

Forgalmi érték meghatározása

Veszprém 4273/51/A/25 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról



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

Veszprém
2025. október 26.

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

Az ingatlan megnevezése: posta
Cím: Veszprém „címkézés alatt”
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 4273/51/A/25

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 76 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2025.10.22. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése: VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:	30 00 000,- Ft azaz harmincmillió forint
--	---

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

Veszprém, 2025. 10.26.

Készítette:



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003
Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő
(OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő
(EUFIM 2023/281)

Tartalomjegyzék

Oldal

1.	A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
2.1	Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2	A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3	Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4	Felhasznált dokumentumok.....	5
3.1	Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	5
3.2	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3	Az épület műszaki jellemzői.....	9
4.	ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1	Alapelvek, korlátozó feltételek.....	10
4.2	Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3	Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	11
4.5	Érték meghatározás.....	11
4.5.2	Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
5.	ÖSSZEFOGLALÁS	13

Az értékelés 35 számozott oldalt tartalmaz.

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

Mellékletek:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

VKSZ Veszprémi Közütemi Szolgáltató Zrt megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármín sétány 2.) a Veszprém 4273/51/A/25 helyrajzi számú ingatlan értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.10.22.-én Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésemre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2025.10.26.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	4273/51/A/25
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	posta
Alapterülete:	76 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8220 Veszprém Megyeház tér 9.
Tulajdoni lap III. rész:	
NEM TARTAMAZ BEJEGYZÉST	

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



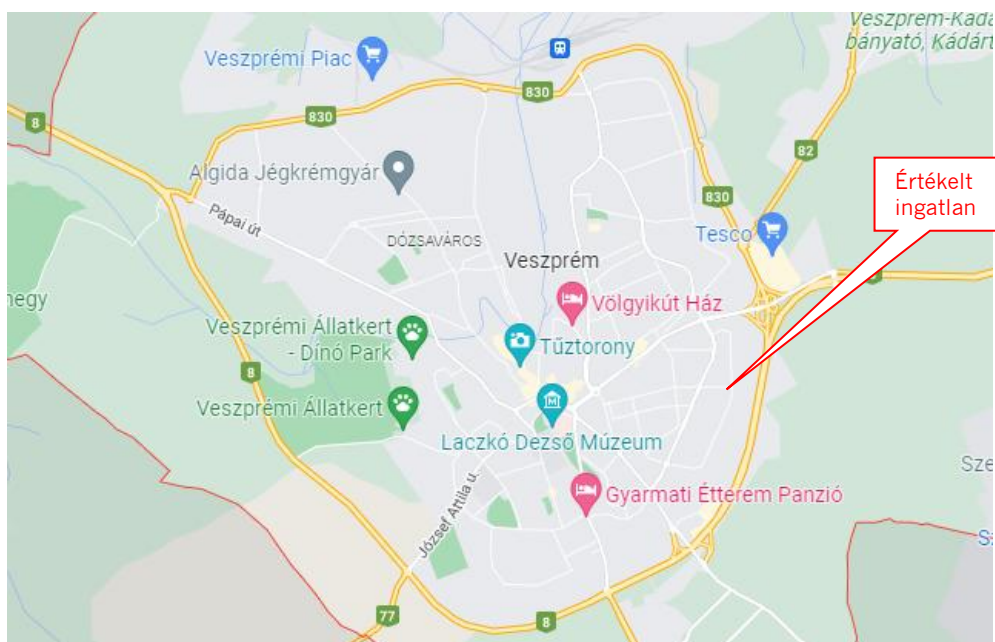
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



