

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

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



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

1. számú példány

Csopak
2025. október 23.



**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	posta
Cím:	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73/A. földszint
Irányítószám:	8200
Helyrajzi szám:	4273/51/A/25
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekelttség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület:	- m ²
Nettó alapterület:	76 m ²
Bérbeadható alapterület:	76 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	76 m ²
Közműellátottság:	összközmű
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje:	2025. szeptember 25.
Az értékelés fordulónapja:	2025. október 23.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
Forgalmi értéke kerekítve:	48 300 000 Ft , azaz negyvennyolcmillió-háromszázezer forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségét nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték nettó, az áfát nem tartalmazó értéként értendő.

A Megbízó friss tulajdoni lapon nem bocsátott rendelkezésünkre, az Elektronikus Ingatlannylévántartásban az értékelés készítése során a tulajdoni lap lekérése nem volt elérhető funkció, ezért az értékelést 2025.04.23. dátumú tulajdoni lap alapján végeztük. A megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló tulajdoni lap és a friss ingatlannylévántartás egyezése.



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 értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

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

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

Csopak, 2025. október 23.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Ellenőrizte:

Készítette: Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

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 Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/2025)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és igazgató

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Tartalomjegyzék

	Oldal
1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
3.3 Helyszíni szemle és időpontja	12
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	12
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	12
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	12
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	13
4.3 Az épület műszaki jellemzői	19
5. ÉRTÉKELÉS.....	21
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	21
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	22
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	22
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	22
5.5 Érték meghatározás	22
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	22
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	24
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	25
6. ÖSSZEFOGLALÁS	26
7. MEGJEGYZÉSEK.....	27
8. MELLÉKLETEK.....	28



2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

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

Aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje: 2025. szeptember 25.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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



szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

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



4.3. Használati szempontok:

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

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:



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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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



3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki 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 előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégláépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

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

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

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



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

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

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása.

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

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

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

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

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

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



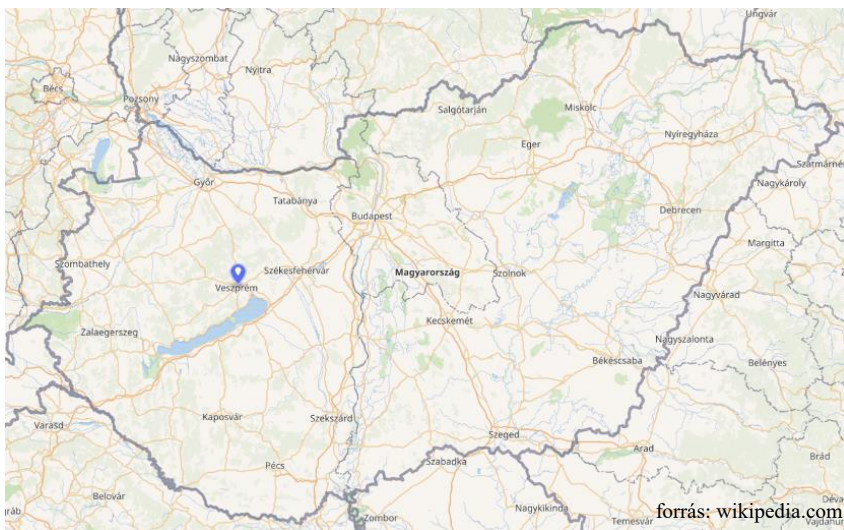
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

III. rész
Nem tartalmaz bejegyzést.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

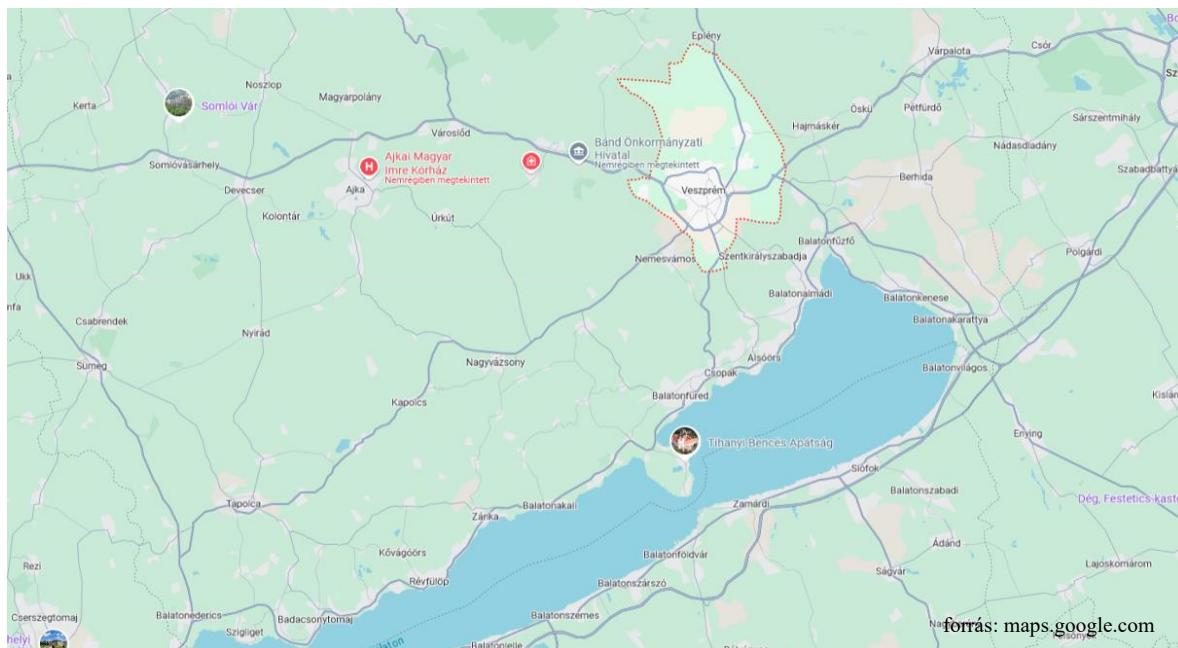
Veszprém a Közép-dunántúli régióban, a Bakony lábánál található, Veszprém megye székhelye. A város Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 14 km-re fekszik. A település infrastrukturális ellátottsága jó, a főváros 2 órán belül elérhető. A közúti közlekedésben a 8-as számú út összeköttetést biztosít Székesfehérvárig, illetve Szentgotthárdon keresztül az osztrák-magyar határig, a Balaton a 73-as számú főúton, illetve Balatonalmádi felé, Győr a 82-es számú főúton érhető el. A város a Budapest-Szombathely vasútvonal mellett fekszik, illetve vasúti összeköttetésben áll Győrrel is, így vasúti és közúti közlekedés egyaránt jó kapcsolatot teremt a környező régiókkal.



