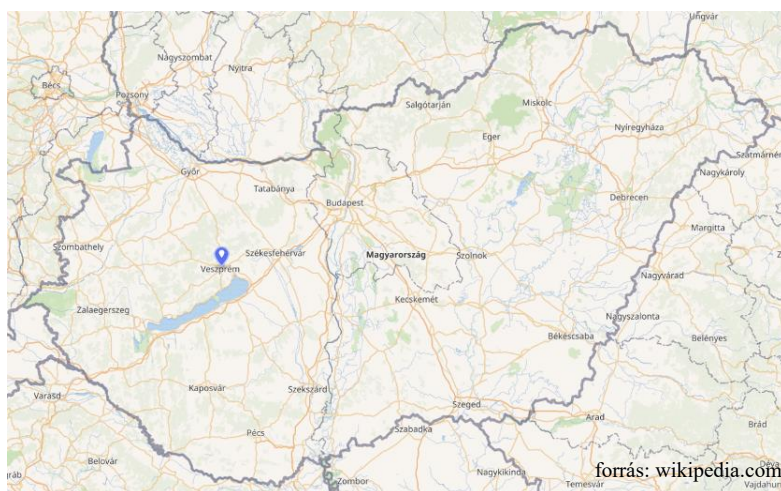
III/8.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 32412/2/2013.02.14</i>	
Vezetékjog. távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 9193 m <sup>2</sup> területre a biztonsági övezet mértékében. Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ Zrt. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	

III/10.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2014.03.14</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 434 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

III/10.	
<i>Bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2014.03.14</i>	
Vezetékjog. A vázrajz szerinti 46 m <sup>2</sup> területre vonatkozóan. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

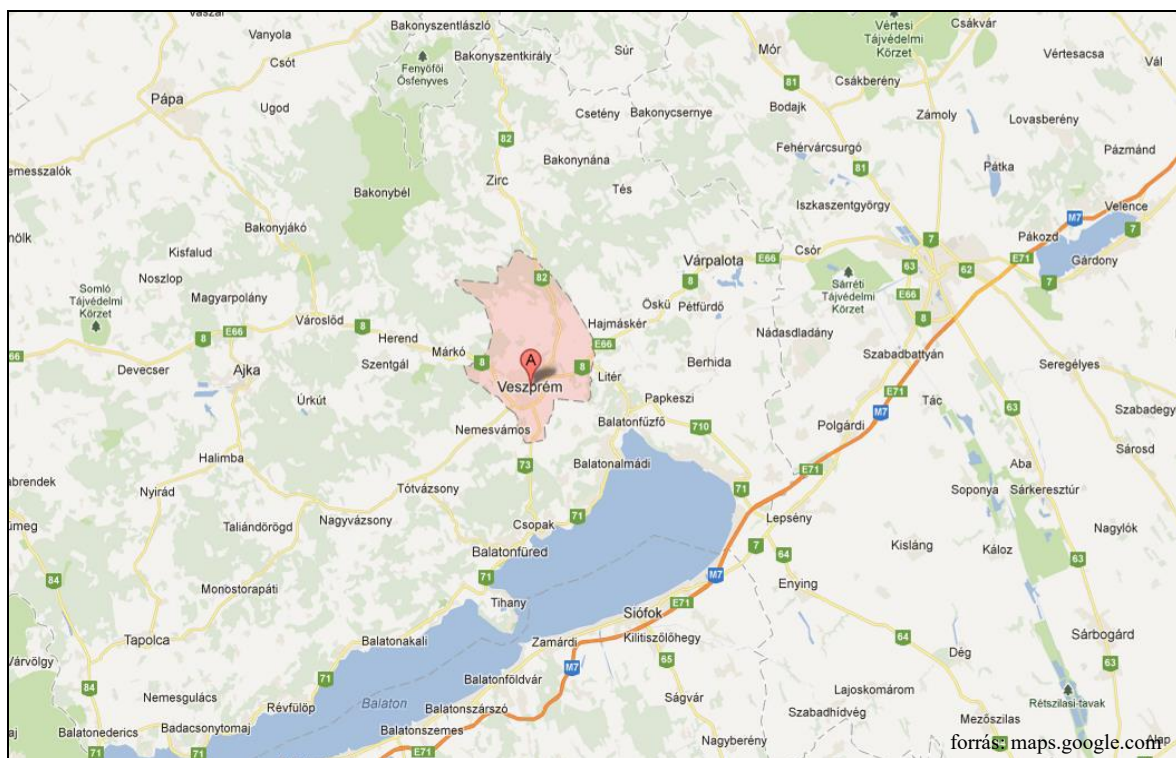
**Megjegyzések:****4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása*****A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai***

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) <sup>[1]</sup>
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelepülései	Lista <a href="#">[kinyit]</a>
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) <sup>[3]</sup>
Népsűrűség	475,9 fő/km <sup>2</sup>

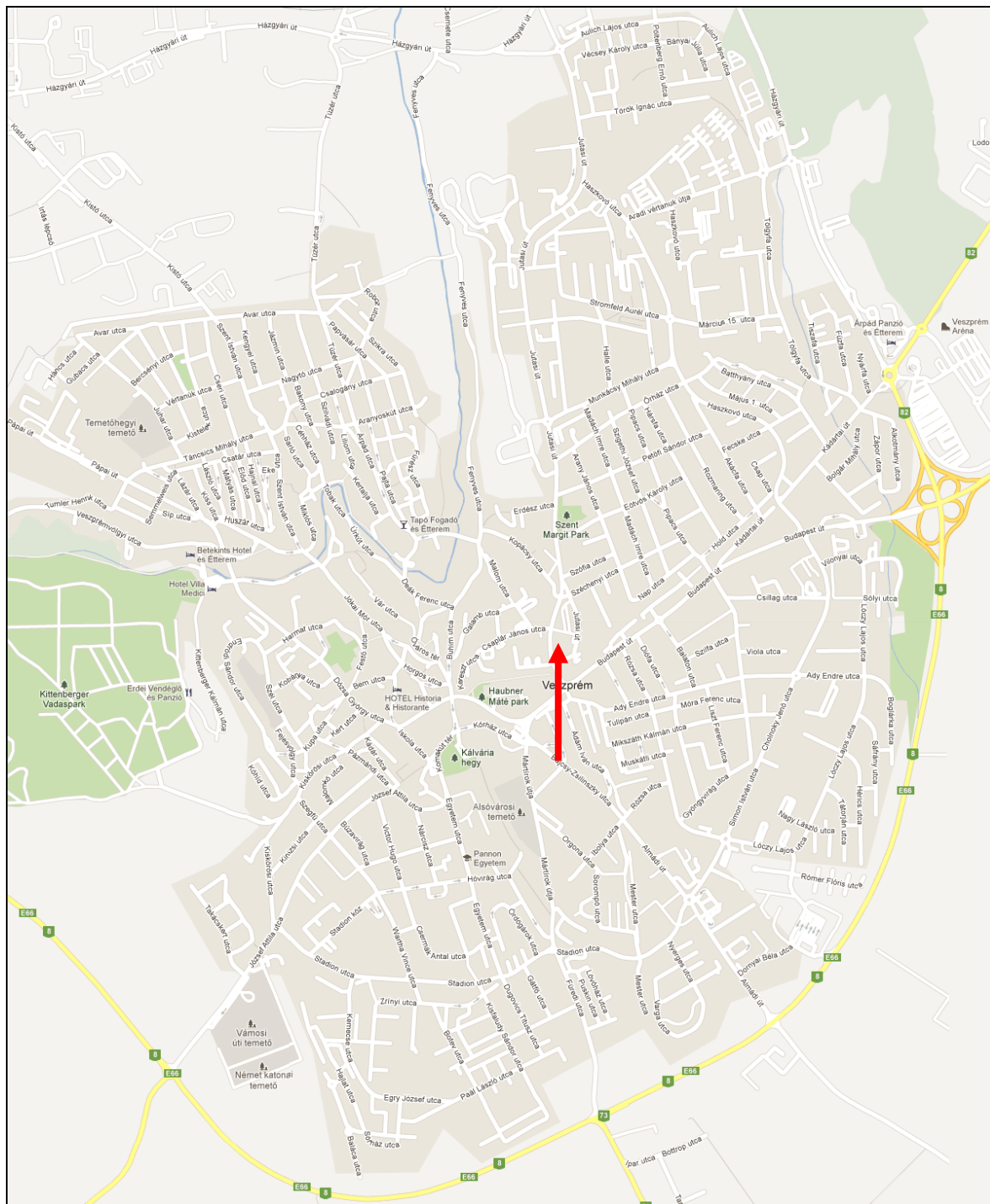
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

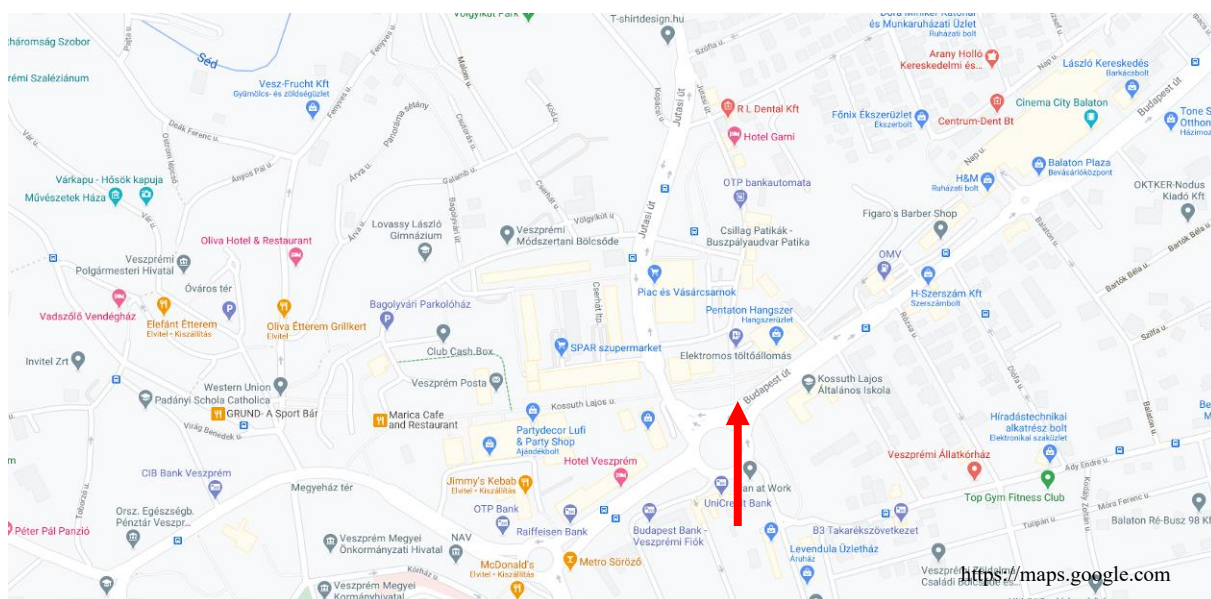
Az értékelt ingatlan település központjában, jelentős autós-és gyalogosforgalmat bonyolító helyen, közvetlenül a buszpályaudvar mellett található. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltos úton. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, helyi járatos buszmegálló 20 méterre, egyéb kereskedelmi és szolgáltató egységek 1,5 km-en belül, buszpályaudvar 10 méterre, vasútállomás 2,8 km-re, található. Környezetében 10 emeletes és 5 emeletes lakóépületek, buszpályaudvar és különböző kereskedelmi egységek vannak.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

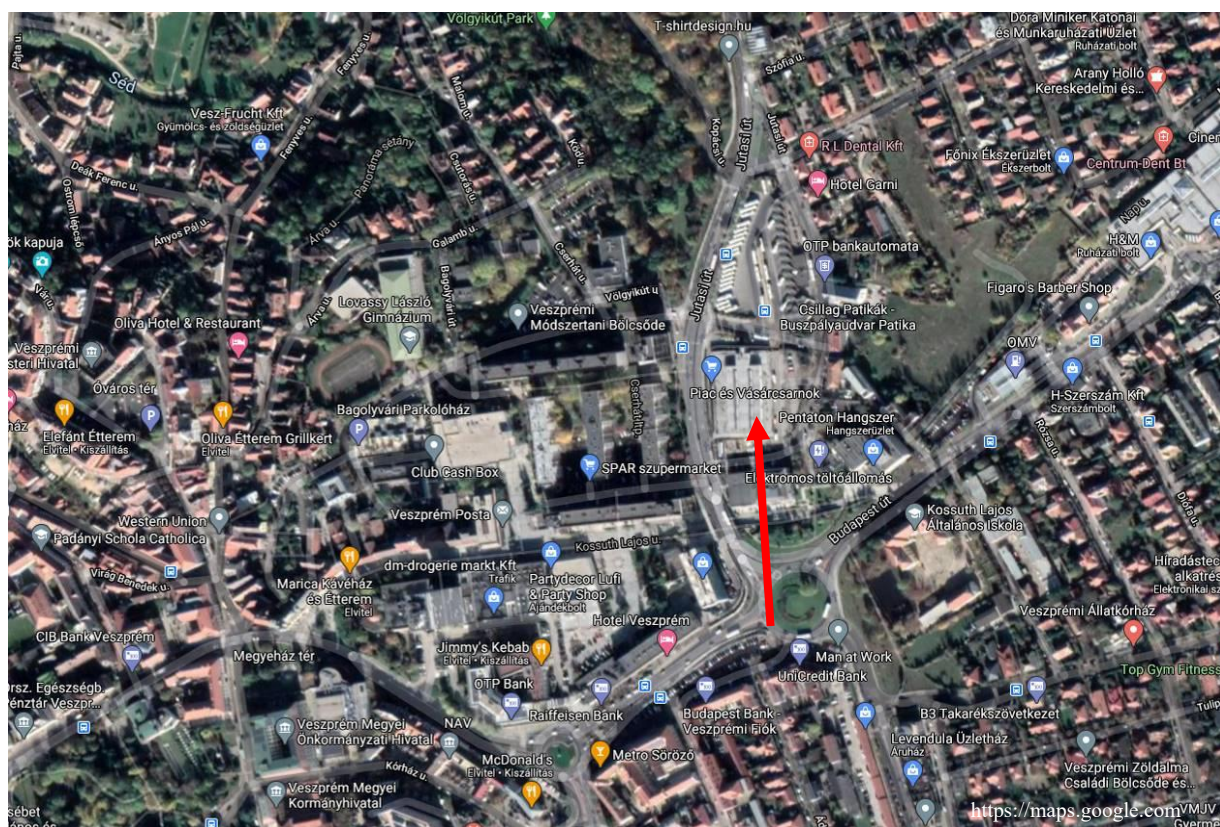




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





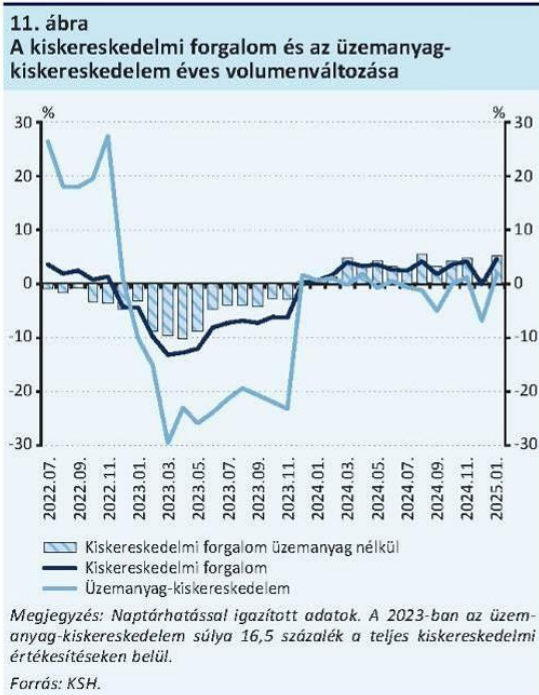
## Gazdasági környezet

Az 56 029 fős Veszprém (forrás: Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 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 álláskeresők száma 667 fő, a munkanélküliségi ráta 1,83 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 06. havi állapot szerinti 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 piacának helyzete

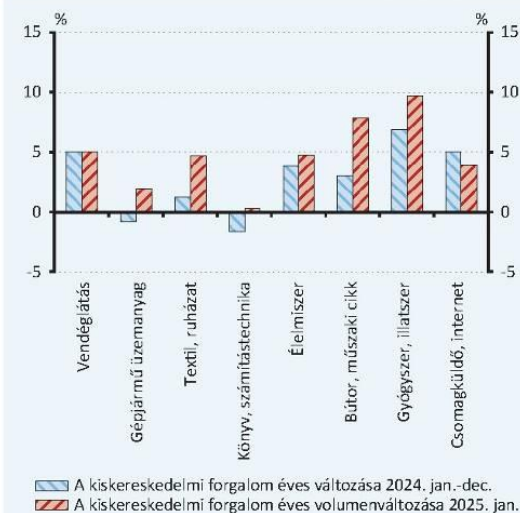
## 4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettypusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantypus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantypusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya az üzemanyag-forgalom nélküli kiskereskedelmi értékesítéseken belül 2023-ban és 2024-ben is 9,8 százalékot tett ki.