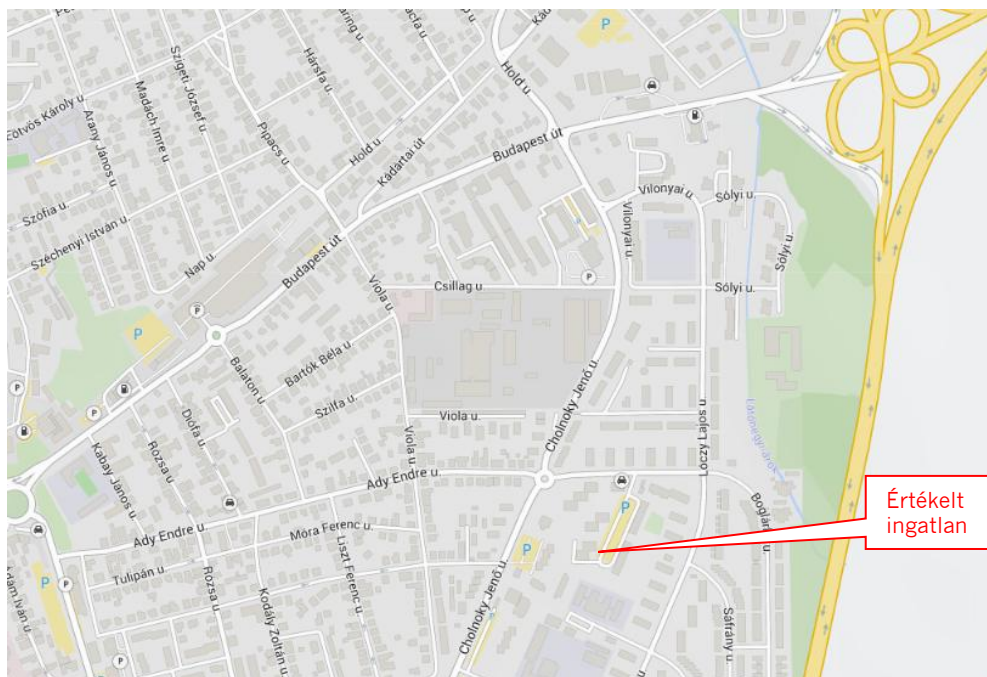
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától keleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Ady Endre utcából közterületről közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében tárházi lakások, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői



Építés éve:	1985
Szintek:	földszint, 3 emelet
Funkció:	posta
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	vasbeton váz, téglá kitöltő falazat
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	vasbeton földem lapostető
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Fém
Külső ajtó:	Műanyag, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Fém, egyszerű üvegezéssel
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	mozaikpadló
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	gázkonvektor
Leírás:	
<p>Az értékelt posta egy földszint, három elemelt tagolódású társasházi épület földszintjén található. Megközelíthető önálló bejáraton keresztül, az utcáról közvetlenül. Fűtése gázkonvektor. Állapota átlagos, funkciójának megfelelő állapotban található, de felújítása időszerű.</p>	

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan gázórával, villanyórával, és vízórával rendelkezik.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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

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

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025 október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló ingatlanok kínálati áraival vettem össze.

A számítás alapján a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

30 000 000,- Ft azaz harmincmillió forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

A számítás alapján a Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának hozamszámításon alapuló forgalmi értékét összesen:

25 000 0000,- Ft azaz huszonötmillió forintban határoztam meg.

.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	30,0 MFt	súly:	100%	30,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	25,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **30,0 MFt**

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

Piaci ár várható alakulása:

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

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

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

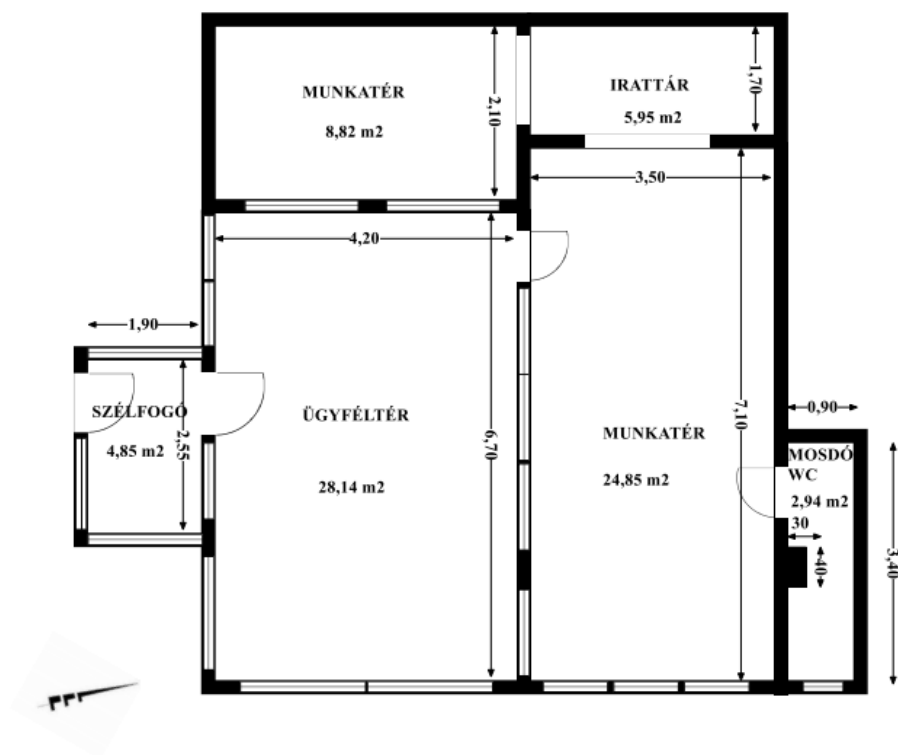
Veszprém, 2025. október 26.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 10401220-50526756-83541003