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Veszprémi
Jogállás	megyeszékhely, megyei jogú város
Polgármester	Porga Gyula (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8200
Körzethívószám	88
Testvértelépülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	56 777 fő (2023. jan. 1.) ^[3]
Népsűrűség	475,9 fő/km ²



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

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

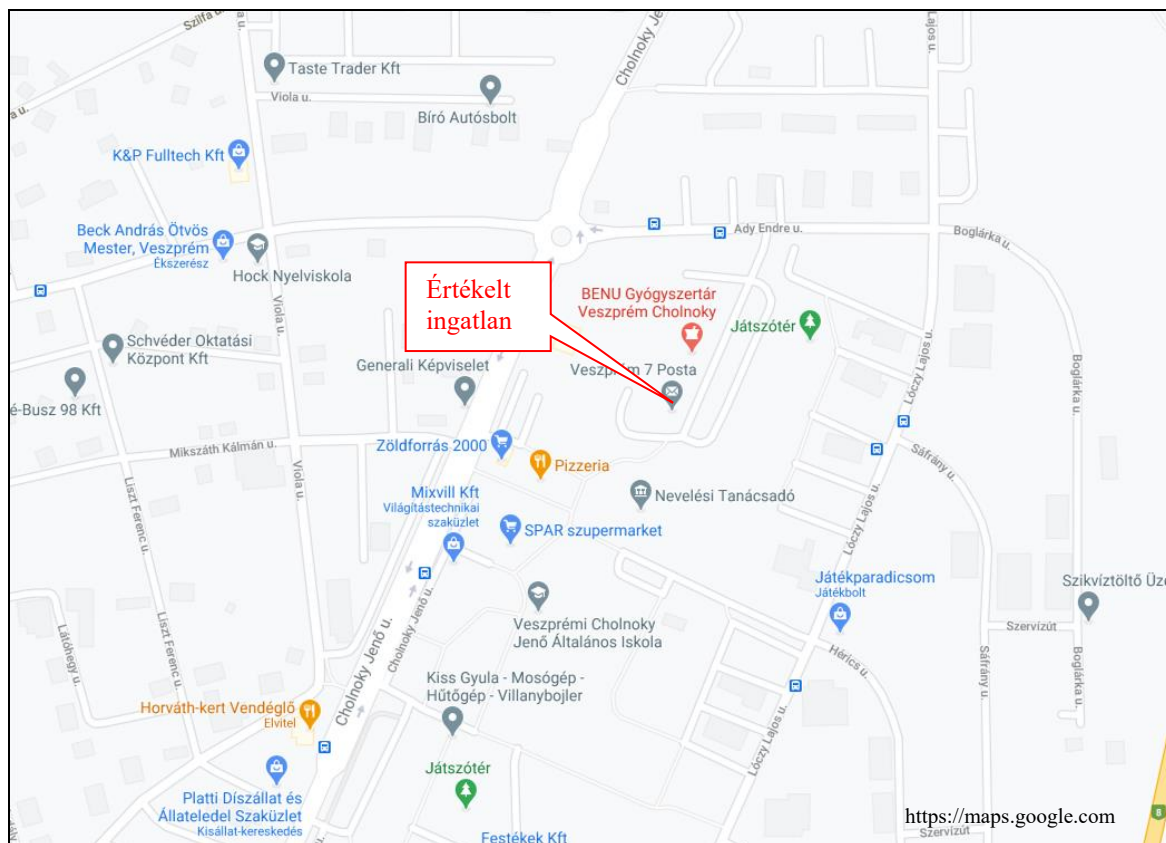


Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településtérkép szemlélteti:

