

## **Forgalmi érték meghatározása**

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**

megbízásából, a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata  
tulajdonát képező, 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatti,  
4061/A helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:  
Légrádi Géza  
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói, 1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2025. október 8.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.  
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>TARTALOMJEGYZÉK</u>	<u>2</u>
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költség alapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Megjegyzések a tulajdoni lap adataihoz	11
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.4. Az ingatlan leírása, jellemzői	17
<u>5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>20</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel	20
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításra alapuló értékelési módszerrel	21
5.4. Forgalmi érték, összesítő adatok	22
5.5. Vagyonkezelői díj meghatározása	23
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>25</u>
<u>M E L L É K L E T E K</u>	
- Számítási táblázatok	
- Tulajdoni Lap	
- Térképmásolat	
- Alaprajzok	
- Helyiséglista	
- Fényképmelléklet	

### ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Megbízó címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Megbízás célja:	forgalmi érték és vagyonkezelői jog értéke
Értékelés határnapja:	2025. október 8.

Ingatlan helyrajzi száma:	Veszprém, belterület 4061/A hrsz.
Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	Veszprém, belterület 4061/A hrsz.
Ingatlan területi adata a tulajdoni lapon:	543 m <sup>2</sup>
Ingatlan címe természetben:	8200 Veszprém, Jutasi út 3.
Értékelt jog:	tulajdonjog és vagyonkezelői jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Típusa:	üzlet
Ingatlan földterülete:	földhasználati jog a 4061 hrsz ingatlanra
Felépítmények nettó alapterülete:	614 m <sup>2</sup>
Felépítmények redukált alapterülete:	614 m <sup>2</sup>

A 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatti, 4061/A hrsz üzlet ingatlan becsült forgalmi értéke:	<b>nettó 264 000 000 Ft, azaz Kétszázhatvannégymillió Ft.</b>
A 8200 Veszprém, Jutasi út 3. szám alatti, 4061/A hrsz vagyonkezelői jogának éves becsült értéke:	<b>nettó 3 960 000 Ft/év, azaz Hárommillió-kilencszázhatvanezer Ft/év.</b>

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak. A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

**A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az értékelt ingatlan beazonosítható.**

Az értékelés tárgya a 4061 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint „Kivett / beépített terület ,információs- és jegyiroda, elsősegély-pihenő, vizesblokk és raktár funkciójú konténerépületek, telephely, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű földterületen – földhasználati jog alapján, természetben üzlet céljára – létesített, 4061/A helyrajzi számon „üzlet” megnevezéssel nyilvántartott önálló építmény.

Az ingatlan külön helyrajzi számon – egy 2022-es bejegyzés szerint földhasználati jog alapján – önálló épületként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A földhasználati jogra vonatkozó megállapodás nem áll rendelkezésünkre, annak tartalmát nem ismerjük.

A 4061/A helyrajzi számon nyilvántartott üzlet felépítménye használatban áll. A helyszíni szemlén nem volt lehetőség valamennyi helyiség megtekintésére, a helyiségek egy része esetében nem volt lehetséges a bejutás. A zárva talált helyiségek belső kialakítására, felszereltségére a szomszédos helyiségekben látottak alapján lehetett következtetni.

A felépítmény felmérése nem képezte a megbízás tárgyát, a kapott helyiséglistán szereplő méreteket elfogadtuk, mert szemlénk során – egyes helyiségeket, mérete véletlenszerűen ellenőrizve – valóságként találtuk. Esetleges belső alaprajzi változtatások a számítás alapját képező területkimutatást érdemben nem befolyásolják, értékmódosulást nem jelentenek.


Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értéket befolyásolná.