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

RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPRAJZ



TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
munkatér	földszint	24,85	közepes	1	
irattár	földszint	5,95	közepes	1	
szélfogó	földszint	4,85	közepes	1	
ügyféltér	földszint	28,14	közepes	1	
wc, mosdó	földszint	2,94	közepes	1	
munkatér	földszint	8,82	közepes	1	
Összesen:		75,6			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	földszint	75,6	1,0	75,6
K=2				
K=3				
	összesen:	75,6		75,6

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, Jutasi u.	Veszprém, Jutasi u.	Veszprém, Jutasi u.
	Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
	Környezete:	lakótelep	lakótelep	lakótelep	lakótelep
	Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
	Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség
	Műszaki állapot:	felújítandó állapot	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/34198884	ingatlan.com/34649769	ingatlan.com/34482879
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	kinálati/adásvételi ár (Ft)		39 900 000	49 800 000	42 000 000
	redukált alapterület (m2)	76,0	54,0	83,0	60,0
	fajlagos ár (Ft/m2)		738 889	600 000	700 000
	kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
	kinálat/adásvétel időpontja		2025. április	2025. április	2025. április
	kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
	korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		628 056	510 000	595 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	alapterület		kisebb	nagyobb	kisebb
			0,90	1,05	0,90
	műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
	építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	parkolási lehetőség, közterületen		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
	fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,90	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			406 980	385 560	385 560
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
	számítás alapját képező terület (m2)				
	helyszíni szemlén mért terület alapján	76,0			
	fajlagos átlagár (Ft/m2)	392 700			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	392 700			
	becsült érték (Ft)	29 845 200			
	becsült érték kerekítve (Ft)	30 000 000			

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
	Ingotlan címe:		Ves zprém Halle	Ves zprém Dózs a	Ves zprém Dózs a
	Tagolása:	földs zint	földs zint	földs zint	földs zint
	Kömyezete:	lakótelep	lakótelep	lakótelep	lakótelep
	Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
	Infrastrukturális adottságok (közmyűvek, utak, kerítettség, stb.):	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség	Lakótelepen, utcai bejáratú üzlethelyiség
	Műszaki állapot:	felújítandó állapot	felújított	felújított	felújított
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
	bérleti díj (Ft/hó)		240 000	244 000	220 000
	redukált alapterület (m2)	76,0	54,0	61,0	55,0
	fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 444	4 000	4 000
	bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinála
	kinálat/realizálás időpontja		2025. április	2025. április	2025. április
	kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
	korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 222	3 800	3 800
ÉRTÉKKIIGA ZÍTÁS AZ ELHELYEYZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIA TT					
	településen belüli elhelyezkedés		hasonlő	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			1,00	1,05	1,05
	alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
			0,95	0,95	0,95
	műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,80	0,80	0,80
	építési mód		hasonlő	hasonlő	hasonlő
			1,00	1,00	1,00
	parkolási lehetőség		hasonlő	hasonlő	hasonlő
			1,00	1,00	1,00
	fűtési mód		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,85	0,85	0,85
ÖSSZEHA SONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			2 728	2 578	2 578
PIACI ÖSSZEHA SONLÍTÁS					
	számítás alapját képező terület (m2)	76,00			
	helyszíni szemlén mért terület alapján				
	fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 628			
	fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	2 630			
	becsült bérleti díj (Ft/hó)	199 880			
	becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	199 900			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:									
Bevételek	Éves bérleti bevétel (199 900 Ft/hó)							Ft	2 398 800
	Kihasználtság							%	95
	Figyelembe vehető bevétel							Ft	2 278 900
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel					2,0	% -a	Ft	45 600
	Kezelési költség, az éves bevétel					2,0	% -a	Ft	45 600
	Felújítási költség alap							Ft	40 000
	Egyéb költségek							Ft	0
	Költségek összesen							Ft	131 200
Egyéb	Éves potenciális bevétel							Ft	2 147 700
	Tőkésítési ráta		8,7%	Tőkésített érték:			Ft	25 000 000	
	Befektetési kiadások							Ft	0
	Becsült hozadéki érték kerekítve							Ft	25 000 000