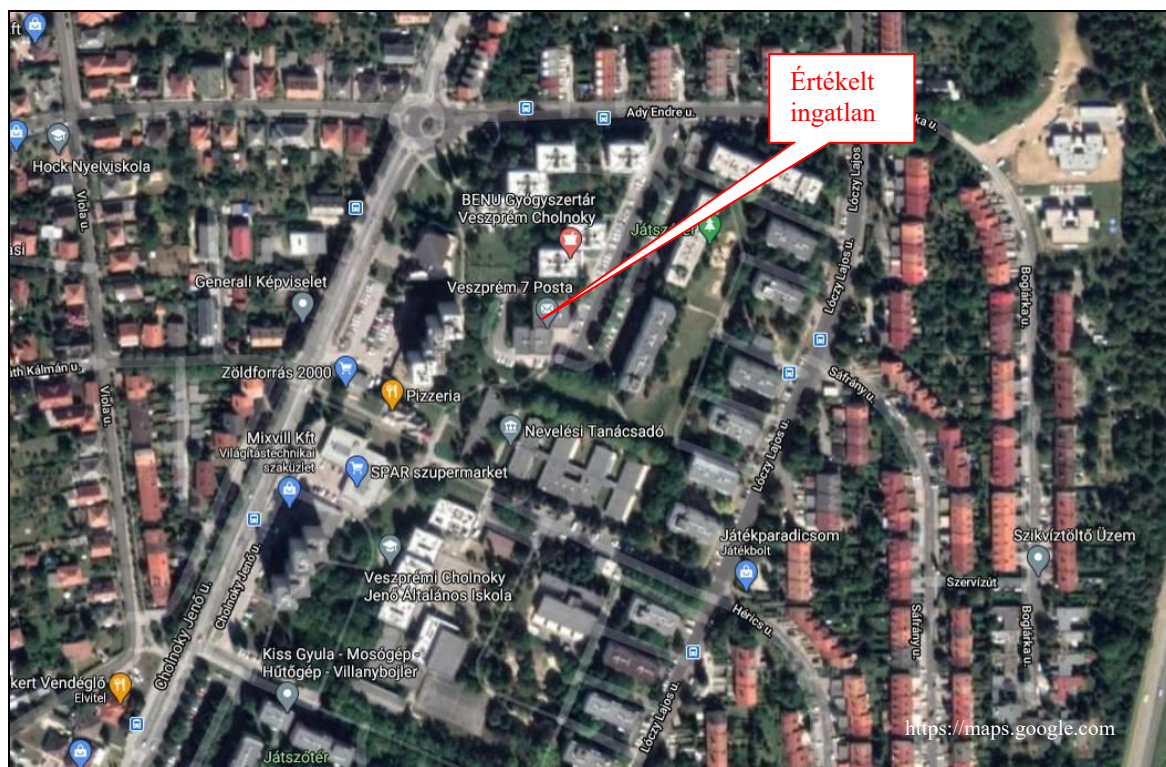




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





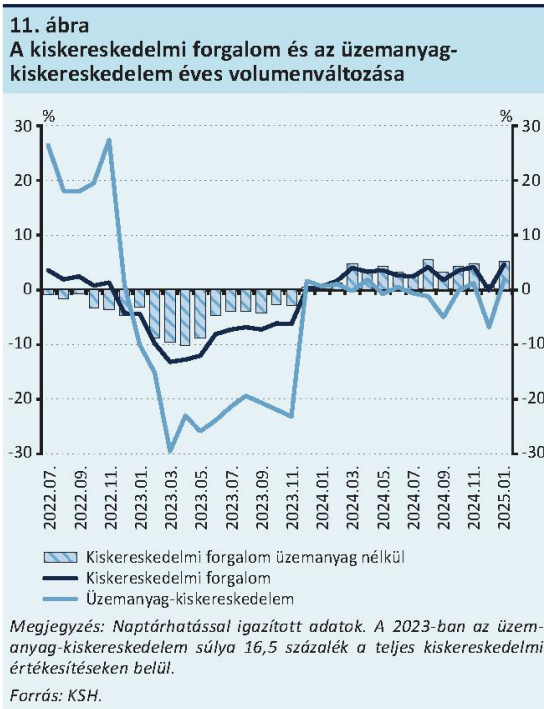
Gazdasági környezet

Az 56.029 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnévtára, 2024) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző. A nyilvántartott álláskereső száma 719 fő, a munkanélküliségi ráta 1,97 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. szeptemberi adat). Az egyetemi integráció nyertese a teljes Közép-dunántúli régióban a veszprémi Pannon Egyetem, amelyhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak.

A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

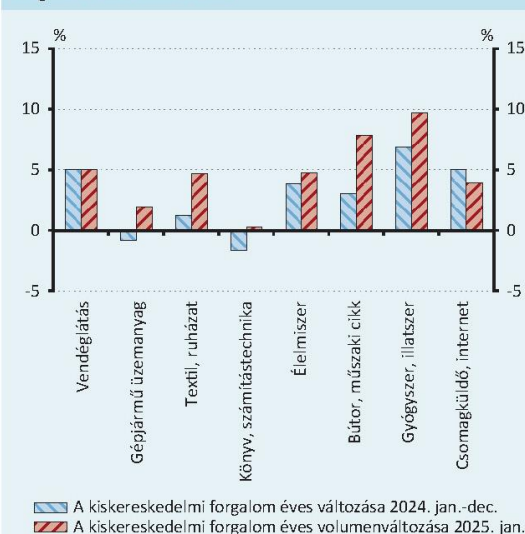
A kiskereskedelmi forgalom volumenét 2024-ben lassú növekedés jellemezte, 2025. januárban 4,7 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A forgalom valamennyi üzlettypusban tapasztalható bővülését a lakossági reál nettó keresettömeg emelkedése támogatja, de a fogyasztói bizalom alacsony szinten mozog. 2024-ben valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban 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 üzlettípusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