2024-ben bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. A 2024-es 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2025. januárban 4,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban a naptárhatással igazított adatok szerint (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). 2025. januárban az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem volumene 5,2 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. Januárban nem volt olyan üzlettypus, amelyben mérséklődtek volna az eladások (12. ábra). A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024-ben és 2025 januárjában is 5,0 százalékkal nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kereskedelem 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 és 2024-ben is ezen a szinten maradt.

**12. ábra**  
A kiskereskedelmi üzlettypusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

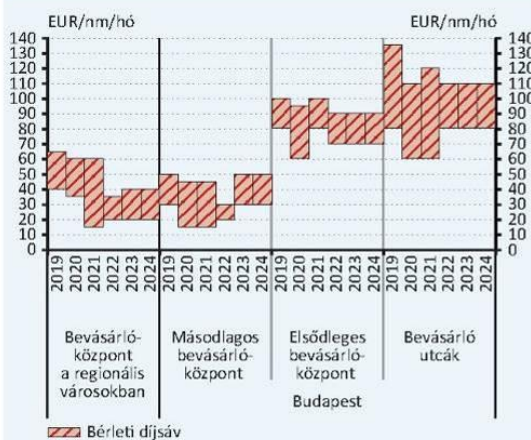


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettypusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2024-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első félévben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei 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. Az év során a kiskereskedelmi ingatlanok kihasználatlansági rátája jellemzően csökkent, a rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája 2024. év végén 1–2 százalékponttal csökkent, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok esetében viszont inkább a 10 százalékos szint környékén állt. A CBRE adatai alapján, 2024-ben a magyar kiskereskedelmi bérleti piacon nyolc kiskereskedelmi lánc jelent meg új belépőként, többségük divattermékek forgalmazásával foglalkozik. Piacot elhagyó márkát nem regisztráltak az év során. Nettó értelemben az új belépők és a piacról kilépő kiskereskedelmi láncok különbsége legutóbb 2019-ban volt magasabb a 2024-es adatnál, 2022-ben és 2023-ban rendre évi három és kettő piacot elhagyó szereplőt is regisztráltak a nyolc és hat új belépő mellett.

**13. ábra**  
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlan-típusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak terjedelmét mutatják.

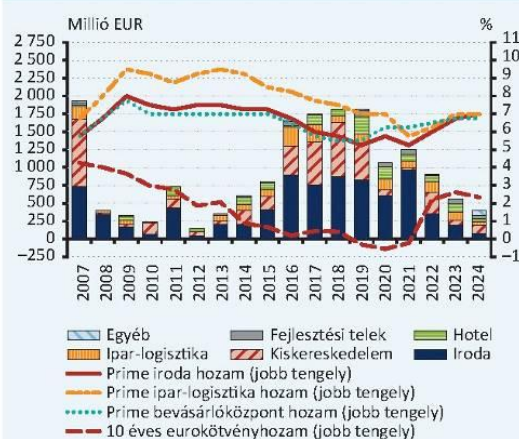
Forrás: CBRE.



## 6. A kereskedelmiingatlan-befektetések

A hazai kereskedelmiingatlan-befektetési piac 2024-ben mintegy 400 millió eurós forgalmat ért el, amely 28 százalékkal alacsonyabb az előző évi befektetési forgalomnál. 2024-ben már csak az irodapiac történt 25 bázispontnyi emelkedés az elsődleges hozamban, az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben stagnáltak a hozamok, ugyanakkor alacsony volt a tranzakciók száma, a befektetők továbbra is kíváncsi állásponton voltak. A KKE régió 2024-es befektetési volumene már emelkedett éves összevetésben, a vizsgált hat ország közül Magyarországon és Szlovákiában csökkent csak a forgalom. Az alacsony hazai befektetési forgalom kockázatot jelent a piac megítélésére, ami a korlátozott befektetési kereslet miatt egyrészt negatívan hat az ingatlanfejlesztési aktivitásra, másrészt pedig az elvárt hozamszintek emelkedéséhez, az ingatlan-értékek csökkenéséhez is vezethet. Egyes piaci szereplők szerint a külföldi befektetők hazai ingatlanpiac iránti érdeklődése jelentősen megcsappant, miközben a KKE régióban továbbra is jelen vannak. 2024 során a KKE országok átlagában már 0,4 százalékkal emelkedett, ugyanakkor Budapesten – az első negyedévi hozamemelkedés miatt – még 3,6 százalékkal csökkent az elsődleges irodák becsült tőkeértéke. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 24 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése<sup>9</sup> alapján, 2024. negyedik negyedévben az ingatlanpiaci szakemberek erősen megosztottak voltak a piac ciklikus pozícióját illetően, a válaszadók fele már fellendülő piacról számolt be, másik fele pedig még recessziós szakaszban látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előretekintő tőkeérték-várakozásai 2024. második negyedév óta már csak az irodaszegmens esetében voltak negatív tartományban.

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



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

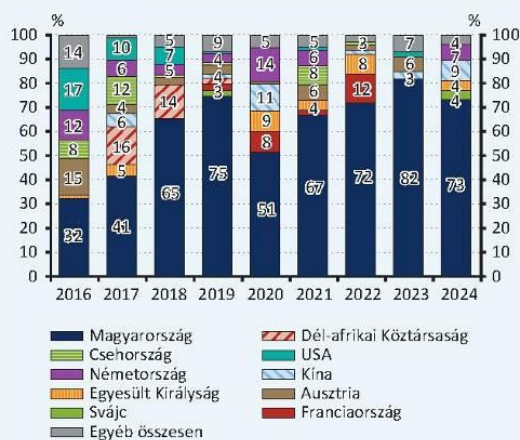
2024-ben még csökkenő befektetési aktivitást láthattunk a hazai kereskedelmiingatlan-piacon. 2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 405 millió eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 28 százalékkal csökkent (18. ábra). A volumen 26 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok, 21 százaléka irodaházak, 13 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 12 százaléka szállodák, további 28 százaléka pedig fejlesztési telkek és egyéb, további fejlesztést igénylő ingatlanok adásvételéből adódott. Az év során az átlagos tranzakcióméret közel 11 millió euro volt, amely 41 százalékkal elmarad a 2023-as átlagtól. 2024-ben az elsődleges (prime) hozam<sup>10</sup> az ipar-logisztika és kiskereskedelmi szegmensekben nem változott, az irodaszegmensben az első negyedév során még 25 bázisponttal emelkedett, a második negyedév óta pedig a többi szegmenshez hasonlóan stagnált. A csökkenő hozamtrend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulója 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 irodapiac 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt.

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

<sup>10</sup> 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

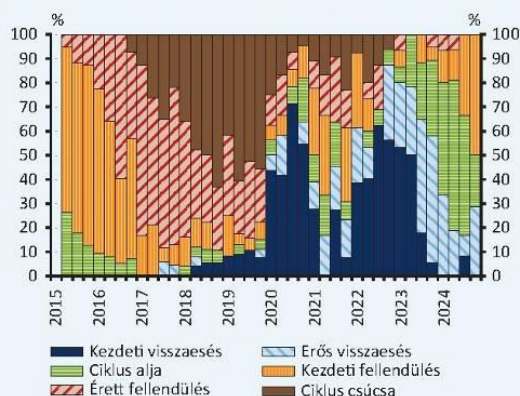
A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint



Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB.

20. ábra

A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése



Megjegyzés: 2025. januári válaszok alapján.

Forrás: RICS.

2024. év végén az elsődleges iroda- és ipar-logisztika hozam 7 százalékon, a bevásárlóközpont-hozam 6,75 százalékon állt. 2024 során az enyhülő monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz<sup>11</sup> képest összességében 25–50 bázisponttal emelkedett az egyes szegmensekben (melléklet 18. ábra).

**2024-ben a befektetési forgalom közel háromnegyede kötődött hazai befektetőkhöz.** A 2024. évi befektetési forgalom 73 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (19. ábra). A hazai befektetők tranzakción túli befektetéseket Kínából, Németországból, az Egyesült Királyságból, Svájc-ból és Törökországból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok részesedése a befektetési forgalomból 5 százalék volt. A magyar ingatlanbefektető cégek 29 százalékkal, a hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 24 százalékkal, a külföldi ingatlanbefektető cégek 18 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek a 2024-es éves befektetési volumenből (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 2025. első 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 figyelembevételével<sup>12</sup> – 50 százalék volt 2025. március végén (melléklet 20. ábra).

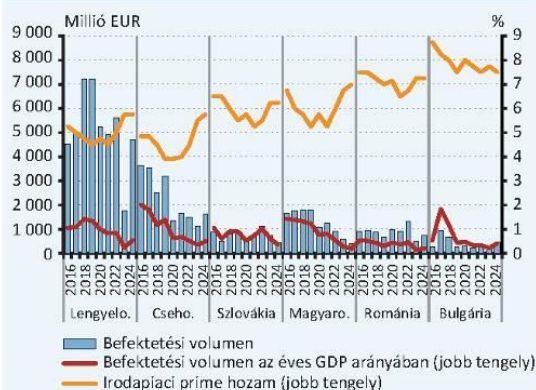
**2024. negyedik negyedévében az ingatlanpiaci szakemberek erősen megosztottak voltak a piac ciklikus pozícióját illetően.** A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a kérdédezett szakértők fele vélte úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piac már kezdeti fellendülési szakaszban van. Ez érdemi emelkedés a megelőző negyedévek felmérési adataihoz képest. Ugyanakkor a szakemberek másik fele még mindig a ciklus aljára vagy visszaesési szakaszba teszi a piac ciklikus pozícióját, és ezen belül is a negyedik negyedévében jelentősen megemelkedett az erős visszaesési szakaszt jelölők aránya (20. ábra). A kereskedelmiingatlan-piacon a külföldi befektetők érdeklődés további csökkenése mellett a belföldi befektetők növekvő keresletéről számoltak be a szakértők, amely az ipar-logisztika és a kiskereskedelem felé irányult. Ezen szegmensekben a válaszadók rendre 14 és 38 százaléka számít a tőkeérték emelkedésére a következő három hónapban, míg az irodapiacot továbbra is negatív kilátások övezték 2024 második felében (melléklet 25. ábra).

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

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



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



Megjegyzés: GDP-arányos befektetési forgalom a folyóáron számított éves GDP alapján.

Forrás: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Eurostat.

**22. ábra**  
A kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalmának alakulása Európában, a KKE régióban és Magyarországon

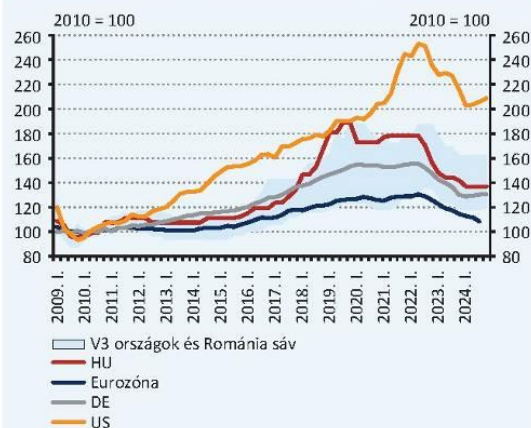


Megjegyzés: Az európai adatok a következő országok befektetési forgalmát tartalmazzák: Ausztria, Belgium, Bulgária, Csehország, Dánia, Észtország, Egyesült Királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Németország, Norvégia, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Svájc, Szerbia, Szlovákia, Szlovénia és Ukrajna.

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield.

2024-ben a KKE régióban összességében már élénkült a befektetési aktivitás, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan 69 százalékkal nőtt. 2024 során a KKE régió országai közül Lengyelországban, Romániában és Szlovákiában stagnált, Csehországban és Magyarországon 25–25 bázisponttal emelkedett, Bulgáriában pedig 25 bázisponttal csökkent az elsődleges irodabefektetési hozam (21. ábra). A vizsgált fővárosi irodapiacok közül Prágában és Varsóban a legalacsonyabb, 5,75 százalékos prime irodahozam, legmagasabb pedig Szófiában, 7,50 százalékos szinttel. A befektetési forgalom alakulását a GDP arányában vizsgálva, 2016 és 2024 között összességében csökkenő tendencia jellemezte a mutatót szerzte a régióban. A gazdaságok GDP-termelésben mért méretének arányában 2024-ben Lengyelországban volt legmagasabb (0,6 százalékos) a kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma. Régiós szinten a 2024-es befektetési forgalom 69 százalékkal meghaladta az előző év forgalmát, legnagyobb mértékben – alacsony bázisról – Lengyelországban (165 százalékkal) nőtt a tranzakciós volumen, de Bulgáriában (96 százalékos), Romániában (53 százalékos) és Csehországban (44 százalékos) is érdemi emelkedések történtek. Forgalmcsökkenés Szlovákiában (-43 százalékos) és Magyarországon (-28 százalékos) történt. Ezzel 2024-ben a hazai befektetési forgalom alakulása még nem tükrözte az európai és régiós szinten is megfigyelhető fordulatot a kereskedelmiingatlan-befektetési aktivitásban (22. ábra).

**23. ábra**  
A kereskedelmi ingatlanok értékeltsége



Megjegyzés: A KKE-országok esetében becsült irodapiaci tőkeérték-indexek, az Egyesült Államok esetében valamennyi kereskedelmiingatlan-típust, Németország esetében az iroda és kiskereskedelmi ingatlanokat magában foglaló, megvalósult tranzakciók alapján becsült index. Az eurozóna esetében minden kereskedelmi ingatlantípust magában foglaló, megvalósult tranzakciók alapján becsült index. Az eurozóna 2024. negyedik negyedévi adatpontja még nem áll rendelkezésre.