TÖKÉSÍTÉSI RÁTA LEVEZETÉSE

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	6,850%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	0,50%
C	ingatlantípus kockázata:	0,45%
D	regionális kockázat:	0,40%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):	8,70%

Hungary 10-Year Bond Yield ⓘ

 Budapest Currency in HUF

6.850 -0.010 (-0.15%) ▼

🕒 Closed - 22/10



★ Add to Watchlist

Day's Range
6.850 7 6.850
52 wk Range
6.380 7.290

[General](#) [Chart](#) [News & Analysis](#) [Technical](#) [Forum](#)

[Overview](#) [Historical Data](#)



Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251026/576369
2025.10.26

Oldal 1/1

Veszprém
Belterület, 4273/51/A/25 helyrajzi
szám

8200 VESZPRÉM, ADY ENDRE UTCA 73. A. LH.FÖLDSZINT/ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Veszprém, Belterület, 4273/51/A/25

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999943/1997.05.30				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	posta	76	0	0	392/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 41974/1994.11.09 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés



megközelítés



homlokzat



bejárat



belső tér



belső tér

FÉNYKÉPEK



belső tér



belső tér



gázóra



fűtés



melegvíz ellátás, vízóra



wc

HASONLÍTÓ ADATOK

2025. 04. 07. 18:24

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

ingatlan.com

Hollósi Tibor
Hollósi Tibor



+36 70 543 8654



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
39,90 millió Ft	54 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

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

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

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



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

1/2

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2025. 04. 07. 18:24

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

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

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

2/2

ingatlan.com

Török Ádám
Török Ádám



Prémium Partner

+36 70 705 2046



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
49,80 millió Ft	83 m²

Ingatlan állapota	felújított	Légkondicionáló	van
Építés éve	1950 és 1980 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	C

JÓ ÁLLAPOTÚ, FEIÚJÍTOTT ÜZLETHELYISÉG A JUTASIN

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

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

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

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

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

2025. 04. 07. 18:26

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



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

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

2/2

ingatlan.com

Turai Ákos
Turai Mentor-ing
Ingatlaniroda



+36 70 361 2922



Veszprém, Jutasi úti lakótelep

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
42 millió Ft

Alapterület
60 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Légkondicionáló **van**

Építés éve **1981 és 2000 között**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Emelet **földszint**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