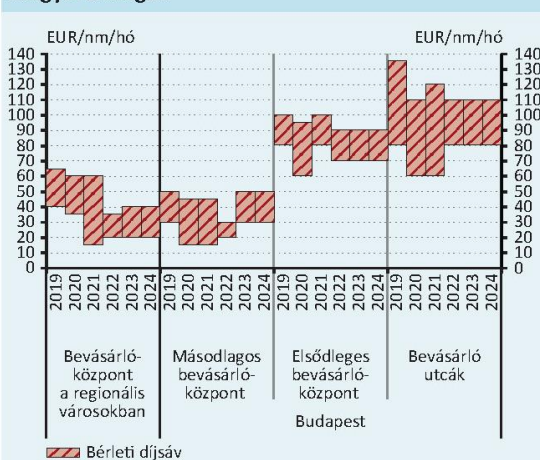


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettípusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazítottan volumenindex alapján.

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 középtétele 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 százalék körül alakult, 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-ben 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.

Felhasznált források:

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

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

**Közművek ismertetése**

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

Környezetvédelmi helyzet

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

4.3 Az épület műszaki jellemzői

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



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

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

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

Redukált alapterület

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

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültségi fokból, a bekerülési 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 tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

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



Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

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

5. ÉRTÉKEKÉLÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, 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 értékelési 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 érdekltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

5.5 Érték meghatározás

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

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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



A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Ady Endre utca 73. lh: A. földszint	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Gyöngyvirág utca	Halle utca	Virág Benedek utca
Építés éve	~1985	1985	~1980	1900 / 1998
Infrastr. adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházak környezetben, közepes infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a település belvárosában található, jó infrastruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás fizetős parkolóövezetben lehetséges
Épület tagolódása	földszint + 3 emelet	földszint + 2 tetőtér	földszint + 10 emelet	alagsor + földszint + emelet + padlástér
Ingatlan állapota	felújítandó	közepes állapotú	felújított	felújított
Ingatlan leírása	felújítandó állapotú, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	osztatlan közös (1/4), közepes állapotú, gázközponti fűtéses, utcai portálos üzlet	utcai portálos, földszinti, távfűtéses üzlet	utcai portálos, alagsor és földszint tagolódású, utcai portálos üzlet, 1998-ban átépített-felújított épületben
Forrás:		ingatlan.com/34567751	ingatlan.com/35013864	ingatlan.com/6454598
Eladás/kínálat ideje	-	2025. október	2025. október	2025. október
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	76	78	83	136
Eladási vagy kínálati ár		64 900 000 Ft	49 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		832 051 Ft/m²	590 361 Ft/m²	588 235 Ft/m²
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		748 846 Ft/m²	531 325 Ft/m²	529 412 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	15%	-10%
Alapterület		0%	0%	15%
Műszaki állapot/igényszint		-5%	-5%	-10%
Fűtési mód, közmutévek		-5%	5%	-5%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	20%
Portálos jelleg		0%	0%	0%
Osztatlan közös jelleg		5%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-5%	15%	10%
Számított fajlagos érték:	634 927 Ft/m²	711 404 Ft/m²	611 024 Ft/m²	582 353 Ft/m²

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	634 927 Ft/m²
A PÉ összesen: 76 m ² x	634 927 Ft/m² = 48 300 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 48 300 000 Ft-ban, azaz negyvennyolcmillió-háromszázezer forintban határoztam meg.

**5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

Bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Ady Endre	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér	utca 73. lh: A. földszint	Cholnoky Jenő utca	Halle utca	Muskátlai utca
Építés éve	~1985	~1990	~1980	~1985
Eladás/kínálat ideje	-	2025. október	2025. október	2025. október
Infrasztruktúrális adottságok (közmvévek, utak, kerítésesség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrasztruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrasztruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a Jutasi úti lakótelepen, panel tömbházas környezetben, közepes infrasztruktúrális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a belváros szélén, a központtól 400 m-re található, aszfaltúton elérhető, parkolás parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	felújítandó állapotú, gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portálos üzlet	jó állapotú, gázkazán fűtéses, földszintes, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal	utcai portálos, földszinti, távfűtéses üzlet	2017-ben felújított/kialakított, hőszivattyús fűtéses, utcai portálos üzlet, saját vizesblokkal
	forrás:	ingatlan.com/35048182	ingatlan.com/35013864	ingatlan.com/34828986
Bérbeadható alapterület /m2/	76	60	83	86
Eladási vagy kínálati bérleti díj (nettó)		160 000 Ft	250 000 Ft	299 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 667 Ft/m ²	3 012 Ft/m ²	3 477 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		2 533 Ft/m²	2 877 Ft/m²	3 303 Ft/m²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	15%	-10%
Alapterület		0%	0%	0%
Műszaki állapot/igényszint		-5%	-5%	-5%
Fűtési mód, közmvévek		0%	5%	-5%
Parkolási lehetőség		0%	0%	10%
Portálos jelleg		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen:		-5%	15%	-10%
Számított fajlagos bérleti díj:	2 896 Ft/m²	2 407 Ft/m²	3 308 Ft/m²	2 973 Ft/m²
Fajlagos bérleti díj:		2 900 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	76 m ²	X	2 900 Ft/m ²	220 400 Ft