Jelen értékbecslés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából, saját felhasználására készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák. A szakvéleményben ismertetett ingatlanrész helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017

  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

## 1. ELŐZMÉNYEK

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megbízott, hogy a 8200 Veszprém, Jutasi út 3. alatti, 4061/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését a forgalmi érték és a vagyongazdálkodási jog meghatározása céljából végezzük el. Megbízó a tárgyi értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- Tulajdoni Lapok, Térképmásolat
- Alaprajzok, Helyiségleírás

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2025. október 8. A szemlén Megbízó képviselőjében Táncsics József vett részt. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok tanulmányozása után, a Megbízó által szolgáltatott dokumentációt a rendelkezésre álló egyéb információkkal összevetettük, ellenőriztük. Tájékozódunk az aktuális ingatlanpiaci körülményekről, tanulmányoztuk a vonatkozó elemzéseket, majd elvégeztük a szükséges számításokat.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslést közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2020 és 2025 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezéseimre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik.

Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is. Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de – kivételes esetekben – más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.



### 2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használjuk fel.

### 2.4. A költség alapú értékelés

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát. A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül műszaki állapotát, közmű ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük. A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága stb.

## 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

### 4.1. A Tulajdoni Lap adatai

<b>4061/A hrsz</b>	Tulajdonilap-másolat (szemle)
Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.16.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Jutasi út 3.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	<b>4061</b>

#### I. rész

<b>I/1. bejegyzés:</b>	<b>Az ingatlan adatai</b>
Terület megnevezése	üzlet
Területe:	543 m <sup>2</sup>

<b>I/2. bejegyzés:</b>	
<b>Jogi jelleg:</b>	<b>Önálló építmény földhasználati jog alapján</b>

<b>I/3. bejegyzés:</b>	<b>Földhasználati jog</b>
Illetti a(z)	Veszprém belterület 4061 hrsz-ú ingatlant terhelő Földhasználati jog

#### II. rész

<b>II/1. bejegyzés:</b>	<b>Tulajdonjog</b>
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	vétel
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

#### III. rész

<b>III/1. bejegyzés:</b>	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
Ingatlan adatainak változása, önálló épület feltüntetése. Térképi előzmény:	8/2210/2021

### 4.2. Megjegyzések a tulajdoni lap adataihoz

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható. Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés a tulajdoni lapon nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben fentiek miatt azt feltételeztük, hogy az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

#### 4.3. Az ingatlan helyszíni adatai

##### *A település elhelyezkedése, jellemzése*

Veszprém Budapesttől 110 km-re, a Balatontól 10 km-re fekvő megyei jogú város a Dunántúlon, Veszprém vármegye székhelye. Teljes népessége 56 029 fő. (KSH, Magyarország Helységnévtár, 2024. január 1.-i adat). Egyetemi város, a „Királynék városa”.

A Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet fontos szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlag 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A Séd folyó kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el.

##### *Megközelítés:*

Veszprém Budapest felől az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el. A korábban főként balatoni turisták által kedvelt Veszprém - Balatonalmádi - Alsóörs vasútvonalat felszámolták.

##### *Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

Az ingatlan a Belvárosban, Veszprém forgalmas főútjai közelében található, a Jutasi út, Budapesti út, Széchenyi István utca és Reguly Antal utca által közre zárt területen, az egykori Bútorgyár területén, Veszprém városközpontjától keleti irányban 10 perces gyalog távolságra, közvetlenül az autóbusszpályaudvar mellett helyezkedik el. A terület városban elfoglalt helyzete több szempontból ideális, tömegközlekedéssel gépjárművel és kerékpárral is jól megközelíthető.



Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 05' 34", k. h. 17° 54' 49"



Pozíció Veszprém megye térképén



térképrészlet, jelölve az értékel terület (www.geoxapi.com)

Délnyugati irányban a helyszíntől 15 perc gyalog távolságra a Pannon Egyetem, északnyugat irányban pedig 20 perces távolságra a Veszprémi vár található. Budapesttől délnyugati irányba 115 km-re a M7 autópályán haladva 1,5 óra alatt elérhető. A Balaton déli irányban haladva biciklivel és gépjárművel egyaránt jól megközelíthető, Balatonfüred 20 km-re 24 perces autódútra található. A városba érkezve északról a vasútállomástól 2,4, 4A, 10 számozású, Jutasi úton közlekedő buszjáratokkal közelíthető meg tömegközlekedéssel. Az autóbusz állomás nyugati irányban található.