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

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

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

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

2025. 04. 07. 18:27

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

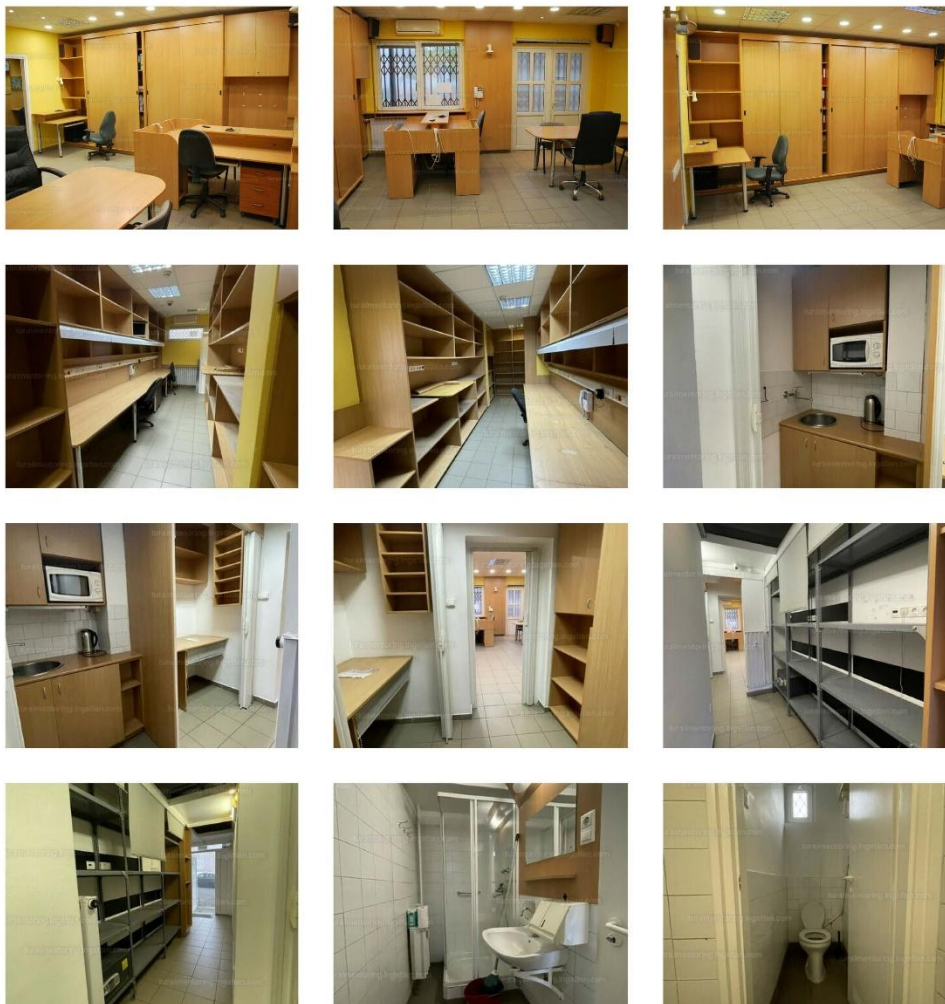
Bölcsőde, óvoda, iskola, bolt, pékség, játszótér, gyógyszertár, orvosi rendelő, buszmegálló néhány perces sétával elérhetőek. Parkolni a ház előtt lehet díjmentesen.

Az ingatlan tehermentes, rövid időn belül birtokba vehető.

Írányár: 42.000.000,- Ft + Áfa

Hívjon és győződjön meg erről személyesen is!

Turai Mentor-ing Ingatlaniroda / Ingatlanközvetítés szívvvel – lélekkel!



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

2/3

2025. 04. 07. 18:27

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



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

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

3/3

HASONLÍTÓ BÉRLET

2025. 04. 07. 19:27

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 380 9884



Veszprém, Halle utca 5/H

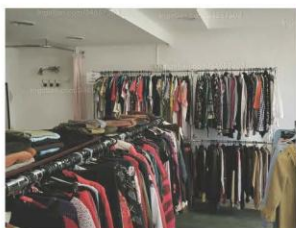
Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
240 000 Ft

Alapterület
54 m²

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

Halle utca 5/H, üzlethelyiség, 54 nm kiadó.
2 havi kaució szükséges



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

2025. 04. 07. 19:27

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

<https://ingatlan.com/34657303/nyomtatas>

2/2

Szakértő cég neve

Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

ingatlan.com

Kovács-Bojtár Vivien
Penny Market

+36 29 339 127

**Veszprém, Dózsa György tér 1.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 244 000 Ft		Alapterület 61 m²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

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

A kiadó üzlethelyiségek alapterülete 60,91 nm.

Az üzlethelyiségek klimatizáltak, vizes blokkal rendelkeznek.

D1 helyiség:

-Alapterület: 61 m2

-Klimatizált

-Az üzlethelyiséghez külön vizes blokk tartozik

A rezsiköltség külön fizetendő, külön mérőóra tartozik üzlethelyiséghez.

Bérleti díj: 4000 Ft + Áfa /nm / hó

Kaució: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kaució.

Szakértő cég neve

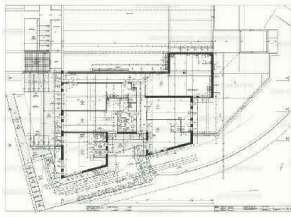
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.

Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2025. 04. 07. 19:26

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



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

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

2/2

ingatlan.com

Kovács-Bojtár Vivien
Penny Market



+36 29 339 127

Veszprém, Dózsa György tér 1.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 4 000 Ft	Alapterület 55 m²
-------------------------------	--

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

Tisztelt Érdeklődő!

Személyes bejárás előre egyeztetett időpontban.

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