Forrás: BIS, CBRE, Cushman & Wakefield.

2024. második félévben a régióban és egyes nyugat-európai országokban megállt a kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése, de az eurozónában még mérséklődött. A 2021-es csúcsértéket követően két év csökkenés után, 2024-ben a kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma európai összesítésben 22 százalékkal emelkedett (melléklet 19. ábra). Kevés kivételtől eltekintve az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. Németországban az irodákra és kiskereskedelmi ingatlanokra vonatkozó árindex a második félévben emelkedett. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján 2024-ben Nyugat-Európában a prime irodák számított tőkeértéke<sup>13</sup> átlagosan 6,6 százalékkal emelkedett.<sup>14</sup> Kelet-Közép-Európában is már emelkedett az értékeltség, átlagosan a tőkeértékek 0,4 százalékos emelkedése volt megfigyelhető az év során, országonként (-5)–(+8) százalék közötti értékeket mutatva. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodabefektetések tőkeértéke 3,6 százalékkal csökkent 2024-ben, azon belül is még az első negyedévben. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2024. december végéig átlagosan 26 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 24 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (23. ábra).

<sup>13</sup> 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).

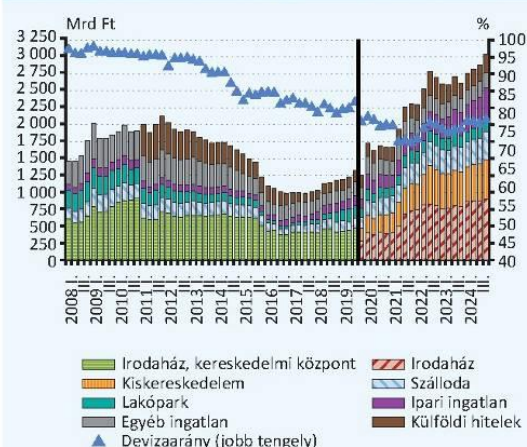
<sup>14</sup> A prime hozamok és bérleti díjak változása alapján becsült tőkeérték-változások kapcsán megjegyzendő, hogy a prime hozam és bérleti díj az adott piacon a legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanok esetén elvárt hozamot és bérleti díjat jelentik. A prime ingatlankategóriában mért változások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



## 7. A kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya éves összevetésben 16 százalékkal, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 10 százalékkal bővült 2024-ben. A lakóingatlan-projektek kivételével valamilyen ingatlanszegmens hitelállománya bővült 2024 során. A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományban a nemteljesítő hitelek aránya alacsony, 3,7 százalék volt az év végén. 2024 egészében a bankok az egy évvel korábbi volumenhez képest 36 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, ebben az ipari-logisztikai folyósításoknak volt legnagyobb szerepe. 2024-ben 71 százalékra emelkedett a devizahitelek részaránya a folyósításokon belül, míg 2023-ban 56 százalékot tett ki. A piaci alapú forint projekthitelek átlagos kamata – a 2024. második félévi megemelkedett szint ellenére – összességében 3,4 százalékponttal csökkent éves összevetésben. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok közel ötöde szigorított az irodaházak és a logisztikai központok finanszírozási feltételein az iparágat érintő kihívások miatt. 2025 első félévére előretekintve a bankok nem szándékoznak változtatni a hitelhez jutás feltételein egyik üzleti ingatlan szegmensben sem. Az intézmények egyedül a lakásprojektek esetében tapasztalták a hitelkereslet élénkülését 2024 negyedik negyedévében, 2025 első felében pedig a lakásprojektek mellett már a bevásárlóközpontok tekintetében is élénkülhet a hitelkereslet a korábbi negyedéveket jellemző stagnálás után.

**24. ábra**  
A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelekről 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.

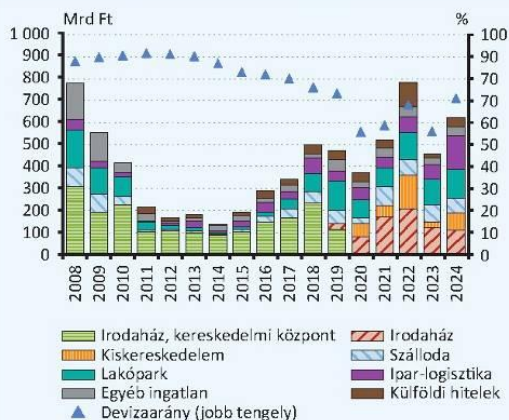
A lakóparkok kivételével minden szegmens kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állománya bővült. 2024. december végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány<sup>15</sup> 3019 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest 16 százalékkal, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig 10 százalékkal bővült (24. ábra). Az állomány legnagyobb hányadát, mintegy 30 százalékát az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott hitelek adják, amelyek állománya éves szinten 14 százalékkal bővült. A 16 százalékos részesedéssel bíró ipari ingatlanok esetében történt a legnagyobb, 40 százalékos állománybővülés az előző év azonos időszakához viszonyítva, a kiskereskedelmi ingatlanok és szállodák esetében pedig rendre 15 és 13 százalékos éves növekedés volt megfigyelhető. Egyedül a lakóparkok esetében zsugorodott kismértékben, másfél százalékkal a hitelállomány. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 12 százalékkal bővült 2023 negyedik negyedévéhez képest. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya 2 százalékpontos éves emelkedést követően 78 százalékon állt 2024. negyedik negyedév végén (melléklet 22. ábra). A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományában a nemteljesítő hitelek aránya alacsony, 3,7 százalékot tett ki 2024. év végén.

<sup>15</sup> 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 24. és 25. ábrákon a 2019. negyedik negyedév előtti állományi adatok összehasonlíthatósága a 2019. negyedik negyedéves és azt követő adatokkal korlátozott.



25. ábra

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



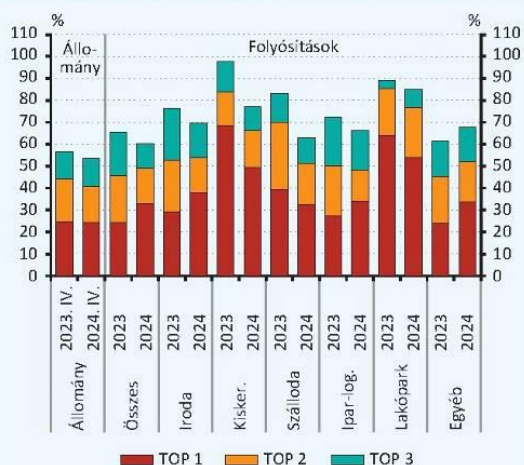
Megjegyzés: 2011 előtt a külföldi vállalkozásnak nyújtott hitelek nem áll rendelkezésre ingatlantípusok szerinti bontás. 2019. III. negyedéig az adatszolgáltató intézmények összesített adatszolgáltatásai, 2019. IV. negyedévtől egyedi hitelszerződés-adatok alapján, e két időszak adatainak összehasonlíthatósága 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. évi bővüléséhez az ipari-logisztikai ingatlanokhoz kapcsolódó folyósítások járultak hozzá a legnagyobb mértékben. 2024 során összesen 623 milliárd forint kereskedelmi ingatlan fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 36 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 33 százalékos) bővülést jelent (25. ábra). Az éves kibocsátás egynegyedét adó ipari ingatlanok esetében 132 százalékkal nőtt a folyósított volumen, valamint a kiskereskedelem esetében is alacsony bázisról 192 százalékkal nőtt a hitelkihelyezés. A kibocsátás 20 százalékát adó lakópark-hitelek esetében 9 százalékkal folyósítottak nagyobb volument a bankok, mint 2023 folyamán. 2024-ben az irodaházak finanszírozására folyósított hitelvolumen 10 százalékkal alulmúlta az egy évvel korábbi kihelyezéseket, amelyben az irodapiacot övező kockázatok is szerepet játszhattak. A külföldi ingatlanokra folyósított hitelek volumene alacsony 2023-as bázisról jelentősen, 115 százalékkal emelkedett 2024-ben. A devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 2024-ben 71 százalékot tett ki, ami 15 százalékpontos éves emelkedést jelent. Az építési célú folyósítások – 2023-hoz hasonlóan – 2024-ben is a teljes volumen kétharmadát tették ki, ez az arány az elmúlt két évben mintegy 10 százalékponttal meghaladta a 2020–2022. évi adatokat. 2023-hoz képest az építési célú folyósítások 39 százalékkal, a vásárlási célú lehívások pedig 30 százalékkal emelkedtek 2024-ben.

26. ábra

A hitelintézetek kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja



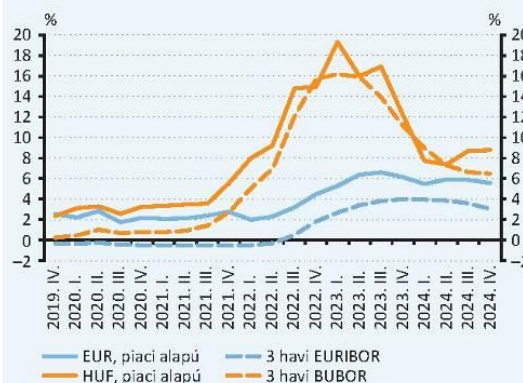
Megjegyzés: Állomány: a három legnagyobb kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-állománnyal rendelkező intézmény állományának halmozott aránya a hitelintézeti szektor teljes állományához viszonyítva. Folyósítások: a három legnagyobb összegű kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel folyósító intézmény éves folyósításainak halmozott aránya a hitelintézeti szektor folyósításain belül.

Forrás: MNB.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-folyósításain belül enyhén csökkent az intézményi koncentráció. 2024. december végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 54 százalékos részesedéssel bír a szektorszintű fennálló tőkeösszegekből (26. ábra). A 2024-es folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a szektorszintű volumen 60 százalékát folyósította, ez 5 százalékponttal kisebb a 2023. egész évi adatnál. A folyósításokat ingatlantípus szerint megbontva, az egyes szegmenseken belül 63 és 85 százalék között mozog a három legnagyobb volument folyósító intézmény aránya. 2024-ben a legmagasabb koncentráció a lakásprojektek és a kiskereskedelmi ingatlan kategória folyósításaiban mérhető, a három legnagyobb volument folyósító intézmény rendre 85 és 77 százalékos részesedésével. A 2023. évi folyósításokkal összevetve, 2024-ben az egyéb kategória kivételével valamennyi szegmens esetében és összességében is kisebb koncentráció figyelhető meg a három legaktívabb intézmény vonatkozásában. Irodák esetében csökkent a három legnagyobb projekthitel-volument folyósító intézmény folyósításokon belüli együttes aránya, de a legnagyobb összegben folyósító intézményé 8 százalékponttal emelkedett.

27. ábra

Az új, kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel-szerződések átlagkamata és a 3 havi bankközi kamatok

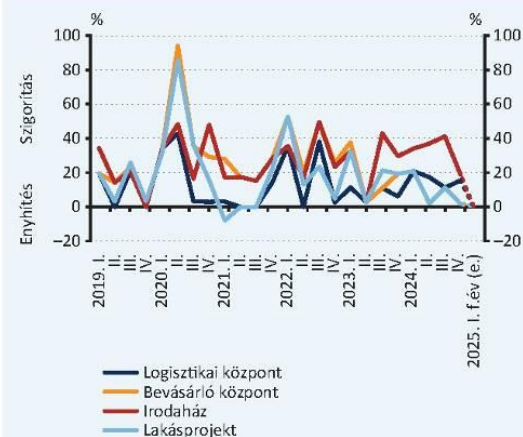


Megjegyzés: Az adott negyedévben megkötött kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthitel-szerződések szerződéses összeggel súlyozott átlagos kamatlába. A bankközi kamat adatok negyedéves átlagok.

Forrás: EKB, MNB.

28. ábra

Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek alakulása



Megjegyzés: A nettó arány a szigorítást és enyhítést jelző bankok arányának különbsége piaci részesedéssel súlyozva.

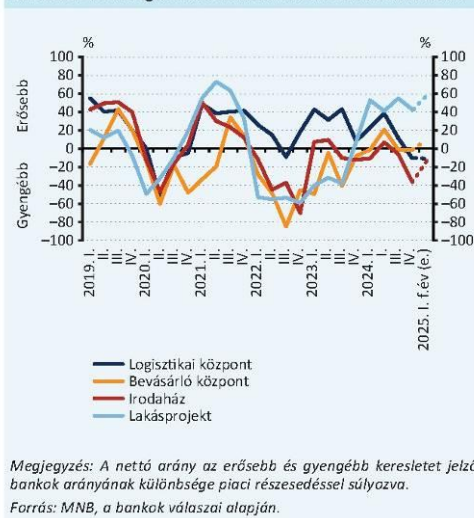
Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

2024. második félévben a piaci alapú forint projekthitelek átlagos kamata emelkedett, ami összetételhatásra vezethető vissza. 2024-ben a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan-hitelszerződések kamata összességében 3,4 százalékponttal csökkent, és a negyedik negyedévben 8,8 százalékpontot tett ki. Az éves csökkenés mellett a harmadik negyedévben az új forint hitel-szerződések átlagos kamata 1,3 százalékponttal emelkedett, a bankközi kamatban ebben az időszakban látható csökkenő tendencia ellenére (27. ábra). Ez utóbbi a folyósítások összetételére vezethető vissza, mivel a harmadik és negyedik negyedévi forint folyósításokon belül magas, rendre 80 és 84 százalék volt a jellemzően magasabb kamatlábú, lakóparkokhoz és kiskereskedelmi ingatlanokhoz kötődő folyósítások súlya. Az eurohitelek kamata 2024 negyedik negyedévére éves összevetésben 0,6 százalékponttal 5,5 százalékra csökkent.

Az irodaházak és logisztikai központok finanszírozási szten-derdjén a bankok közel ötöde szigorított, de előretekintve nem várható további szigorítás. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok rendre 19 és 16 százaléka szigorított az irodaházak és a logisztikai központok finanszírozási feltételein az iparágat érintő kihívások miatt. A bevásárlóközpontok és lakásprojektek tekintetében változatlanok maradtak a hitelfeltételek a megelőző negyedévhez képest (28. ábra). 2025 első félévére előretekintve a bankok nem szándékoznak változtatni a hitelhez jutás feltételein egyik üzleti ingatlan szegmensben sem, amit kedvező tőkehelyzetük is támogat (melléklet 24. ábra).



29. ábra  
Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása



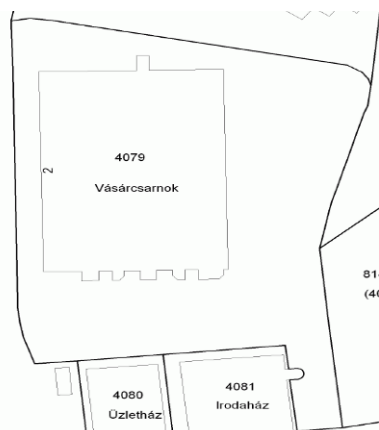
2024 negyedik negyedévében egyedül a lakásprojektek esetében tapasztalták a bankok a hitelkereslet élénkülését, ami 2025-ben tovább erősödhet. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok 42 százaléka élénkülő hitelkeresletről számolt be a lakásprojektek finanszírozása kapcsán a kedvezőbbé váló kamatkörnyezet hatására, míg a logisztikai központok esetében 11 százaléka, az irodaházak esetében pedig 36 százaléka tapasztalt csökkenő keresletet. A válaszadó intézmények szerint a visszafogottabb kereslet mögött az ügyfelek projektekre szánt forrásainak csökkenése állhatott (29. ábra). 2025 első félévére előretekintve a lakásprojektek iránt a bankok növekvő aránya, 57 százaléka vár erősödő hitelkeresletet a javuló ingatlanberuházási kedv eredményeként, míg a logisztikai központok és irodaházak esetében rendre 11 és 14 százaléka a hitelkereslet további mérséklődésére számít. A bevásárlóközpontok tekintetében 2025-ben már élénkülhet a hitelkereslet a korábbi negyedéveket jellemző stagnálás után.