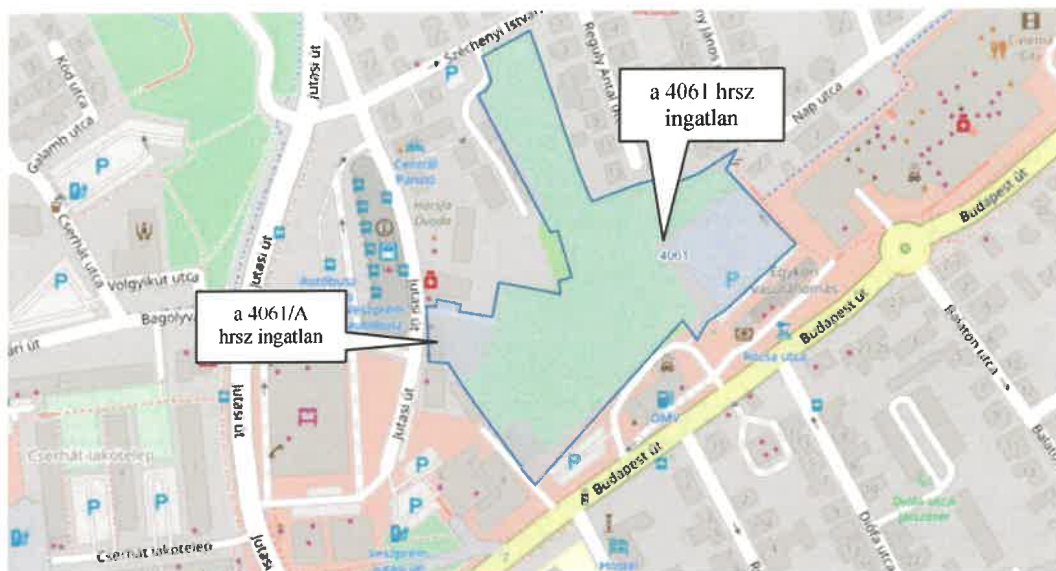
A Belvárosból sugárirányban kelet felé kivezető Budapesti út korábban része volt a 8-as főút várost átszelő szakaszának, a várost elkerülő útgyűrű megépültéig. A forgalmas főút mentén számos szolgáltató, illetve kereskedelmi egység és intézmény települt, egyébként viszonylag intenzívebb beépítésű lakóterületi szövet veszi körül a területet.

A terület vegyes beépítésű, a lakóterületet helyenként intézményi beépítés váltja, a környező funkciók sokszínűek, a lakóépületeken kívül, számtalan eltérő funkció azonosítható a közvetlen környezetben, pl. irodai-, kereskedelmi-, oktatási épületek, buszpályaudvar, benzinkút, stb.

A nyugati oldalon, közvetlen szomszédságában iroda, egyéb kereskedelmi funkcióval ellátott épületek, a vásárcsarnok és a piac, valamint az autóbusz pályaudvar helyezkedik el. Keleten a régi vasútállomás épülete, illetve a Balaton Plaza fontos városképi elem.

Az egykori Bútorgyári irodaépület a 4061 hrsz földterületének nyugati részén található. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is nyugati irányból, a Jutasi út felől közelíthető meg. A környező utak mind szilárd burkolatúak. A közterületi parkolás fizetős a környéken.