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



A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (220 400 Ft/hó)	Ft	2 644 800
	Kihasználtság	%	95
	Figyelembe vehető bevétel	Ft	2 512 600
Kiadások	Rendszeres kiadások		
	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	25 100
	Kezelési költség, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	25 100
	Felújítási költség, a pótlási költség	1,0 %-a Ft	114 000
	Egyéb költségek, az éves bevétel	1,0 %-a Ft	25 100
	Időszakonként jelentkező kiadások		Időszakos Annuitás
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj	5 évente Ft	220 400 37 576
	Beruházások 500 Ft/m2	5 évente Ft	29 056 4 954
	Ingtalanügynöki díjak 1 havi bérleti díj	5 évente Ft	220 400 37 576
	Költségek összesen	Ft	269 400
Egyéb	Éves potenciális bevétel	Ft	2 243 200
	Tőkésítési ráta 7,99%	Tőkésített érték:	Ft 28 075 090
	Befektetési kiadások	Ft	0
	Becsült hozadéki érték	Ft	28 075 090
	Becsült hozadéki érték kerekítve	Ft	28 100 000

Tőkésítési ráta meghatározása:

hazai alacsony kockázatú befektetés (10 y állampapír) 12 havi átlag ref.hozama	6,84%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	0,25%
ingatlantípus kockázata	0,50%
regionális kockázat	0,20%
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,20%
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:	7,99%

A számítások alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

28 100 000 Ft-ban, azaz huszonnyolcmillió-százezer forintban határoztam meg.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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



6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:					
Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	48 300 000	Ft	súly:	100%	48 300 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	28 100 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					48 300 000 Ft
A választott értékelési módszer indoklása: A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetésként történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értéknél. Az előbbiek miatt fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk, a hozamszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra.					

Piaci ár várható alakulása:

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

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

180 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes



7. MEGJEGYZÉSEK

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

Csopak, 2025. október 23.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/55)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02)

névjegyzék: Veszprém MJV PH. I/17.)



8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31769/2025

2025.04.23

VESZPRÉM

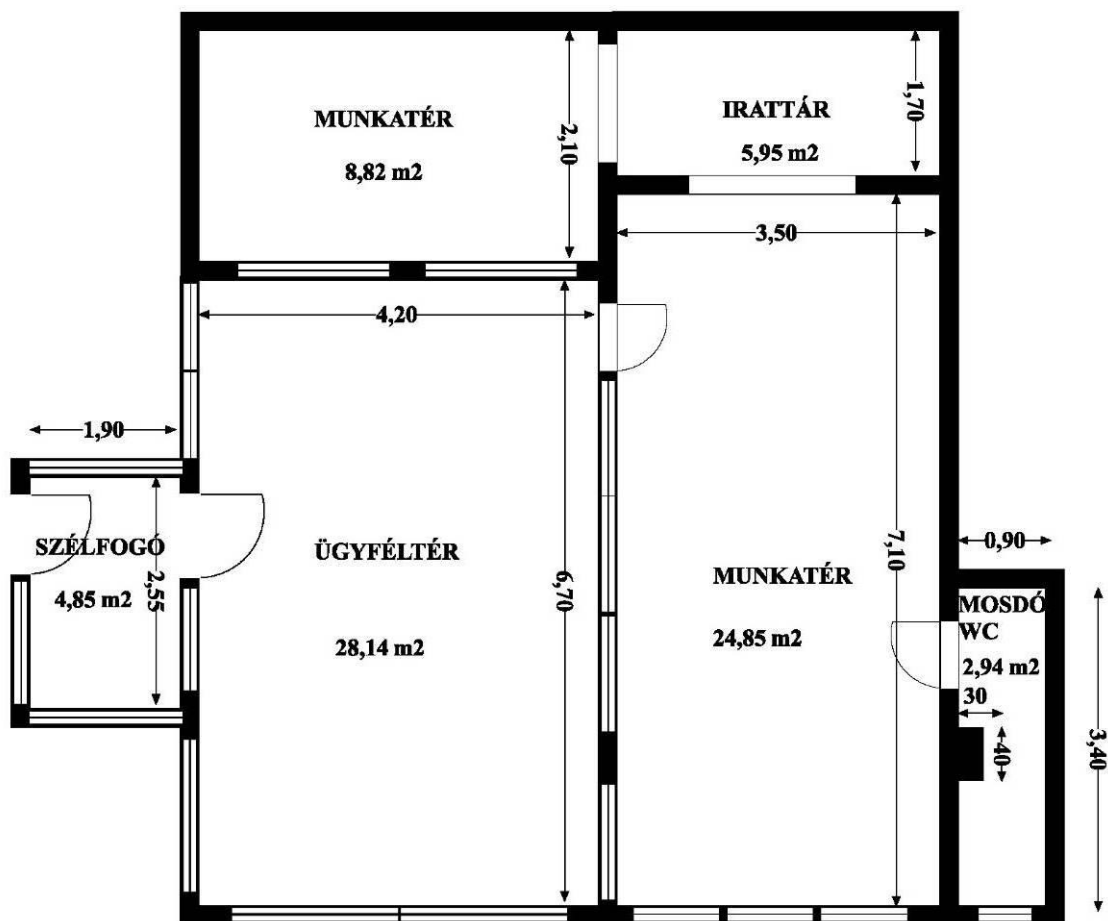
Belterület 4273/51/A/25 helyrajzi szám

társasház különlap

8200 VESZPRÉM Ady Endre utca 73. lh:A. földszint. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
posta	76	0 0	392/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999943/1997.05.30				
2. bejegyző határozat: 41974/1994.11.09				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 41974/1994.11.09				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.				
törzsszám: 15734202				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONI LAP VÉGE				



ALAPRAJZ





PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/34567751/nyomtatás>

ingatlan.com

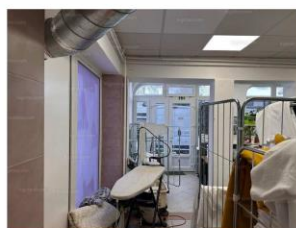
Nagy András

Új Építésű Társasok Kft

Ellenőrzött Partner



+36 30 267 6377



Veszprém, Gyöngyvirág utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
64,90 millió Ft	78 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	van
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladásra kínálunk Veszprém kedvelt területén a Cholnoky lakótelep szívében 78 m² alapterületű üzlethelyiséget.