Felhasznált források:

MNB Magyar Nemzeti Bank (2025): *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2025. április*

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

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, észak-dél hossz tengelyű, északon buszpályaudvar, nyugaton és keleten közút, délen irodaház és üzletház határolja. A terület kerítetlen. Területe közel sík terepfelszínű, részben térkövezett, aszfaltozott.

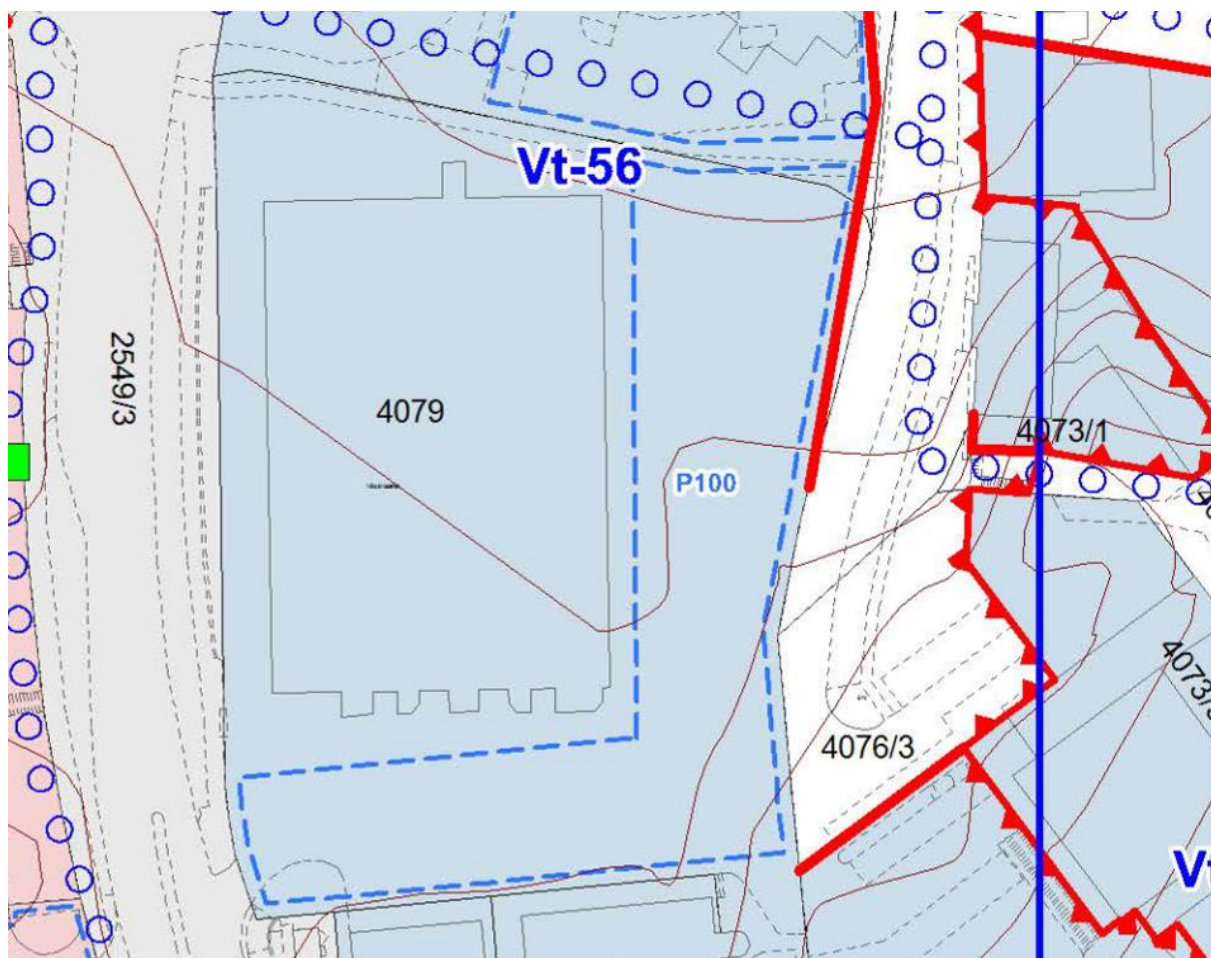
### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves. A közműcsatlakozásokat a fentebb található e-közmű vázrajz szemlélteti.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos szabályozási terve alapján Vt-56 jelű településközponti vegyes terület építési övezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



## Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

✓ Hatályos: 2025. 07. 11

XV. Fejezet

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VI)

### 28. Településközpont területekre vonatkozó általános előírások

**28. §** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, a területen elhelyezhető épület – lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b)<sup>53</sup> kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

### 29. Településközpont területekre vonatkozó egyedi előírások

**29. §** (1) Vt-03 jelű építési övezetben, a Kastély utca által határolt területen az előkert 0 m.

(2) Vt-24 jelű építési övezetben hátsókerter legkisebb mérete 10 m.

(3) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) Vt-30 és Vt-31 jelű építési övezetben:

- a) egybefüggő, tagolatlan épület homlokzati hossz nem haladhatja meg a 30,0 m-t,
- b) lapostetők legalább 50 % -án tetőkertet kell kialakítani.

(5) Vt-30 jelű építési övezetben:

a) legfeljebb 500 parkolóhely létesíthető, melynek 90%-a (450 db) épületen belül, vagy terepszint alatt alakítandó ki,

b) legkésőbb a tervezett létesítmény használatbavételéig a létesítmény építettségének, beruházójának költségére, zajvédelmi létesítmény helyezendő el a terület és az Lk-14 jelű építési övezet határa mentén, a Szabályozási Terven feltüntetett helyen.

(6) Vt-47 jelű építési övezetben, a Budapest utca, Kabay János utca és Ady Endre utca által határolt területen telkenként legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(7)<sup>54</sup> Vt-51 jelű építési övezetben várílthoz (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló Várba való feljutást biztosító felszín fölötti építmény létesíthető. Az ilyen célú épület, épületrész esetében a homlokzati felületek az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyhatók.

(8)<sup>55</sup> Vt-63 jelű építési övezetben az előkert és a hátsókerter 0 m.

(9)<sup>56</sup> Vt-10 jelű építési övezetben a Karacs Teréz utca 3018/32 helyrajzi számú ingatlan területén maximum 25 lakás építhető.

(10)<sup>57</sup> A Kistó és a Tüzér utca közötti Vt- 22-es építési övezet területén az előírt minimális zöldfelület területe a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(11)<sup>58</sup> Vt-65 jelű építési övezetben:

- a) az előkert és hátsókerter legkisebb mérete 0 m,
- b) a terepszint alatti beépítés 0 %,
- c) az elhelyezhető épület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú rendeltetést tartalmazhat.

(12)<sup>59</sup> A Vt-66 jelű övezetben:

- a) elsősorban művelődési, kulturális, ismeretterjesztő rendeltetés helyezhető el;
- b) lakó rendeltetés nem helyezhető el; és
- c) épület hátsókerter nélkül is elhelyezhető.

(13)<sup>60</sup> A Vt-56 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt „Építészeti hangsúly” jelölés területén az épület, építmény legmagasabb pontja 20,0 m lehet.

(14)<sup>61</sup> A Vt-67 jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület 50%-a telek zöldfelületként fenntartandó részének minősül, vagyis azon háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(15)<sup>62</sup> A Vt-69 övezetben:

- a) az előkert mérete 0,0 m,
- b) a kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0 m, továbbá
- c) a meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága mint önálló épület számítandó.

(16)<sup>63</sup> A Vt-70 jelű építési övezetben:

- a) az Ev jelű, Védelmi rendeltetésű erdőterület övezet felőli oldalkert mérete minimum 3,0 m, és
- b) a szükséges gépjárművek elhelyezése 20 férőhely fölött csoportosítva, felszíni parkolóként is lehetséges, melyből legalább 30% épített árnyékolóval vagy fedetten alakítandó ki.

(17)<sup>64</sup> A Vt-71 jelű építési övezetben:


- a) elsősorban egyházi, hitéleti rendeltetés helyezhető el, amelyben az egyházi, hitéleti rendeltetést kiszolgáló oktatási, nevelési rendeltetések, valamint legfeljebb 2 szolgálati lakás is elhelyezhető,
- b) épített kerítés nem helyezhető el, az ingatlan nyugati részén az épület mögötti telekrész háromszintes növényállománnyal kerítendő el,
- c) az építmény legmagasabb pontja 16,0 m lehet.



## 5. Településközpont terület (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
35.	Vt-33	SZ	900	50	16	15	16	-
36.	Vt-34	SZ	1000	50	12,5	20	16	-
37.	Vt-35	SZ	400	60	7,5	15	16	-
38.	Vt-36	SZ	400	60	4,5	15	16	-
39.	Vt-37	SZ	900	60	12,5	15	16	-
40.	Vt-38	O	900	80	8,4	10	16	-
41.	Vt-39	O	900	80	10,5	10	16	-
42.	Vt-40	Z	300	35	7,5	20	16	-
43.	Vt-41	Z	300	35	8,4	20	16	-
44.	Vt-42	Z	5000	35	10,5	20	16	-
45.	Vt-43	Z	300	40	7,5	15	16	-
46.	Vt-44	Z	300	40	4,5	15	16	-
47.	Vt-45	Z	300	40	5,4	15	16	-
48.	Vt-46	Z	300	40	7,5	15	16	-
49.	Vt-47	Z	300	40	8,5	15	16	-
50.	Vt-48	Z	2500	40	10,5	15	16	-
51.	Vt-49	Z	500	50	10,5	10	16	-
52.	Vt-50	Z	500	60	4,5	10	16	-
53.	Vt-51	Z	400	60	5,4	20	-	-
54.	Vt-52	Z	500	60	6,0	10	16	-
55.	Vt-53	Z	500	60	10,5	10	16	-
56.	Vt-54	Z	1000	60	7,5	10	16	-
57.	Vt-55	Z	1000	60	8,4	10	16	-
58.	Vt-56	Z	1000	60	10,5	10	16	-

## 4.3 Az épület műszaki jellemzői

Az épület jellemzői		
Építés éve:	1973	
Értékelt nettó alapterület:	5159 m <sup>2</sup>	
Értékelt redukált alapterület:	5159 m <sup>2</sup>	
Tagolódás:	pince, földszint, tetőszint	
Funkció:	vásárcsarnok	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>		
Alapozás módja:	alapfeltárás nem történt, vélhetően pont-és sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	acél vázszerkezet, téglá kitöltő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton födém	
Belső válaszfalak:	tégla és gipszkarton válaszfalak	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, Rhenofol CG szigetelő lemez	
<b>Nyílászárók:</b>		
Külső ablak:	közepes állapotú, acél szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok, 2 rtg.-ű, hőszigetelt CINRUX héjelem fényvédő fóliaborítással	
Külső ajtó:	közepes állapotú, acél szerkezetű	
Belső ajtó:	közepes állapotú, fa és acél szerkezetű	
<b>Felületképzések:</b>		
Külső falfelület:	faragott mészkő, hornyolt nemesvakolat	
Belső falfelület:	festett, csempézett	
Belső padlóburkolat:	kerámia, laminált parketta, beton	
<b>Épületgépészet:</b>		
Fűtés:	a fűtés a tetőszinti kazánházban elhelyezett 2 db Viessmann típusú kazánnal biztosítható, a hőleadás radiátorokkal és hőlégbefűvással zajlik	
Melegvízellátás:	melegvítároló, villanybojlerek	
Kommunikáció:	telefon, internet	
Egyéb:	riasztó-és kamerarendszer, légtechnika	
<b>Közművesítettség:</b>		
Vízellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva	
Csatornázás:	a település csatornahálózatára csatlakoztatva	
Gázellátás:	a vezetékes közműhálózatra csatlakoztatva	
Elektromos áramellátás:	a szolgáltató vezetékes hálózatára csatlakoztatva	
<b>Igényszint:</b>		
Állapot:	karbantartott	

**Az épület leírása:**

A vásárcsarnok 1973-ban történt, az épületet 1999-ben felújították, korszerűsítették, azóta folyamatosan karbantartott, de jelentősebb beruházás nem történt. Az acél vázszerkezetű csarnok pince, földszint és tetőszint (emelet) tagolódású. Földszintjének kialakítása átriumos jellegű, közepén a pavilonos és szabadpultos vásártér fekszik, körülötte üzlethelyiségek és kiszolgáló irodák, raktárak, vizesblokkok vannak. A pinceszint és a tetőszint egyaránt belső lépcsővel összekötött, a földszint és a pinceszint közt teherlift segíti az anyagmozgatást. A pinceszint középfolyosós, itt raktárak és elektromos helyiségek kerültek kialakításra; a tetőszinten található a kazánház. Az épületben található üzlethelyiségek önálló villanyórával és víz almérővel felszereltek.