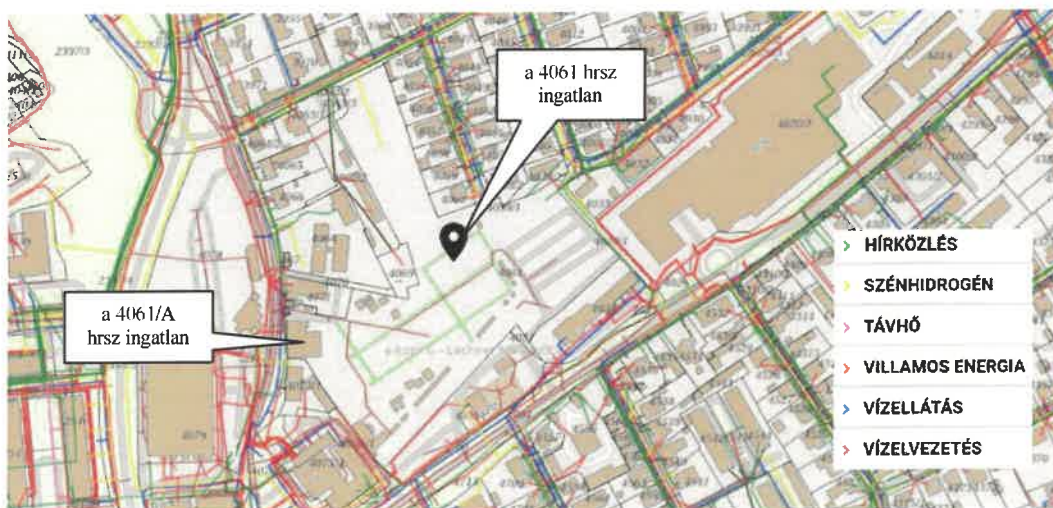
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (www.oeny.hu)

A telek nyugati nyúlványa szintén kereskedelmi épületekkel határolt. Az itt található, közterület felőli bejárat a Jutasi útról nyílik.

#### ***Infrastrukturális ellátottság:***

A környező terület ellátottsága a főútvonalak menti elhelyezkedés miatt kifejezetten jó, a szolgáltatási hálózat, a kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények, közintézmények, irodai, oktatási, vagy intézményi funkció ellátásához szükséges egyéb létesítmények, közintézmények elsősorban a környező főútvonalak mentén találhatók.

#### ***Közműellátottság:***

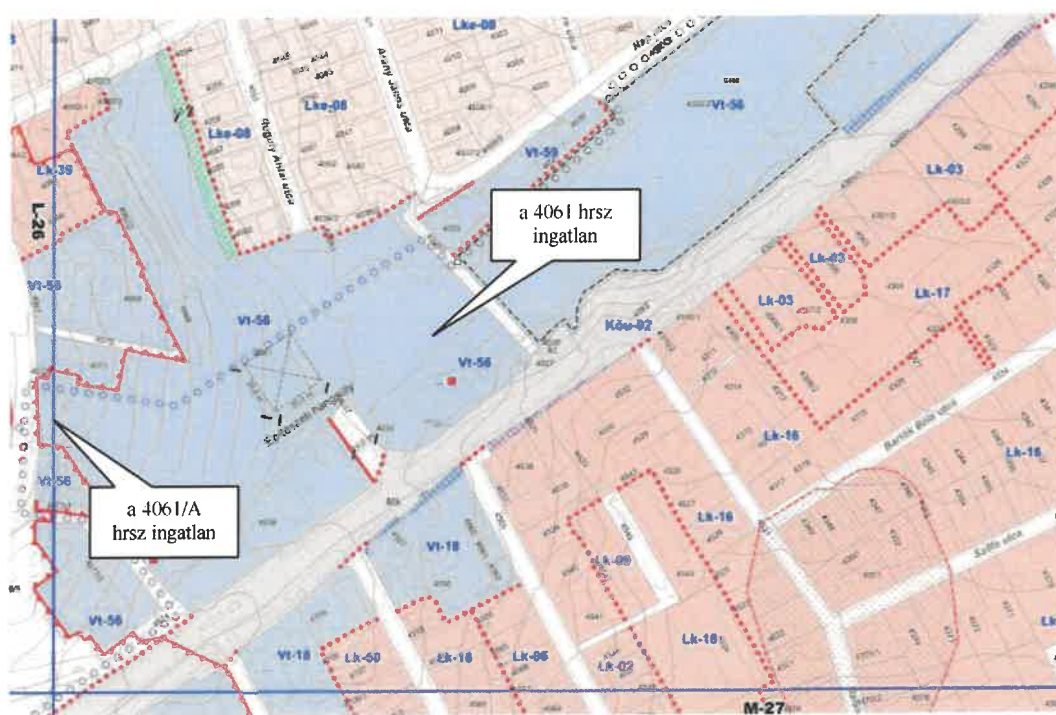


A közműterkép részlete (www.ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas)