Az ingatlan jelenleg mosodaként üzemel, de alkalmas bármilyen üzleti tevékenységre, akár egy szépségszalon üzemeltetésére is. Kiváló adottságából köszönhetően, könnyen megközelíthető főút mellett található, melyhez tartozik 3 privát parkoló és 12 közös használatú megállóhely amely térkővel burkolt.

Az ingatlan 78 m²-en két szinten terül el. A földszinten található egy egylégtérű helyiség ahol található egy különálló illemhely. Földszinten térelválasztó fal lett kialakítva ami mögött található lépcsőn jutunk az emeletre. Az ingatlanhoz a 2000-es években lett hozzáépítve a felső szint.

A felső szinten kialakításra került egy konyha illetve egy galériás szint is. Külön helyiségben található a fürdőszoba. Felszerelésre került az emeleten egy légkondicionáló is mely a nyári időszakban a hűtést biztosítja.

Az épület téglafalazatú, szigetelt műanyag nyílászáróval felszerelt, fűtését cirkó gázkazán biztosítja, az áram felhasználás 3x32 Amper.

Telek, lakás beszámítási lehetőség az alábbi településeken: Várpalota, Veszprém, Székesfehérvár, Budapest.



Rugalmasan megtekinthető!

Befektetőknek vállaljuk az ingatlan bérbeadását bérleti szerződéssel.

Amennyiben ez a hirdetés vagy más kínálatunkban szereplő ingatlan, telek felkeltette az érdeklődését, hitelre lenne szüksége, keresse bizalommal irodánkat, ahol bankfüggetlen, díjmentes hitel ügyintézéssel, sorban állás nélküli ügyvédi szolgáltatással, komplex ügyintézéssel segítünk az ingatlan megvásárlásában.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34567751>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 325 5828

**Veszprém, Halle utca 7/c**

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
49 millió Ft	83 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladási ár: 49 millió Ft

Bérleti díj: 250.000 Ft/hó

Kiváló adottságokkal rendelkező üzlethelyiség eladó vagy kiadó!

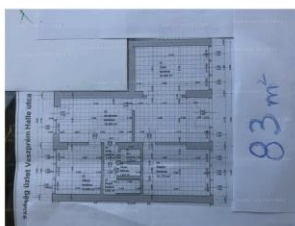
Az alaprajzon vastagon jelölt falak nem bonthatók, a többi fal viszont szabadon alakítható, így az ingatlan könnyedén a vállalkozásod igényeihez igazítható.

Két utca fronti bejárat, így akár két üzlet is kialakítható.

Rugalmas téralkakítás

Befektetésnek vagy saját vállalkozásra ideális.

Jó ár-érték arány.



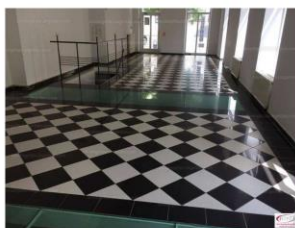
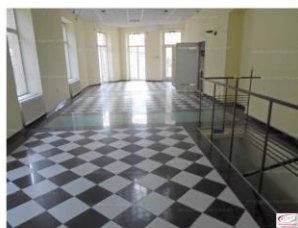
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35013864>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi
Szakértői IrodaNívó Ingatlanforgalmi
Szakértői Iroda

+36 70 380 0323

**Veszprém, Belváros**

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
80,00 millió Ft	136 m²
Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában, forgalmas helyen, 1998-ban teljesen átépített épület földszintjén, nagy üvegportálos, utcai bejárással rendelkező üzlet eladó.

Az ingatlan 136 m², nagy üvegportálos, egy kis alagsorral is rendelkezik, szociális blokk is kialakításra került (információink szerint átminősítést követően vendéglátó egységként is üzemeltethető),

Az ingatlan téglalapítású, fűtése egyedi gázkazánról megoldott.

Elhelyezkedéséből, kialakításából adódóan befektetésnek is kiváló.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

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

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



megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N1948



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/6454598>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35048182/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 758 0579



Veszprém, Cholnoky Jenő utca

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta	Alapterület
160 000 Ft	60 m²
Ingatlan állapota	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó 60 m²-es üzlethelyiség Veszprém, a forgalmas Cholnoky Jenő úton, egy jól karbantartott üzletházban. Az ingatlan kiváló elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető, deális választás iroda, vagy szolgáltató tevékenység számára.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35048182>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 325 5828

**Veszprém, Halle utca 7/c**

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
49 millió Ft	83 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladási ár: 49 millió Ft

Bérleti díj: 250.000 Ft/hó

Kiváló adottságokkal rendelkező üzlethelyiség eladó vagy kiadó!