**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 költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőterek 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:

HELYISÉGGÖNYV							
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	bruttó bérbeadható alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
I/1. Szélfogó	földszint	15,5 m <sup>2</sup>	15,5 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	15,50 m <sup>2</sup>
I/2. Előtér	földszint	9,7 m <sup>2</sup>	9,7 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	9,70 m <sup>2</sup>
I/3. Közlekedő	földszint	13,6 m <sup>2</sup>	13,6 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	13,60 m <sup>2</sup>
I/4. Közlekedő	földszint	6,8 m <sup>2</sup>	6,8 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	6,80 m <sup>2</sup>
I/5. Raktár	földszint	3,6 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,60 m <sup>2</sup>
I/6. Takarítósztár	földszint	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,00 m <sup>2</sup>
I/7. Iroda	földszint	15,3 m <sup>2</sup>	15,3 m <sup>2</sup>	laminált padló	közepes	100%	15,30 m <sup>2</sup>
I/8. Iroda	földszint	12,9 m <sup>2</sup>	12,9 m <sup>2</sup>	laminált padló	közepes	100%	12,90 m <sup>2</sup>
I/9. Igazgató	földszint	12,6 m <sup>2</sup>	12,6 m <sup>2</sup>	laminált padló	közepes	100%	12,60 m <sup>2</sup>
I/10. Kézmű	földszint	1,7 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,70 m <sup>2</sup>
I/11. Wc	földszint	1,6 m <sup>2</sup>	1,6 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,60 m <sup>2</sup>
1/1. Üzlet	földszint	14,1 m <sup>2</sup>	14,1 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	14,10 m <sup>2</sup>
1/2. Raktár	földszint	7,6 m <sup>2</sup>	7,6 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	7,60 m <sup>2</sup>
1/3. Kézmű	földszint	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	2,00 m <sup>2</sup>
1/4. Wc	földszint	1,7 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,70 m <sup>2</sup>
2/1. Kenyérbolt	földszint	14,4 m <sup>2</sup>	14,4 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	14,40 m <sup>2</sup>
2/2. Raktár	földszint	5,5 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	5,50 m <sup>2</sup>
2/3. Wc	földszint	1,3 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,30 m <sup>2</sup>
2/4. Kézmű	földszint	1,3 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,30 m <sup>2</sup>
3/1. Gyógynövény	földszint	13,6 m <sup>2</sup>	13,6 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	13,60 m <sup>2</sup>
3/2. Raktár	földszint	5,2 m <sup>2</sup>	5,2 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	5,20 m <sup>2</sup>
3/3. Kézmű	földszint	1,3 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,30 m <sup>2</sup>
3/4. Wc	földszint	1,3 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,30 m <sup>2</sup>
4/1. Bűfő-fogyasztótér	földszint	51,8 m <sup>2</sup>	51,8 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	51,80 m <sup>2</sup>
4/2. Konyha	földszint	15,9 m <sup>2</sup>	15,9 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	15,90 m <sup>2</sup>
4/3. Fehér mosogató	földszint	3,2 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,20 m <sup>2</sup>
4/4. Előkészítő	földszint	7,8 m <sup>2</sup>	7,8 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	7,80 m <sup>2</sup>
4/5. Raktár	földszint	13,2 m <sup>2</sup>	13,2 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	13,20 m <sup>2</sup>
4/6. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	2,00 m <sup>2</sup>
5/1. Üzlet	földszint	67,7 m <sup>2</sup>	67,7 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	67,70 m <sup>2</sup>
5/3. Előtér	földszint	2,72 m <sup>2</sup>	2,72 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	2,72 m <sup>2</sup>
5/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	2,8 m <sup>2</sup>	2,8 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	2,80 m <sup>2</sup>
5/5. Wc	földszint	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,50 m <sup>2</sup>
5/6. Átvevő	földszint	3,38 m <sup>2</sup>	3,38 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,38 m <sup>2</sup>
6/1. Üzlet	földszint	51,9 m <sup>2</sup>	51,9 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	51,90 m <sup>2</sup>
6/2. Raktár	földszint	26,9 m <sup>2</sup>	26,9 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	26,90 m <sup>2</sup>
6/3. Előtér	földszint	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,00 m <sup>2</sup>
6/4. Kézmű-zuhanyzó	földszint	3,3 m <sup>2</sup>	3,3 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	3,30 m <sup>2</sup>
6/5. Wc	földszint	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	1,50 m <sup>2</sup>
7/1. Húsbolt eladótér I.	földszint	51,5 m <sup>2</sup>	51,5 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	51,50 m <sup>2</sup>
7/2. Előkészítő	földszint	20,1 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	20,10 m <sup>2</sup>
7/3. Átvevő	földszint	11,1 m <sup>2</sup>	11,1 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	11,10 m <sup>2</sup>
7/4. Előtér	földszint	9,7 m <sup>2</sup>	9,7 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	9,70 m <sup>2</sup>
7/5. Öltöző	földszint	5,8 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	5,80 m <sup>2</sup>
7/6. Húsbolt eladótér II.	földszint	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	40,00 m <sup>2</sup>

9/1. Kávézó	földszint	31,9 m2	31,9 m2	kerámia	közepes	100%	31,90 m2
9/2. Előtér	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/5. Wc	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
9/2. Előtér	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/6. Előtér	földszint	1,3 m2	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
9/5. Wc	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
9/6. Wc	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
9/7. Wc	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
10/1. Étterem-fogyasztótér	földszint	74,6 m2	74,6 m2	kerámia	közepes	100%	74,60 m2
10/2. Panoráma konyha	földszint	54 m2	54 m2	kerámia	közepes	100%	54,00 m2
10/3. Kézműszó	földszint	4,9 m2	4,9 m2	kerámia	közepes	100%	4,90 m2
10/4. Wc	földszint	1,7 m2	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
10/5. Kézműszó	földszint	4,1 m2	4,1 m2	kerámia	közepes	100%	4,10 m2
10/6. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
10/7. Wc	földszint	1,5 m2	1,5 m2	kerámia	közepes	100%	1,50 m2
10/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
10/9. Átvevő	földszint	14,6 m2	14,6 m2	kerámia	közepes	100%	14,60 m2
10/10. Kézműszó-zuhanyzó	földszint	3 m2	3 m2	kerámia	közepes	100%	3,00 m2
10/11. Wc	földszint	1,6 m2	1,6 m2	kerámia	közepes	100%	1,60 m2
10/12. Előtér-hűtőkamra	földszint	17,8 m2	17,8 m2	kerámia	közepes	100%	17,80 m2
10/13. Raktár	földszint	3,4 m2	3,4 m2	kerámia	közepes	100%	3,40 m2
11/1. Pecsényesütő-fogy.	földszint	33 m2	33 m2	kerámia	közepes	100%	33,00 m2
11/2. Húsáru	földszint	18,3 m2	18,3 m2	kerámia	közepes	100%	18,30 m2
11/3. Pecsényesütő	földszint	11,7 m2	11,7 m2	kerámia	közepes	100%	11,70 m2
11/4. Kézműszó	földszint	2,5 m2	2,5 m2	kerámia	közepes	100%	2,50 m2
12/1. Hatósági húsbolt	földszint	15,6 m2	15,6 m2	kerámia	közepes	100%	15,60 m2
12/2. Előkészítő	földszint	8,6 m2	8,6 m2	kerámia	közepes	100%	8,60 m2
12/3. Előtér-zuhanyzó	földszint	1,9 m2	1,9 m2	kerámia	közepes	100%	1,90 m2
12/4. Előtér	földszint	2,1 m2	2,1 m2	kerámia	közepes	100%	2,10 m2
12/5. Wc	földszint	1,3 m2	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
13/1. Élelmiszerbolt	földszint	53,8 m2	53,8 m2	kerámia	közepes	100%	53,80 m2
13/2. Raktár	földszint	4,5 m2	4,5 m2	kerámia	közepes	100%	4,50 m2
13/3. Szélfogó	földszint	6,7 m2	6,7 m2	kerámia	közepes	100%	6,70 m2
13/4. Kézműszó-zuhanyzó	földszint	2,8 m2	2,8 m2	kerámia	közepes	100%	2,80 m2
14/1. Hentesáru	földszint	10 m2	10 m2	kerámia	közepes	100%	10,00 m2
14/2. Raktár	földszint	3,3 m2	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
14/3. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
14/4. Kézműszó	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
14/5. Wc	földszint	1,3 m2	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
15/1. Halbolt	földszint	20,4 m2	20,4 m2	kerámia	közepes	100%	20,40 m2
15/2. Raktár	földszint	3,3 m2	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
15/3. Raktár	földszint	8,4 m2	8,4 m2	kerámia	közepes	100%	8,40 m2
15/4. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
15/5. Kézműszó	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
15/6. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
16/1. Baromfi üzlet	földszint	10,2 m2	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
16/2. Raktár	földszint	3,3 m2	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
16/3. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
16/4. Kézműszó	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
16/5. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2

17/1. Pékség	földszint	10,2 m2	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
17/2. Raktár	földszint	3,3 m2	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
17/3. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
17/4. Kézmű	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
17/5. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
18/1. Hús-hentesárú üzlet	földszint	19,5 m2	19,5 m2	kerámia	közepes	100%	19,50 m2
18/2. Raktár-hűtőkammera	földszint	14,5 m2	14,5 m2	kerámia	közepes	100%	14,50 m2
18/3. Előtér	földszint	1,6 m2	1,6 m2	kerámia	közepes	100%	1,60 m2
18/4. Wc	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
19/1. Halbolt	földszint	10,2 m2	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
19/2. Raktár	földszint	3,3 m2	3,3 m2	kerámia	közepes	100%	3,30 m2
19/3. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
19/4. Kézmű	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
19/5. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
20/1. Baromfi üzlet	földszint	22,9 m2	22,9 m2	kerámia	közepes	100%	22,90 m2
20/2. Feldolgozó	földszint	8,5 m2	8,5 m2	kerámia	közepes	100%	8,50 m2
20/3. Előtér	földszint	3,8 m2	3,8 m2	kerámia	közepes	100%	3,80 m2
20/4. Kézmű	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
20/5. Wc	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
21/1. Húsbolt	földszint	20,4 m2	20,4 m2	kerámia	közepes	100%	20,40 m2
21/2. Raktár	földszint	11,9 m2	11,9 m2	kerámia	közepes	100%	11,90 m2
21/3. Előtér	földszint	2 m2	2 m2	kerámia	közepes	100%	2,00 m2
21/4. Kézmű	földszint	1,2 m2	1,2 m2	kerámia	közepes	100%	1,20 m2
21/5. Wc	földszint	1,3 m2	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
Grill	földszint	7,7 m2	7,7 m2	kerámia	közepes	100%	7,70 m2
Előkészítő	földszint	3,1 m2	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
Előtér	földszint	2,6 m2	2,6 m2	kerámia	közepes	100%	2,60 m2
Kézmű	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Wc	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Írószék	földszint	8,9 m2	8,9 m2	kerámia	közepes	100%	8,90 m2
Raktár	földszint	2,2 m2	2,2 m2	kerámia	közepes	100%	2,20 m2
Wc	földszint	1 m2	1 m2	kerámia	közepes	100%	1,00 m2
Szabadpultos árusító tér	földszint	1266 m2	1266 m2	kerámia	közepes	100%	1266,00 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,6 m2	13,6 m2	kerámia	közepes	100%	13,60 m2
Pavilon	földszint	13,7 m2	13,7 m2	kerámia	közepes	100%	13,70 m2
Pavilon	földszint	14,7 m2	14,7 m2	kerámia	közepes	100%	14,70 m2
Pavilon	földszint	14,7 m2	14,7 m2	kerámia	közepes	100%	14,70 m2
Pavilon	földszint	8,1 m2	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
Pavilon	földszint	8,1 m2	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
Pavilon	földszint	14,6 m2	14,6 m2	kerámia	közepes	100%	14,60 m2

Pavilon	földszint	14,8 m2	14,8 m2	kerámia	közepes	100%	14,80 m2
S/1. Női öltöző	földszint	8,1 m2	8,1 m2	kerámia	közepes	100%	8,10 m2
S/2. Zuhanyzó	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
S/3. Wc	földszint	1,1 m2	1,1 m2	kerámia	közepes	100%	1,10 m2
S/4. Öltöző	földszint	3,1 m2	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
S/5. Férfi öltöző	földszint	6,4 m2	6,4 m2	kerámia	közepes	100%	6,40 m2
S/6. Öltöző előtér	földszint	1,8 m2	1,8 m2	kerámia	közepes	100%	1,80 m2
S/7. Zuhanyzó	földszint	3,1 m2	3,1 m2	kerámia	közepes	100%	3,10 m2
S/8. Pissoir	földszint	1,7 m2	1,7 m2	kerámia	közepes	100%	1,70 m2
V/1. Szélfogó	földszint	19,1 m2	19,1 m2	kerámia	közepes	100%	19,10 m2
V/2. Szélfogó	földszint	4,8 m2	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/3. Szélfogó	földszint	4,8 m2	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/4. Szélfogó	földszint	4,8 m2	4,8 m2	kerámia	közepes	100%	4,80 m2
V/5. Átjáró	földszint	25,4 m2	25,4 m2	kerámia	közepes	100%	25,40 m2
V/6. Szélfogó	földszint	8 m2	8 m2	kerámia	közepes	100%	8,00 m2
V/7. Közlekedő	földszint	60,3 m2	60,3 m2	kerámia	közepes	100%	60,30 m2
V/8. Elektromos helyiség	földszint	10,2 m2	10,2 m2	kerámia	közepes	100%	10,20 m2
V/9. Kézmű	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
V/10. Pissoir	földszint	1,5 m2	1,5 m2	kerámia	közepes	100%	1,50 m2
V/11. Wc	földszint	1,3 m2	1,3 m2	kerámia	közepes	100%	1,30 m2
V/12. Kézmű	földszint	1,8 m2	1,8 m2	kerámia	közepes	100%	1,80 m2
V/13. Wc	földszint	1,4 m2	1,4 m2	kerámia	közepes	100%	1,40 m2
V/14. Kézmű, zuhanyzó	földszint	2,8 m2	2,8 m2	kerámia	közepes	100%	2,80 m2
V/15. Kézmű. et.	földszint	5 m2	5 m2	kerámia	közepes	100%	5,00 m2
V/16. Női wc	földszint	10,1 m2	10,1 m2	kerámia	közepes	100%	10,10 m2
V/17. Kézmű. et.	földszint	5 m2	5 m2	kerámia	közepes	100%	5,00 m2
V/18. Férfi wc	földszint	12,5 m2	12,5 m2	kerámia	közepes	100%	12,50 m2
V/19. Takarítószertár	földszint	2,4 m2	2,4 m2	kerámia	közepes	100%	2,40 m2
V/20. Szabadpultos árusítótér	földszint	1266 m2	1266 m2	kerámia	közepes	100%	1266,00 m2
V/21. Lépcsőház	földszint	10,4 m2	10,4 m2	kerámia	közepes	100%	10,40 m2
V/22. Lépcsőház	földszint	9,5 m2	9,5 m2	kerámia	közepes	100%	9,50 m2
Raktár	pincszint	74,6 m2	74,6 m2	beton	felújítandó	100%	74,60 m2
Előtér	pincszint	19,4 m2	19,4 m2	beton	felújítandó	100%	19,40 m2
Raktár-takarítószertár	pincszint	8,5 m2	8,5 m2	beton	felújítandó	100%	8,50 m2
Főkapcsoló	pincszint	11,4 m2	11,4 m2	beton	felújítandó	100%	11,40 m2
Raktár	pincszint	26,5 m2	26,5 m2	beton	felújítandó	100%	26,50 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	25,7 m2	25,7 m2	beton	felújítandó	100%	25,70 m2
Raktár	pincszint	25,7 m2	25,7 m2	beton	felújítandó	100%	25,70 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	15,2 m2	15,2 m2	beton	felújítandó	100%	15,20 m2
Raktár	pincszint	25,4 m2	25,4 m2	beton	felújítandó	100%	25,40 m2
Raktár	pincszint	13,8 m2	13,8 m2	beton	felújítandó	100%	13,80 m2
Raktár	pincszint	27,5 m2	27,5 m2	beton	felújítandó	100%	27,50 m2
Raktár	pincszint	18,9 m2	18,9 m2	beton	felújítandó	100%	18,90 m2
Raktár	pincszint	22,6 m2	22,6 m2	beton	felújítandó	100%	22,60 m2
Raktár	pincszint	12,2 m2	12,2 m2	beton	felújítandó	100%	12,20 m2
Raktár	pincszint	14,4 m2	14,4 m2	beton	felújítandó	100%	14,40 m2
Raktár	pincszint	26,5 m2	26,5 m2	beton	felújítandó	100%	26,50 m2

Akku	pincszint	15,2 m <sup>2</sup>	15,2 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	15,20 m <sup>2</sup>
Előtér	pincszint	24,3 m <sup>2</sup>	24,3 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	24,30 m <sup>2</sup>
Felvonó	pincszint	10,8 m <sup>2</sup>	10,8 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	10,80 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	8,9 m <sup>2</sup>	8,9 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	8,90 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	20,2 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	20,20 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	18,00 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	9,5 m <sup>2</sup>	9,5 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	9,50 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	20,9 m <sup>2</sup>	20,9 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	20,90 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	20,6 m <sup>2</sup>	20,6 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	20,60 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	20,7 m <sup>2</sup>	20,7 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	20,70 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	20,7 m <sup>2</sup>	20,7 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	20,70 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	21,2 m <sup>2</sup>	21,2 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	21,20 m <sup>2</sup>
Folyosó	pincszint	133,4 m <sup>2</sup>	133,4 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	133,40 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	17,8 m <sup>2</sup>	17,8 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	17,80 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	60,00 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	8,9 m <sup>2</sup>	8,9 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	8,90 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	7,7 m <sup>2</sup>	7,7 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	7,70 m <sup>2</sup>
Előtér	pincszint	5,6 m <sup>2</sup>	5,6 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	5,60 m <sup>2</sup>
Raktár	pincszint	7,8 m <sup>2</sup>	7,8 m <sup>2</sup>	beton	felújítandó	100%	7,80 m <sup>2</sup>
Szellőző gépház és kazánház	tetősínt	110,86 m <sup>2</sup>	110,86 m <sup>2</sup>	kerámia	közepes	100%	110,86 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>		<b>5158,96 m<sup>2</sup></b>	<b>5158,96 m<sup>2</sup></b>				<b>5158,96 m<sup>2</sup></b>

## 5. ÉRTÉKELEÉS

### 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, készultsége 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 földmérés, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

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

Az 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, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely a 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.