Az ingatlanra vonatkozó pontos közműinformációk hiányában az Egységes Elektronikus Közműnyilvántartás segítségével térképeztük fel a környező közterületeken haladó közműelemeket. A [www.ekozmu.hu](http://www.ekozmu.hu) weboldal megfelelő térképrészletén megjelennek a települési közműhálózathoz csatlakozó elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművek, távközlési hálózatok. A környék összközműves, a környező közterületeken a települési közműhálózat elemei megtalálhatók. Az értékelt ingatlan minden szükséges közművel ellátott. A meglévő közműhálózatok kora, bekötése és állapota nem ismert.

#### ***Az építési szabályozás***

A hatályos építési szabályozás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról. A Belterületi Szabályozási Terv szerint az ingatlan Vt-56 (Településközpont terület) építési övezetben helyezkedik el.



a belterületi Szabályozási Terv részlete ([www.veszprem.hu](http://www.veszprem.hu))

#### ***A Településközpont területekre vonatkozó általános előírások***

##### ***„28. §***

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

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

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.”

**A Vt-56 övezetre vonatkozó egyedi előírás a Helyi Építési szabályzat 29. § szerint:**

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

**Az építési övezet szabályozási határértékei a Helyi Építési szabályzat 1. melléklete szerint:**

Építési övezet jele	Vt-56
beépítési mód	szabadon álló
kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
legnagyobb beépítettség (%)	60
legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
legkisebb zöldfelület (%)	10

**Védettség:**

Az ingatlant a kapott tájékoztatás és a rendelkezésünkre álló információk szerint védettség nem érinti.

**Környezeti állapot**

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, ilyen jellegű tájékoztatást nem kaptunk.

Környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, talaj, illetve környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Értékelésünkben ezért azt feltételeztük, hogy a kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely az értékét befolyásolná.



#### 4.4. Az ingatlan leírása, jellemzői

##### *A 4061 helyrajzi számú földterület leírása:*

Az ingatlan-nyilvántartás szerint „Kivett / jegyiroda, elsősegély-pihenő, vizesblokk és raktár funkciójú konténerépületek, telephely, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 4061 helyrajzi számú földterület teljesen amorf, szabálytalan sokszög formájú, közbelső elhelyezkedésű. A telek viszonylag egyenletesen nyugati, délnyugati irányba lejt, a mérhető legnagyobb szintkülönbség 11 m.

Az egykori Balaton Bútorgyár 2022-2023 években elvégzett rehabilitálásával kialakított multifunkcionális terület környezetében különböző korú lakóépületek, illetve kereskedelmi és szolgáltató létesítmények találhatók, a környező telkek beépültek. Az ingatlan több irányból megközelíthető, legnagyobb része a telekbelsőben helyezkedik el. A terület alig észlelhető a környező területekről, mert szinte minden irányból körbeépített.

Az elzárt, de mégis központi fekvésű, üres, nagy egybefüggő terület sok lehetőséget rejt magában. Az egykori ipari épületek jellemzően elbontásra kerültek.

A Gyárkert KultúrPark jelenleg is – főként a nyári időszakban – Veszprém pop-up rendezvényhelyszíne. Az 5000 fő befogadására képes rendezvényhelyszín két hektáros, teljesen körbekerített területen várja a látogatókat. Az itt megrendezett kulturális és sport rendezvények vendégei a gasztronómia helyi szereplőivel találkozhatnak a Gyárkertben, mivel tucatnyi veszprémi vendéglátóhely települ ki egy-egy rendezvény alkalmával. Védendő növényállományról nincs információnk.



A 4061 hrsz jelenleg a Gyárkert KultúrPark rendezvényhelyszín

A rendezvényhelyszínen a kisszínpad állandó, a nagyszínpad időszakosan kerül felállításra. A színpadokon kívül jellemzően konténeres megoldással biztosítják a jegypénztárakat, vendéglátó egységeket, vizes blokkokat, öltözőket, raktárakat, illetve egyéb kiszolgáló funkciókat. A Gyárkert KultúrPark területén található egy impozáns szabadtéri művészeti alkotás, a Közösségek Kertje. A növényládákból felépített installáció a Veszprém-Balaton a 2023 Európa Kulturális Fővárosa programban részt vevő 116 település összefogásának állít emléket.