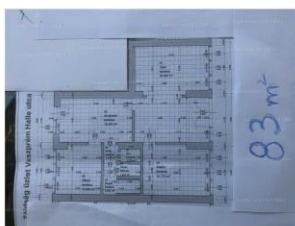
Az alaprajzon vastagon jelölt falak nem bonthatók, a többi fal viszont szabadon alakítható, így az ingatlan könnyedén a vállalkozásod igényeihez igazítható.

Két utca fronti bejárat, így akár két üzlet is kialakítható.

Rugalmas téralkakítás

Befektetésnek vagy saját vállalkozásra ideális.

Jó ár-érték arány.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35013864>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Gyurkó Anna
Novus Otthon



+36 20 200 8888



Veszprém, Muskátli utca 4.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 299 000 Ft		Alapterület 86 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	24 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	25 000 Ft/hó
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém, Muskátli u. 4. négyemeletes társasház földszintjén kiadó, 2017-ben átalakított, felújított üzlethelyiség. Az Almádi út felől megközelíthető, az épület előtt parkoló üzemel. Az üzlethelyiség az Almádi út felé végig kirakattal rendelkezik. Az ingatlan hőszivattyús fűtés-hűtéssel került kialakításra.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34828986>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet



környezet



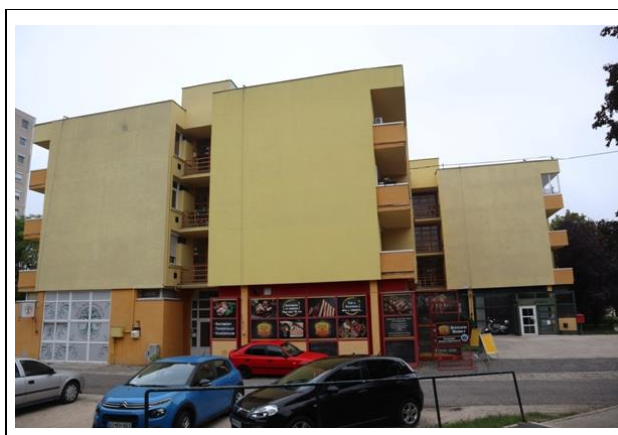
környezet



környezet

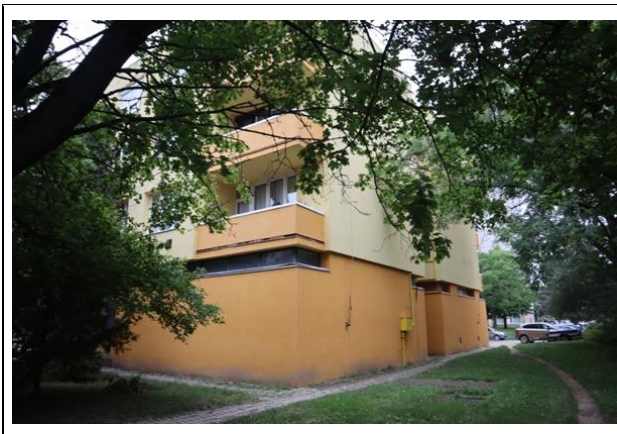


homlokzat



homlokzat

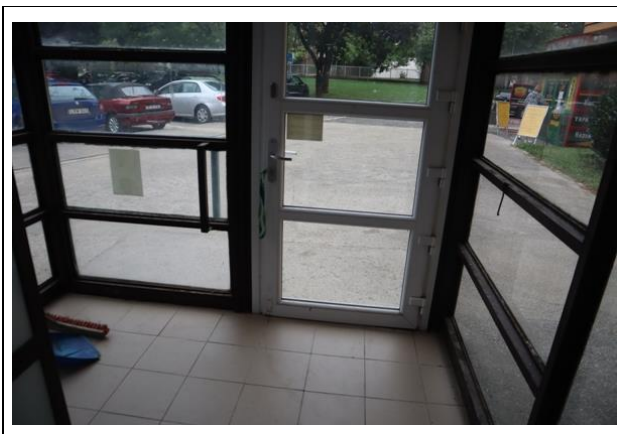
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat