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.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

## **5.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

## **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 értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsarnokok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető, ezért piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert nem alkalmaztunk.

### 5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszer bővebben a 3.2 pont alatt kerül ismertetésre.

Az ingatlan értékének hozamszámításon alapuló meghatározása során a Megbízótól kapott adatszolgáltatást használtuk fel, a csatolt kimutatás szerinti bevételekkel számoltunk.

A kimutatásban szereplő költségek közül a közmű költségeket, a személyszállítási és karbantartási költségeket, illetve egyéb, a kimutatásban nem szereplő költségtételeket (menedzselési költségek, felújítási költségálap, építményadó, biztosítás díja) vettük figyelembe (a személyi jellegű ráfordításokat és nem az ingatlanhoz kötődő kiadásokat nem) .

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés			figyelembe vehető nettó éves bevétel (Ft)		tervezhető bérleti díj bevétel (Ft)										
Bérbeadott piac és vásárcsarnok helypénz			6 128 000		6 128 000										
Bérbeadott piac és vásárcsarnok bérleti díj			102 553 154		102 553 154										
Vásárcsarnok bérleti jog			11 822 447		11 822 447										
Bérbeadott terület, üzlet, egyéb ingatlan			11 487 224		11 487 224										
			Összesen:		131 990 825										131 990 825
Tervezhető bérleti díj bevétel (Ft)															
Évek			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Bevételek															
Tervezhető bérleti díj bevétel (Ft)				131 990 825	134 762 632	137 592 648	140 482 093	143 432 217	146 444 294	149 519 624	152 659 536	155 865 386	159 138 559		
Nem fizetésből adódó veszteség		0,50%	659 954	673 813	687 963	702 410	717 161	717 161	732 221	747 598	763 298	779 327	795 693		
Kalkulált bevétel			131 330 871	134 088 819	136 904 684	139 779 683	142 715 056	142 715 056	145 712 072	148 772 026	151 896 238	155 086 059	158 342 867		
Rendszeresen jelentkező költségek															
Menedzselési költségek (kalkulált bevétel arányában)		1,0%	1 313 309	1 340 888	1 369 047	1 397 797	1 397 797	1 427 151	1 457 121	1 487 720	1 518 962	1 550 861	1 583 429		
Felújítási költségálap (a bruttó pótlási érték arányában)		0,5%	8 567 415	8 747 331	8 931 025	9 118 576	9 118 576	9 310 066	9 505 578	9 705 195	9 909 004	10 117 093	10 329 552		
Bérlőre át nem hárított üzemeltetési kiadások (kalkulált bevétel arányában)		1,0%	1 313 309	1 340 888	1 369 047	1 397 797	1 397 797	1 427 151	1 457 121	1 487 720	1 518 962	1 550 861	1 583 429		
Építményadó (helyi rendelet alapján)		1 500 Ft/m2	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440	7 738 440		
Biztosítás díja (a bruttó pótlási érték arányában)		0,10%	1 713 483	1 749 466	1 786 205	1 823 715	1 862 013	1 901 116	1 941 039	1 981 801	2 023 419	2 065 910			
Egyéb költségek (karbantartás, személyszállítás)			46 890 384	47 875 082	48 880 459	49 906 948	50 954 994	52 025 049	53 117 575	54 233 044	55 371 938	56 534 749			
Időszakonként jelentkező költségek															
Átmeneti periodikus üresedés	1	havi bérleti díj	10	évente	698 648	698 648	698 648	698 648	698 648	698 648	698 648	698 648	698 648		
CAPEX	1000	Ft/m2	10	évente	329 333	329 333	329 333	329 333	329 333	329 333	329 333	329 333	329 333		
Kiadások összesen					69 262 967	70 518 723	71 800 850	73 109 901	74 446 443	75 811 052	77 204 317	78 626 842	80 079 239		81 562 136
Maradványérték															366 931 334
Nettó működési bevétel					62 067 904	63 570 096	65 103 835	66 669 781	68 268 613	69 901 021	71 567 708	73 269 397	75 006 821		
Befektetési költségek															
Éves cash-flow					62 067 904	63 570 096	65 103 835	66 669 781	68 268 613	69 901 021	71 567 708	73 269 397	75 006 821		
Éves cash-flow jelenértéke			761 000 000 Ft		56 610 638	52 882 845	49 396 876	46 137 380	43 089 946	40 241 055	37 578 023	35 088 952	32 762 687		
Összegzett éves cash-flow															
Alkalmazott diszkontláb						9,64%									
Alkalmazott tőkésítési ráta						9,14%									
HICP index (ec.europa.eu)						2,1%									
Az értékelt ingatlan hozam alapú értéke, kerekítve:					761 000 000 Ft										
					Tőkésítési ráta felépítése										
					kockázatmentes kamatláb (%) 6,78%										
					országkockázat (%) 1,06%										
					területi (országon belüli) kockázat (%) 0,60%										
					iparági kockázat (%) 0,70%										
					eltelt idő kockázata (%) 0,00%										
					tőkésítési ráta 9,14%										
					Diszkontláb felépítése										
					kockázatmentes kamatláb (%) 6,78%										
					országkockázat (%) 1,06%										
					területi (országon belüli) kockázat (%) 0,60%										
					iparági kockázat (%) 0,70%										
					hosszútávú várakozások (%) 0,50%										
					diszkontláb 9,64%										

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**761 000 000 Ft-ban, azaz hétszázhatvanegymillió forintban határoztuk meg.**

### 5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költségálapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az ingatlan telek forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítésre felajánlott telkekkel vetettük össze. A módszer bővebben a 3.2 pont alatt kerül ismertetésre.

A telekérték számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Tatabánya
Utca/út/tér	Jutasi út 2.	Cholnoky Jenő utca	Jutasi út	Cseri utca
Övezeti besorolás	Vt-56 / 60%	Gksz-12 6 50%	Vt-30 / 50%	Vt-12 / 50%
Eladás/kínálat ideje		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
Infrastrukturális adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjában, forgalmas helyen található, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, korlátozott parkolókapacitással	belső és külső környűről között, Veszprém DK-i részén, közel a 8.számú főúthoz helyezkedik el, aszfaltúton elérhető, összközműves	a település központjától 700 m-re, északra, régebbi panel-és újabb téglátömbházak, park és beépítetlen területek mellett található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	a település déli részén, a központtól mintegy 5 km-re, téglátömbházak övezetben, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, csatlakozás a telken
Ingatlan leírása	maximális beépíthetőség 60%, maximális építménymagasság 10,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1000 m <sup>2</sup> , épület zártosorú beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 40%, maximális építménymagasság 10 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 5000 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 9,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 13000 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	maximális beépíthetőség 50%, maximális építménymagasság 12,5 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 1500 m <sup>2</sup> , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el
forrás:		ingatlan.com/34369580	ingatlan.com/33500898	ingatlan.com/34942567
Telekméret /m <sup>2</sup> /	9 193	19 986	28 383	2 813
Eladási vagy kínálati ár		1 990 000 000 Ft	2 000 000 000 Ft	220 319 786 Ft
		€ 5 081 586	€ 5 107 122	€ 562 600
Fajlagos alapterületi ár		99 570 Ft/m <sup>2</sup>	70 465 Ft/m <sup>2</sup>	78 322 Ft/m <sup>2</sup>
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár		79 656 Ft/m <sup>2</sup>	56 372 Ft/m <sup>2</sup>	62 658 Ft/m <sup>2</sup>
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%
Telekméret		0%	5%	-5%
Közművek		0%	0%	5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	5%
Projekt, előkészített tervekkel		-30%	0%	0%
Korrekció összesen		-25%	10%	15%
Számított fajlagos érték	64 602 Ft/m <sup>2</sup>	59 742 Ft/m <sup>2</sup>	62 009 Ft/m <sup>2</sup>	72 056 Ft/m <sup>2</sup>
MNB euro árfolyam 391,61 (2025.09.12.)				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		64 602 Ft/m <sup>2</sup>		
Telek forgalmi értéke kerekítve:	9 193 m <sup>2</sup>	X	64 602 Ft/m <sup>2</sup>	594 000 000 Ft

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**594 000 000 Ft-ban, azaz ötszázkilencvennégy millió forintban határoztuk meg.**

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

	1	2	3	
<b>Épületrész megnevezése</b>	Földszint	Pincszint	Tetőszint	
<b>Újraelőállítási költség:</b>	350 000 Ft/m <sup>2</sup>	250 000 Ft/m <sup>2</sup>	300 000 Ft/m <sup>2</sup>	
nettó alapterület:	4182 m <sup>2</sup>	866,1 m <sup>2</sup>	110,86 m <sup>2</sup>	
fizikai avultság:	35%	35%	35%	
funkcionális avultság:	30%	40%	30%	
környezeti avultság:	0%	0%	0%	
<b>Felépítmény pótlási értéke:</b>	512 295 000 Ft	54 131 250 Ft	11 640 300 Ft	
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%	0%	
<b>Felépítmény korrigált értéke:</b>	<b>512 000 000 Ft</b>	<b>54 000 000 Ft</b>	<b>12 000 000 Ft</b>	
A felépítmény költség alapú értéke összesen:			578 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			594 000 000 Ft	
<b>Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:</b>			<b>1 172 000 000 Ft</b>	

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Nettó pótlási költség elvű érték:	1 172 000 000 Ft	0%
Hozamszámításon alapuló érték:	761 000 000 Ft	100%
Az ingatlan forgalmi értéke:		761 000 000 Ft
A telek és a felépítmény értékének megosztása:		
A telek értéke:	594 000 000 Ft	
A felépítmény értéke:	167 000 000 Ft	

**A választott értékelési módszer indoklása:** Az értékelt ingatlanhoz hasonló vásárcsancok az ingatlanpiacon ritkán jelennek meg, megfelelő mennyiségű adásvétel és kínálati adat nem elérhető; az ingatlan jellegéből adódóan a hozamszámításon alapuló forgalmi érték reprezentálja a legmegfelelőbbben az ingatlan értékét, a költség alapú értékelés ellenőrző módszerként alkalmazott.

Piaci ár várható alakulása:

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

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

360 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 360 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 érdekesség 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.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. 09. 12.



**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakma

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



## 8. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP – 1. OLDAL



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20250912/707942  
2025.09.12

Veszprém  
Belterület, 4079 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Veszprém, Belterület, 4079

## I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / vásárcsarnok	0	9193	0

## II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 403543/2/2024.02.07
Vagyonkezelői jog	
Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonkezelésbe adás 2024. február 01. napjától 2029. január 31. napjáig. Utalás: II/5 Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	

## III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41282/4/2011.06.22
Vezetékjog	
a vázrajz szerinti területre Név: E.ÖN ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kándó Kálmán utca 11-13.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42948/2/2012.05.21
Vezetékjog	
A vázrajz szerinti 357 m2 nagyságú területre. Név: E.ÖN KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi utca 32.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32412/2/2013.02.14
Vezetékjog	
(távhővezeték) az okiratban és a vázrajzon megjelölt 9193 m2 területre a biztonsági övezet mértékében. Név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Házgyári út 1.	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35626/2014.03.14
Vezetékjog	
A vázrajz szerinti 434 m2 területre vonatkozóan. Név: E.ÖN ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kándó Kálmán utca 11-13.	

Folytatás a következő oldalon

## TULAJDONI LAP – 2. OLDAL



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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20250912/707942  
2025.09.12

Veszprém  
Belterület, 4079 helyrajzi szám

Oldal 2/2

### Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51831/2/2014.11.18
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 46 m2 területre vonatkozóan. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.09.12 12:19:58

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 4079

Megrendelés szám: 7/1950/2025

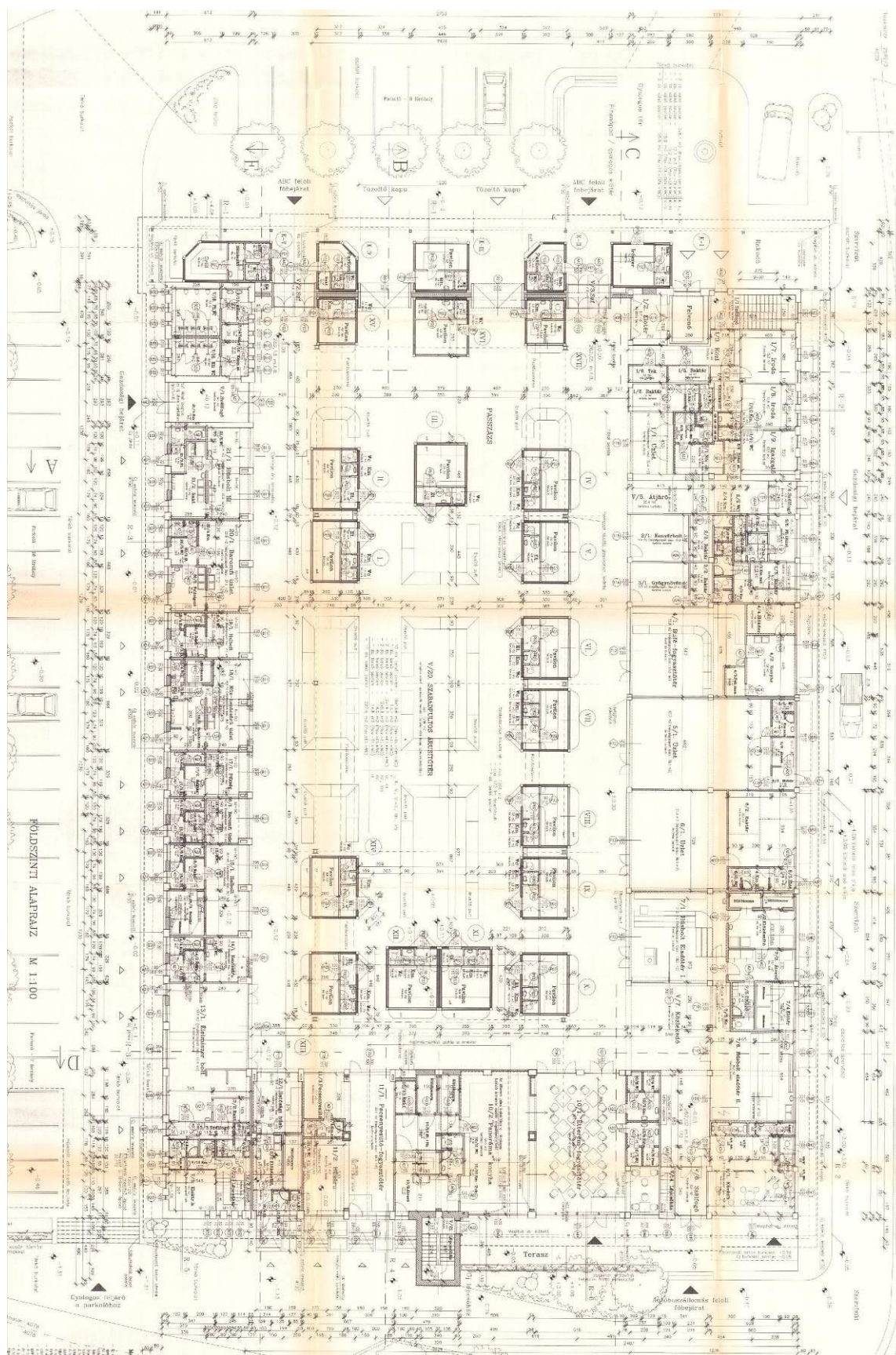
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43137020002025