A rendezvényhelyszín elkerített, a Gyárkert KultúrParknak két bejárata van. A főbejárat a Balaton Plaza és a benzinkút felől közelíthető meg, a gazdasági bejárat a veszprémi autóbusz-állomás mellett található (a Jutasi úton). Külön akadálymentesített bejárat a főbejáratnál kapott helyet. Az ingatlan keleti részén, az egykori vasútállomás mögött, a Balaton Plaza mellett, a benzinkút felől megközelíthetően felszíni parkolót alakítottak ki, kb. 100 gépkocsi számára.

A 4061 helyrajzi számú földterület részlegesen beépített, a rajta elhelyezkedő, 4061/A helyrajzi számú felépítményt részletesen ismertetjük a következő fejezetben.

#### ***A 4061/A helyrajzi számú felépítmény:***

A 4061 helyrajzi számú földterületen elhelyezkedő, földhasználati jog alapján létesített, 4061/A helyrajzi számú felépítményt a természetben irodaépület céljára építették, utcafrontra zárt sorú elrendezéssel. Az épület telken belüli elhelyezkedését a mellékelt térképrészlet szemlélteti.



a 4061/A helyrajzi számú felépítmény az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen

Az 1896-ban alapított Balaton Bútorgyár Zrt volt irodaépülete (bemutatóterme) a volt bútorgyári telek nyugati szélén, a Jutasi út mellett az 1970-es években épült.

A bútorgyár a veszprémi belvárosból 2006-ban költözött a város északi ipari zónájába, a Házgyár út 4. számú telehelyre. Ezután számos korszerűtlen a belvárosba nem illő üzemi épület lebontásra került, a bemutatóterem épületét azonban megtartották, az jelenleg külön helyrajzi számon – egy 2022-es bejegyzés szerint földhasználati jog alapján – önálló épületként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A földhasználati jogra vonatkozó megállapodás nem áll rendelkezésünkre, annak tartalmát nem ismerjük.

A bútorgyár elköltözése óta az épület különféle kereskedelmi-szolgáltató funkciókat lát el, különféle irodák, szolgáltatók, üzletek működtek benne. Korábban pl. élelmiszer üzlet és gyógyszertár is üzemelt itt. Jelenleg bérliként a földszinti rész egyik oldalán az elektronikai piac széles skáláját felölelő szerviz átvevőpontja és mintaboltja, másik oldalán vegyes (lottózó, dohánybolt, italdiszkont) profilú üzlet helyezkedik el. A felépítmény szerkezeti bemutatását a következő táblázat tartalmazza:

<b>Irodaépület</b>		
Építés éve:	1970-es évek	
Nettó alapterület:	614 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterület:	614 m <sup>2</sup>	
Szintek:	földszint + emelet	
Funkció:	üzlet- és irodaépület	
Beépítési mód:	szabadon álló beépítés	
Alapozás módja:	valószínűleg vasbeton pont- és sávalapok	
Talajnedvesség elleni szig.	van	
Szerkezeti rendszer	vasbeton és tégl szerkezetek	
Födém szerkezet:	vasbeton födémek	
Külső felület:	festett beton és dryvit felületek	
Belső válaszfalak:	jellemzően téglafalak és gipszkarton szerkezetek	
Tetőszerkezet:	kishajlású magastető, hagyományos ácsszerkezet	
Tető fedése:	cserépfedés	
Nyílászárók:	kétrétegű, hőszigetelő és hagyományos üvegű, fa és fém szerkezetű ablakok, fa és fémszerkezetű ajtók	
Padlóburkolatok:	jellemzően kerámia és greslap	
Falfelületek:	festés, vizes helyiségekben részben csempézett	
Lépcső:	vasbeton szerkezet, kétkarú kialakítás	
Lift:	nincs	
Vízellátás:	közüzemi hálózatról	
Gázellátás:	nincs	
Csatornázás:	közüzemi hálózati rendszerbe kötve	