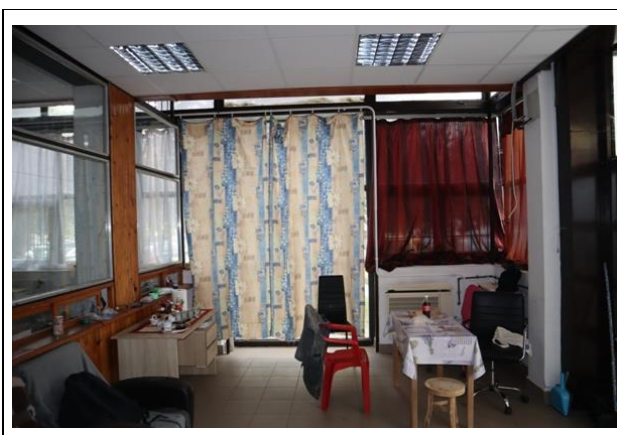
az értékelt ingatlan



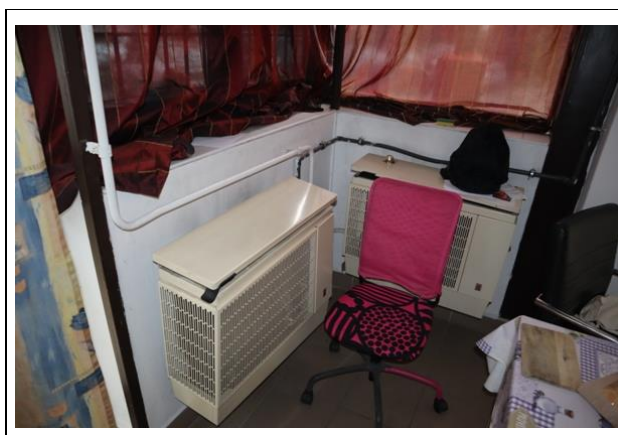
szélfogó



ügyféltér



ügyféltér



ügyféltér, gázkonvektor



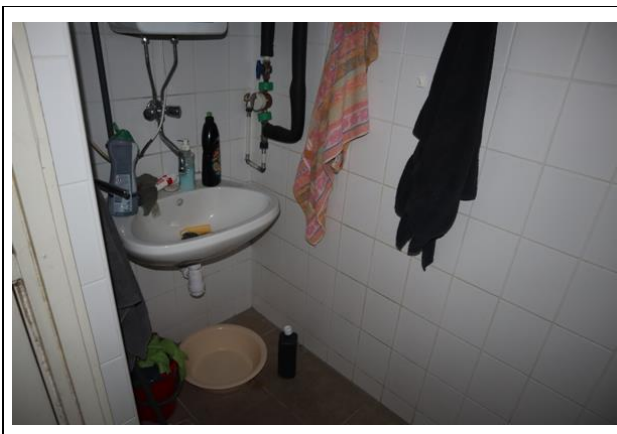
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



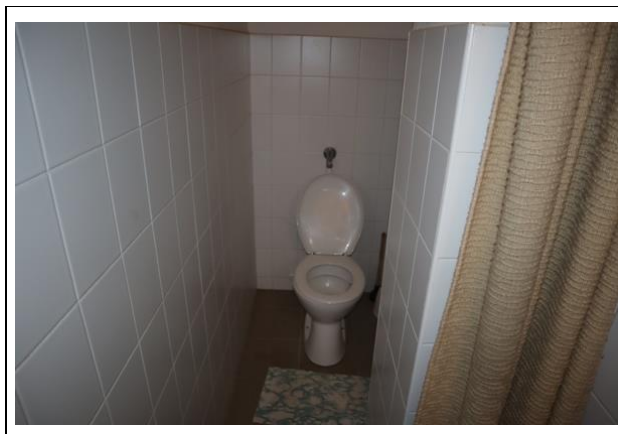
munkatér



munkatér



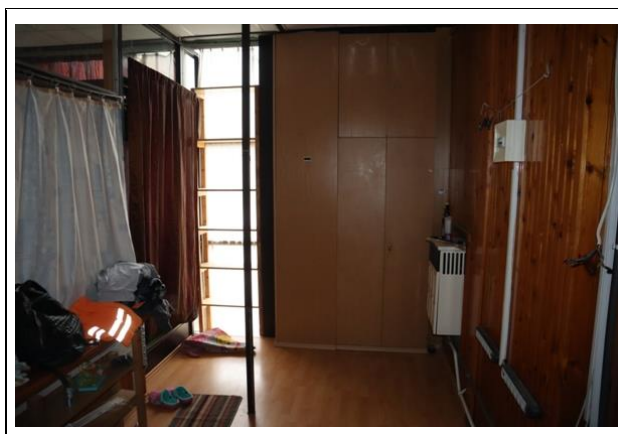
mosdó-wc, vízóra



mosdó-wc

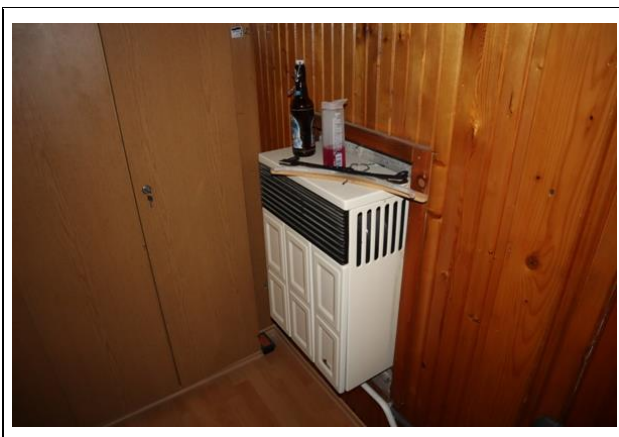


mosdó-wc, egyedi elektromos vízmelegítő



munkatér

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



gázkonvektor



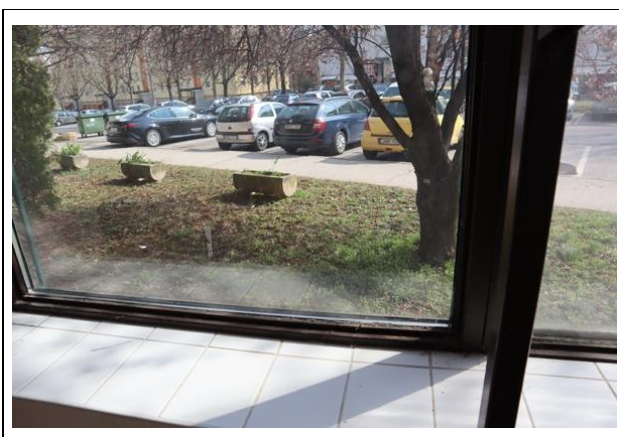
villanyóra



gázóra



ablakszerkezet



ablakszerkezet



ablakszerkezet