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

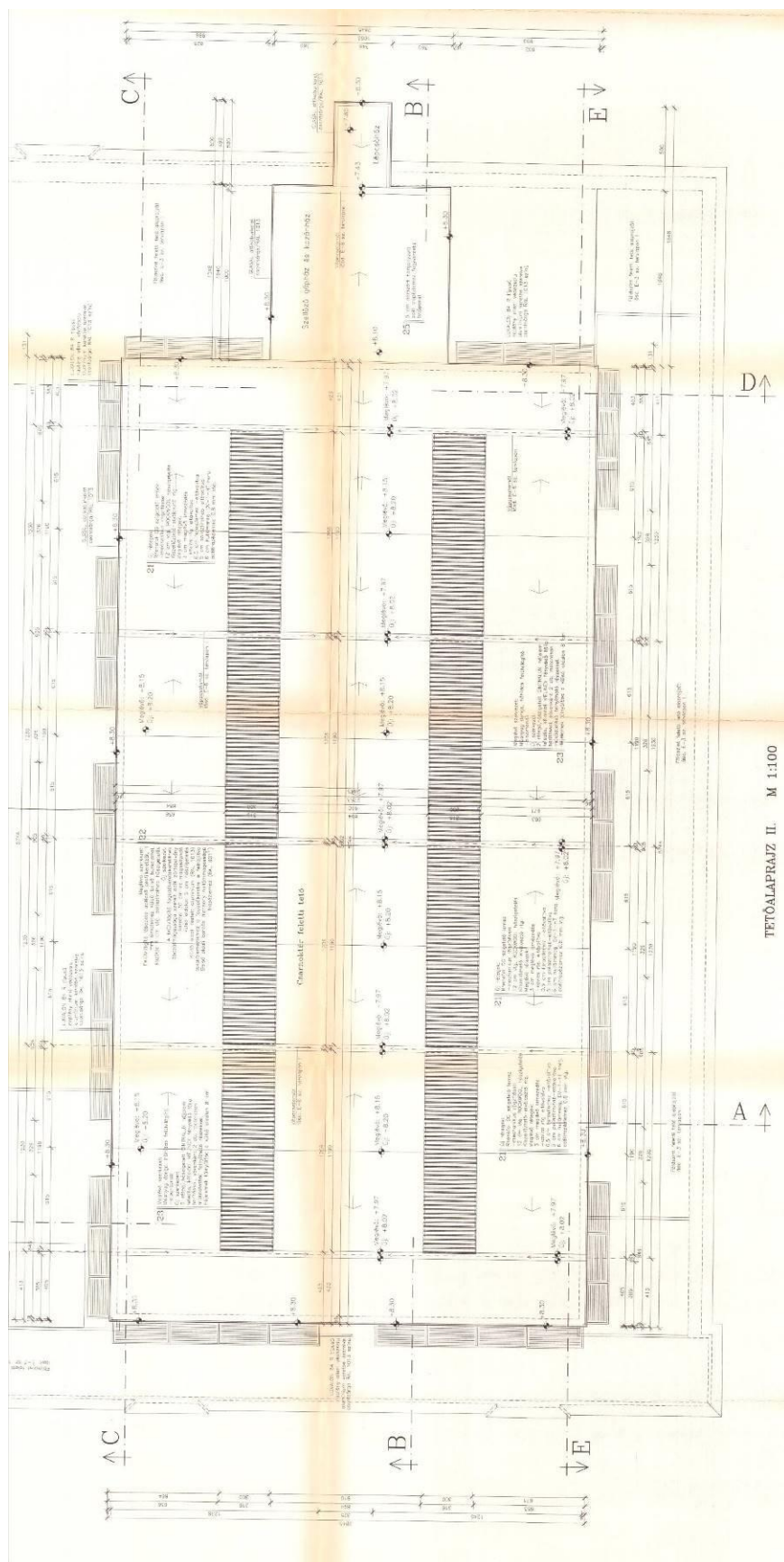
## FÖLDSZINTI ALAPRAJZ







## A TETŐSZINT ALAPRAJZA





## BEVÉTEL-KIADÁS KIMUTATÁS

[illegible]

[illegible]

*Értékelt ingatlan: 8200 Veszprém, Jutasi út 2. Hrsz.: 4079*

[illegible]



[illegible]





[illegible]

[illegible]

Sorcímkék	Összeg / EGYENLEG
<b>5114</b>	<b>114 272,00</b>
Tisztítószer, tisztításhoz használt anyagok	114 272,00
<b>5115</b>	<b>7 982 330,00</b>
Áramfelhasználás	7 982 330,00
<b>5116</b>	<b>2 139 775,00</b>
Vízfelhasználás	2 139 775,00
<b>51171</b>	<b>14 603 207,00</b>
Gázfelhasználás - földgáz	14 603 207,00
<b>5119</b>	<b>110 000,00</b>
Karbantartási, fenntartási anyagfelhasználás	110 000,00
<b>5122</b>	<b>1 022 142,76</b>
Egyéb anyag	1 022 142,76
<b>5123</b>	<b>48 780,00</b>
Védőruha, védőital, védőeszközök	48 780,00
<b>5131</b>	<b>97 556,00</b>
Nyomtatvány, irodaszer	97 556,00
<b>5132</b>	<b>21 519,00</b>
Számítástechnikai anyagok, nyomtató tónerek	21 519,00
<b>52111</b>	<b>5 293 906,00</b>
Szemétszállításhoz kapcsolódó szolgáltatások költsége	5 293 906,00
<b>52132</b>	<b>2 625 000,00</b>
Köztisztasági feladatok költségei - alvállalkozói teljesítés	2 625 000,00
<b>5215</b>	<b>180 000,00</b>
Köztisztasági feladatok költségei	180 000,00
<b>5222</b>	<b>202 640,00</b>
Nem ingatlanok bérleti és használati díja	202 640,00
<b>5232</b>	<b>285 884,00</b>
Bérelt és vagyonekeztelt épületen végzett karbantartás	285 884,00
<b>5234</b>	<b>1 387 788,00</b>
Gépeken végzett karbantartások	1 387 788,00
<b>5235</b>	<b>18 000,00</b>
Számítástechnikai szolgáltatás	18 000,00
<b>5241</b>	<b>64 512,00</b>
Hirdetési költség	64 512,00
<b>5261</b>	<b>14 371,00</b>
Belföldi utazás és kiküldetés ktg (napidíj nélkül)szállás	14 371,00
<b>5271</b>	<b>60 515,00</b>
Postaköltség	60 515,00
<b>5272</b>	<b>1 180,00</b>
Mobiltelefon ktg.	1 180,00
<b>5273</b>	<b>112 389,00</b>
Vezetékes telefon ktg.	112 389,00
<b>5274</b>	<b>605 977,00</b>
Internet	605 977,00
<b>5275</b>	<b>635 580,00</b>
Bérelt vonal	635 580,00
<b>5282</b>	<b>261 670,00</b>
Jogi szolgáltatások díjai	261 670,00
<b>5285</b>	<b>25 195 920,00</b>
Vagyonvédelem	25 195 920,00
<b>5286</b>	<b>52 965,00</b>

Foglalkozás, egészségügyi szolgáltatás	52 965,00
<b>5289</b>	<b>110 000,00</b>
Egyéb szakértői díjak	110 000,00
<b>52912</b>	<b>14 121,00</b>
Fénymásolás, sokszorosítás, nyomtatás, borítékolás díjai	14 121,00
<b>52915</b>	<b>3 436 891,00</b>
Szennyvíz elvezetési/csatorna díj	3 436 891,00
<b>52924</b>	<b>14 022 597,00</b>
Takarítás, duguláselhárítás	14 022 597,00
<b>52927</b>	<b>6 000,00</b>
Tagsági díjak	6 000,00
<b>52929</b>	<b>20 351 725,00</b>
Egyéb, nem anyagi jellegű szolgáltatás	20 351 725,00
<b>5313</b>	<b>12 800,00</b>
Egyéb hatósági díjak, illetékek	12 800,00
<b>5411</b>	<b>22 198 472,00</b>
Munkavállalók bérköltsége	22 198 472,00
<b>5415</b>	<b>2 683 915,00</b>
Szabadság	2 683 915,00
<b>5416</b>	<b>14 959,00</b>
Szabadság megváltás, felmentési idő	14 959,00
<b>5417</b>	<b>146,00</b>
Ledolgozott fizetett ünnep	146,00
<b>5419</b>	<b>15 632,00</b>
Egyszerűsített foglalkoztatás bérköltsége	15 632,00
<b>5421</b>	<b>600 000,00</b>
Munkavállalók prémiuma	600 000,00
<b>5422</b>	<b>189 071,00</b>
Munkavállalók jutalma	189 071,00
<b>5423</b>	<b>313 143,00</b>
Túlóra alap + pótlék	313 143,00
<b>5424</b>	<b>946 173,00</b>
Pótlékok, jutalékok (műszak, díjbeszedési, délutáni, vasárnapi?)	946 173,00
<b>5425</b>	<b>473,00</b>
Készenlét	473,00
<b>5511</b>	<b>152 303,00</b>
Betegszabadság díja	152 303,00
<b>55161</b>	<b>172 537,00</b>
Útiköltség 15 Ft	172 537,00
<b>55162</b>	<b>76 790,00</b>
Munkakörhöz kötött bérlet	76 790,00
<b>55913</b>	<b>21 962,00</b>
Munkáltató által fizetett biztosítási díj	21 962,00
<b>55916</b>	<b>533 997,00</b>
Ingyenes vagy kedvezményes termék, szolgáltatás	533 997,00
<b>55921</b>	<b>300 354,00</b>
SZÉP kártya - szálláshely (max. évi 225 e Ft)	300 354,00
<b>5596</b>	<b>97 364,00</b>
Szja - Egyes meghatározott juttatás után fizetendő	97 364,00
<b>5597</b>	<b>45 050,00</b>
Szja - Béren kívüli juttatások után fizetendő	45 050,00
<b>5611</b>	<b>3 187 936,00</b>
Szociális hozzájárulás - munkabér után	3 187 936,00
<b>5612</b>	<b>39 048,00</b>



Szociális hozzájárulás-béren kívüli juttatások után	39 048,00
<b>5613</b>	<b>84 382,00</b>
Szociális hozzájárulás-egyes meghatározott jutt.után	84 382,00
<b>563</b>	<b>303 506,00</b>
Rehabilitációs járulék	303 506,00
<b>569</b>	<b>2 700,00</b>
Egyéb bérjárulék	2 700,00
<b>571</b>	<b>3 853 794,00</b>
Terv szerinti értékcsökkenés	3 853 794,00
<b>572</b>	<b>5 055,00</b>
Használatbavételkor egy összegben elszámolt értékcsökkenés (100eFt alatti)	5 055,00
<b>8151</b>	<b>12 504,00</b>
Közvetített szolgáltatás - Dolgozói bérlet és telefon	12 504,00
<b>8632</b>	<b>18 000,00</b>
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	18 000,00
<b>8662</b>	<b>53 700,00</b>
Követelések elszámolt értékvesztése	53 700,00
<b>8695</b>	<b>144 343,00</b>
Szokásos mértékű egyéb ráfordítás	144 343,00
<b>9151</b>	<b>-3 656 500,00</b>
Köbméteres szemétszállítás árbevétele	-3 656 500,00
<b>9218</b>	<b>-71 212,00</b>
Irodai ügyviteli, egyéb gazdasági szolgáltatás árbevétele	-71 212,00
<b>92190</b>	<b>-2 841 276,00</b>
Telephelyi fűtés árbevétele	-2 841 276,00
<b>9222</b>	<b>-39 370,00</b>
Vállalk megrendelésre végzett munka árbevétele	-39 370,00
<b>922631</b>	<b>-6 128 000,00</b>
Bérbeadott piac és vásárcsarnok helypénz	-6 128 000,00
<b>922632</b>	<b>-102 553 754,00</b>
Bérbeadott piac és vásárcsarnok bérleti díj	-102 553 754,00
<b>922633</b>	<b>-540 000,00</b>
Bérbeadott piac és vásárcsarnok lift használat	-540 000,00
<b>922634</b>	<b>-11 822 447,00</b>
Vásárcsarnok bérleti jog	-11 822 447,00
<b>92265</b>	<b>-5 945,00</b>
Parkolás (bérlet, automata)	-5 945,00
<b>92267</b>	<b>-11 487 224,00</b>
Bérbeadott terület, üzlet, egyéb ingatlan	-11 487 224,00
<b>94171</b>	<b>-12 504,00</b>
Közvetített szolgáltatások - Dolgozói bérlet és telefon	-12 504,00
<b>9635</b>	<b>-1,00</b>
Kerekítési különbözet	-1,00
<b>9661</b>	<b>-9 410,00</b>
Készletek visszaírt értékvesztése	-9 410,00
<b>Végösszeg</b>	<b>-2 008 321,24</b>

## TELEK ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34369580/nyomtatas>

ingatlan.com

Ambrus Hajnalka

Vöröskő



+36 20 386 3393



### Veszprém, Cholnoky Jenő utca

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
<b>1,99 milliárd Ft</b>		<b>19986 m<sup>2</sup></b>	
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>telken belül</b>
Villany	<b>telken belül</b>	Csatorna	<b>telken belül</b>
Víz	<b>telken belül</b>		

VESZPRÉM KIEMELT KERESKEDELMI LOKÁCIÓJÁBAN PROJEKT BEVÁSÁRLÓ KÖZPONT FEJLESZTÉSI TERÜLETRE ELADÓ.

Az ingatlan előnyei:

Kiemelkedő kereskedelmi lokáció

Tervdokumentáció, érvényes építési engedéllyel (vásárlói és lehetséges bérleti igények figyelembevételével)

Meglévő bérleti tovább bérleti szándéka

A telek könnyen megközelíthető helyen, a belső és külső környűrű között, Veszprém DK-i részén, közel a 8.számú főúthoz helyezkedik el.