Fűtés és melegvízellátás:	lemezradiátorok, fatüzelésű kazán és elektromos fűtés
Elektromos áramellátás:	elektromos művek közüzemi hálózatról
Egyéb:	biztonsági kamerarendszer, riasztó
Leírás:	Az épület egyszerű kialakítású, téglalap alakú alaprajzú, földszint + emelet szintszámú, jellemzően irodai funkció és bemutatóterem részére épült. Jelenleg az alsó szinten üzletek üzemelnek, a felső szintet részlegesen, raktárként használják.
Állapot:	A felépítmény szakipari szerkezetek és berendezései a korábbi évek műszaki és esztétikai színvonalát képviselik. A gépészeti rendszerek helyenként nem üzemelnek, javításra, illetve cserére szorulnak, az emeleti szinten ázásnyomok láthatók, a műszaki állapot gyenge, az épület részleges felújításra szorul.

## 5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

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.

### 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló adottságú ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vettük alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. Az értékelés során azonos értékkel vettük figyelembe a földszinti és emeleti területeket, de nem számoltunk az ideiglenes kialakítású gépkocsitároló felépítményével. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan becsült forgalmi értékét jelenlegi állapotában, a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével nettó

264 000 000 Ft, azaz Kétszázhatvannégymillió forintban

határoztuk meg.

### 5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben a bevételek és kiadások különbségéből várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) jelenértékre számszerűsítjük, amely érték, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki

Ingatlanok esetében általában a bérleti célú hasznosítás alapján lehet hozamszámítást végezni. Az épület hasznosítása jellemzően kereskedelmi célú. Erre vonatkozóan konkrét szerződések, pontos bevételi és kiadási adatok nem állnak rendelkezésünkre. Az aktuális fajlagos bérleti díjat ezért piaci összehasonlítással határoztuk meg. A számítások során az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a begyűjtési veszteséggel, a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, meghatározva az éves bérleti bevételt.

A leggazdaságosabb használat elve alapján a legjobb hasznosítás egy megfelelő felújítás után lenne életszerű. Ezért a felépítmény teljes nettó alapterületére 10 000 Ft/m<sup>2</sup> felújítási költséget modelleztünk, ez a számításokban, mint „Egyszeri felújítás költsége” jelenik meg. Természetesen a felújítás ideje alatt nem várható bérleti díjbevételek, ezért az első évben negyedéves kieséssel számoltunk, amikor nem lehet bevétellel számolni.

Az általunk vizsgált időszak után is helyén marad a működőképes épület, ezért az időszak végén maradványértéket vettünk számításba. A maradványértéket (exit értéket) a további folyamatos működés feltételezésével, az utolsó számításba vett évben elért és a további évek során állandónak tekinthető pénzfolyamból elérhető tiszta jövedelem jelenértékét direkt tőkésítéssel határoztuk meg.

A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végeztük el, a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozzuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, a mellékelt „DCF alapadatok” és a diszkontált „CASH-FLOW számítási táblázat” szerint. Az elvégzett számítások eredményeképpen az ingatlan becsült forgalmi értékét a hozamszámítás értékelési módszerével nettó

270 000 000 Ft-ban, azaz Kétszázhetvenmillió forintban

határoztuk meg.

### 5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű, sérült, vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb összértéket, viszont magában foglalja a telekérték meghatározását. Az ingatlanérték a következő képlet szerint kerül meghatározásra:

*Ingatlanérték = telek forgalmi értéke + felépítmény pótlási (újraelőállítási) értéke – avulás*

#### Telekérték meghatározása:

Az ingatlan saját földterülettel nem rendelkezik, a földterület forgalmi értéke ezért nulla.