Közelében az alábbi kiskereskedelmi egységek találhatók:

Lidl

Aldi

Euronics

Eco Family

Interspár

Jysk

### Stop Shop

A telek övezeti besorolása: GKSZ12, 50%-os beépíthetőséggel. Az ingatlan összközműves, áram, víz, szennyvíz, gáz megtalálható.

Az ingatlanon két egymástól különálló épületbe tervezett tíz egységes kereskedelmi központ építését engedélyezték. Az üzletek számához elegendő parkolóhelyet is terveztek.

Jelenleg a telken lévő üzleti ingatlanokban (üzlethelyiségek, raktárak) bérlők vannak.

Az ingatlan és a projekt vételára: 1 990 000 000,-Ft

Kérdés, kérés esetén keressen bizalommal.

Ambrus Hajnalka

ingatlanreferens

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34369580>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Sztán Zoltán  
IZILUX KFT



+36 20 574 4028



## Veszprém, Jutasi út

Eladó különleges terület

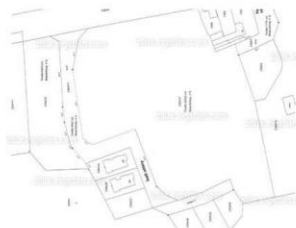
Ár  
**2 milliárd Ft**  
5 millió €

Telekterület  
**28383 m<sup>2</sup>**

Kilátás **panorámás**  
Villany **telken belül**  
Víz **telken belül**

Gáz **telken belül**  
Csatorna **telken belül**

Kiváló fejlesztési terület kereskedelmi központ kialakítására. Bruttó színterület mutató 35000 nm. Közművek telken belül. Korábbi kereskedelmi központ koncepció elkészült.





**Tipp:** Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33500687>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Andai Béla  
Matt Ingatlan Iroda

+36 30 901 4158

**Tatabánya, Cseri utca**

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
<b>562,600 ezer €</b> 224,35 millió Ft	<b>2813 m<sup>2</sup></b>

Beépíthetőség	<b>50%</b>	Villany	<b>nincs megadva</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Víz	<b>nincs megadva</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>nincs megadva</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>telken belül</b>

Tatabánya dinamikus fejlődő városrészében, Óvárosban eladó egy 2813 m<sup>2</sup>-es építési telek. A telek paraméterei alapján itt akár egy lakópark is kialakítható, de 4 emeletes társasház is megépíthető. A megközelítése ideális, mert az autópályáról a nemrég elkészült elkerülő úton a lakótelepek érintése nélkül el lehet ide jutni, ha esetleg valaki ipari vagy kereskedelmi célra hasznosítaná az ingatlant. A szomszédságban helyezkedik el a Gyémánt fürdő, valamint az új sportcsarnok. Tekintse meg, tegyen ajánlatot!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34844589>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

**FÉNYKÉPEK 1. OLDAL**



környezet



környezet



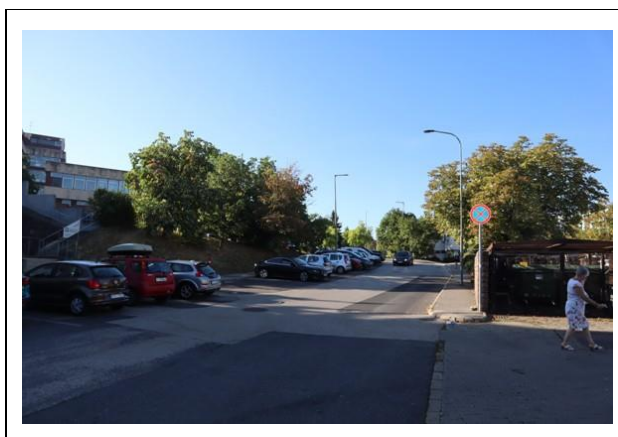
környezet



környezet



környezet



környezet

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



északi homlokzat



keleti homlokzat



déli homlokzat



nyugati homlokzat



parkoló az épülettől keletre



parkoló az épülettől keletre

### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL





piactér



piactér



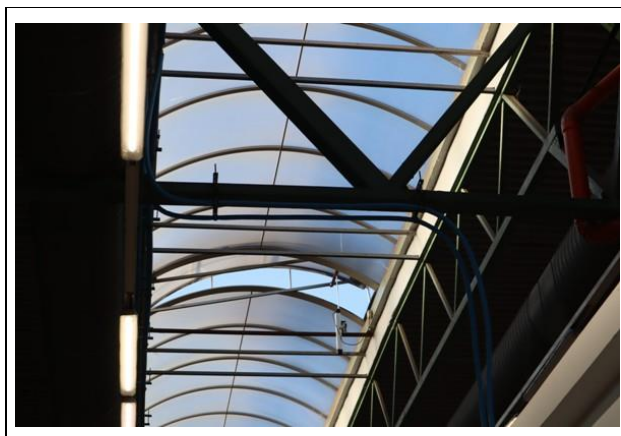
piactér



piactér



hőlégbefűvők és légtechnika

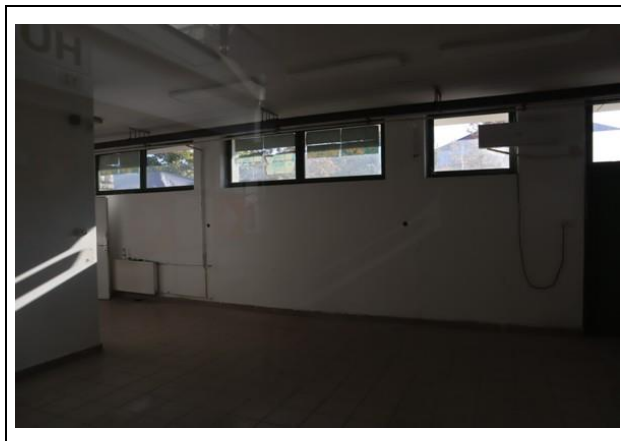


tetőszerkezet és bevilágító ablak

## FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



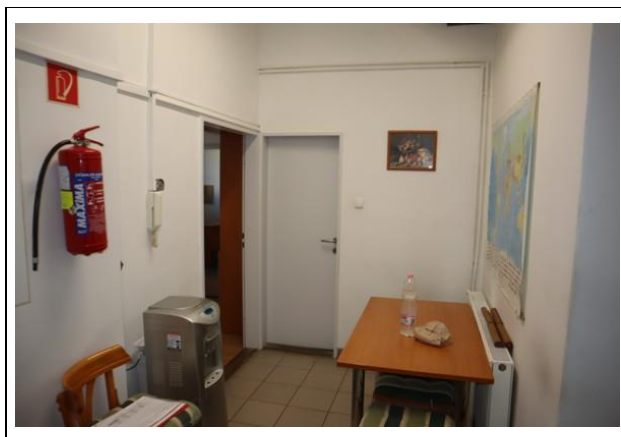
üzlet, üzlettér



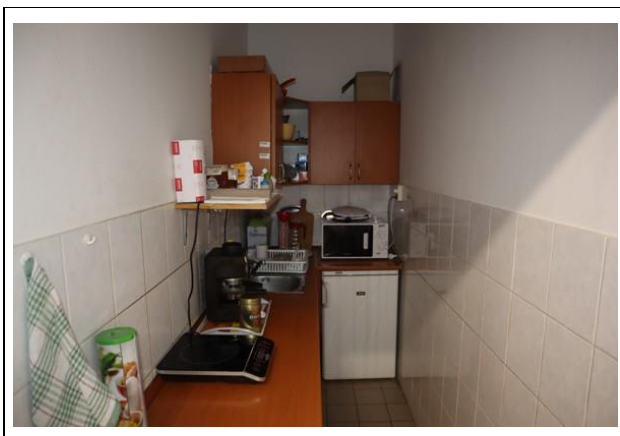
üzlet



iroda



közlekedő



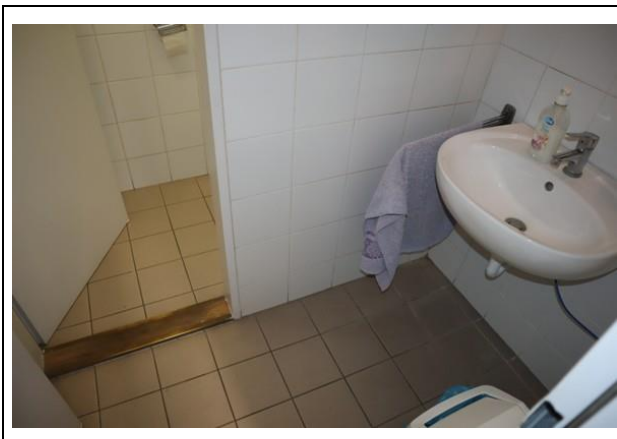
teakonyha



wc

## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL

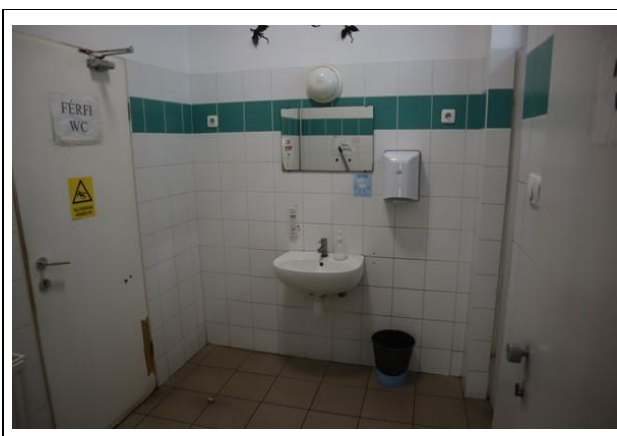




kézmósó



férfi wc



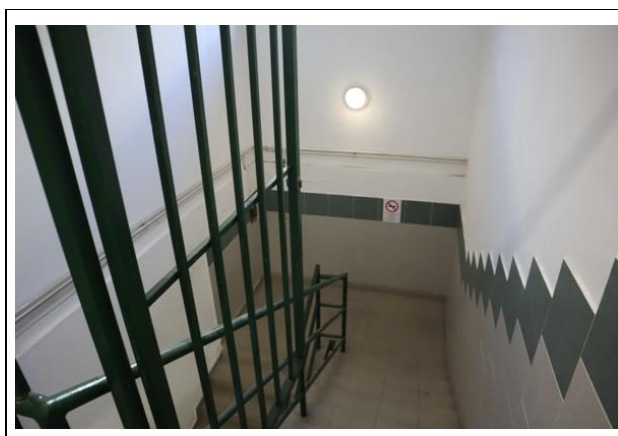
női wc



vízóra

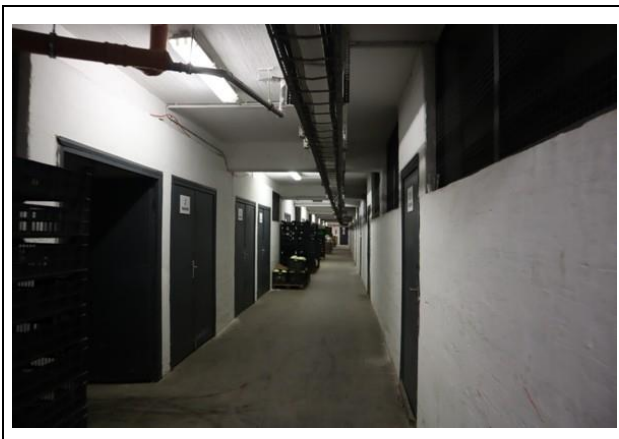


vízóra



lejáró a pincszintre

## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



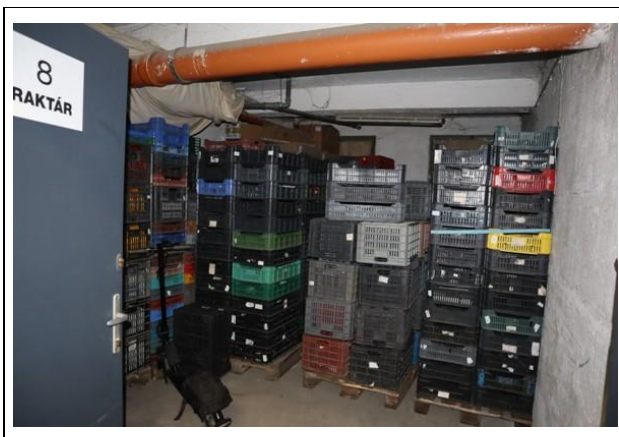
pincszint, folyosó



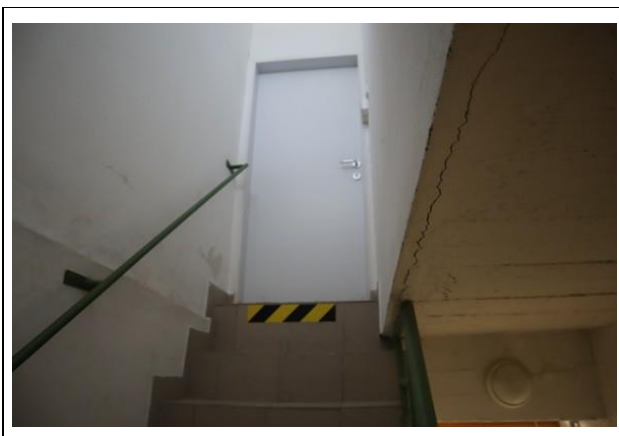
raktár



raktár



raktár



tetőszintre vezető lépcső



gázkazán

## FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



gázkazán



melegvítároló



légtechnika



villanyóra



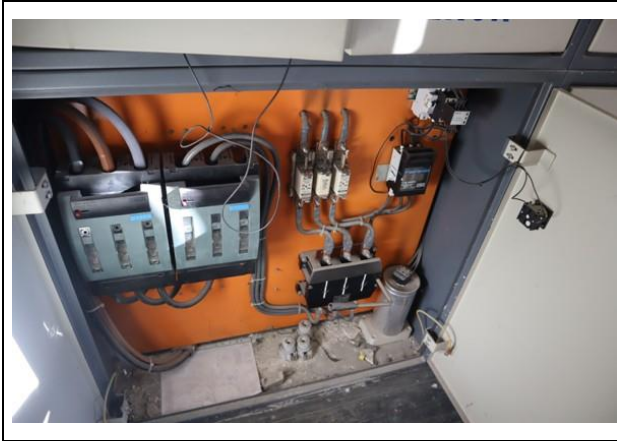
villanyóra



villanyóra

## FÉNYKÉPEK 8. OLDAL





villanyóra



villanyóra



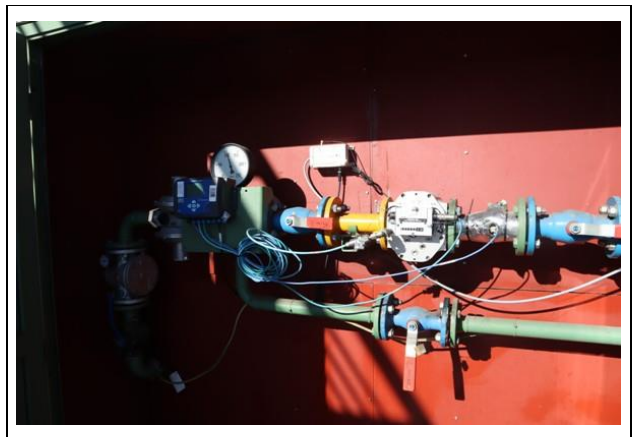
villanyóra



villanyóra



vízóra



gázóra