#### A felépítmény értékének meghatározása:

A felépítmény forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettük az épület legfontosabb adottságait. A számításokat épületrészenként végeztük el, hogy a lehető legpontosabb értékeket kapjuk. Az egyes felépítményrészek fajlagos építési költségét az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadása) alapján, a megfelelő avulások figyelembevételével határoztuk meg. A segédlet alapján meghatározott értékekből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével határozható meg az ingatlan jelenkori értéke.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1 földszinti területek	2 irodai területek
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	811 800 Ft/m <sup>2</sup>	811 800 Ft/m <sup>2</sup>
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	290 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>
fizikai avultság	30%	30%
funkcionális avultság szorzószáma	15%	15%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		
piaci helyzet miatt módosító tényező		
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	140 264 eFt	156 262 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 297 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 0 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 297\,000 \text{ eFt} = 297\,000 \text{ eFt}$$

### 5.4. Forgalmi érték, összesítő adatok

#### Az ingatlan végső értékének meghatározása:

A választott értékelési módszer indoklása: A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket. **Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, de azok egyező nagyságrendje igazolja a számítások helyességét.**

#### 8200 Veszprém, Jutasi út 3. 4061/A hrsz önálló építmény érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	264,0 MFt	súly:	100%	264,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	270,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	297,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott nettó piaci forgalmi értéke kerekítve = **264,0 MFt**



**Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlítással meghatározott érték reprezentálja, ezt fogadjuk el végső értéknek, a többi számítás eredményét ellenőrzésként vesszük figyelembe.**

**Az elvégzett számítások eredményeképpen az ingatlan végső becsült forgalmi értékét**

**nettó 264 000 000 Ft, azaz Kétszázhatvannégymillió forintban**

**határoztuk meg.** A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:** A közeljövőben az ingatlan környezetében az ingatlanárak stagnálása, esetleg kisebb emelkedése prognosztizálható.

## **5.5. Vagyonkezelői díj meghatározása**

A várható vagyonkezelői díj meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A vagyonkezelői díj becslése során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az ingatlan várható állapotában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

**A vagyonkezelői díj mértéke számos tényezőtől függ, ezért nincs egyetlen, egységesen meghatározott összege. A díj mértékét és szerkezetét befolyásolja például a vagyonkezelő és az ügyfél közötti megállapodás, a kezelt vagyon típusa, értéke, a vagyonkezelés módja, a befektetési stratégia, szolgáltatás jellege (passzív/aktív vagyonkezelés), stb.**

A felek megállapodhatnak például, hogy a vagyonkezelő nem díjfizetési, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettséget teljesít, így például valamely előre meghatározott tevékenységet lát el, vagy más ellenszolgáltatást nyújt.

A vagyonkezelői díj mértéke a szerződő felek megállapodásának kérdése, mértéke – mérhető bevételek esetében – pl. lehet fogyasztásarányos, pl. önkormányzat által közműszolgáltatók részére vagyonkezelésbe adott közműelemek esetében pl. a közműelemek használatából elérhető bevétel adott része, vagy pl. a szolgáltató által elérhető fogyasztók száma, illetve az arra vonatkoztatott egységdíj lehet. Ez a szolgáltatás fogyasztással arányos díjába beépített fajlagos vagyonkezelési díj.

Nem mérhető bevételek esetében a vagyonkezelői díj megállapodás szerint lehet pl. az átadott vagyonadott értékének a meghatározott része/százaléka, vagy egy ettől eltérően meghatározott, kialakított összeg is.

A leggyakoribb díjazási forma, amikor a tulajdonos megállapodás alapján a vagyongazdálkodásra bízott vagyon (pl. ingatlan) értékének egy bizonyos százalékát számítja fel díjként, általában évente. A vagyongazdálkodási díj nem mérhető bevételek esetében az átadott vagyonadott értékének a meghatározott része/százaléka, amely a gyakorlat szerint általában 0,2 % és 2 % között, vagy annál is magasabb is lehet.

Nem mérhető bevételek esetében, pl. üres földterületnél, vagy piaci alapon gazdaságosan ki nem használható felépítmények esetében aktuális iránymutatás lehet a 2022. I. 17-től hatályos 2021. évi CXXXIII. törvény, amely egyes vagyongazdálkodási tárgyú rendelkezésekről, valamint egyes vagyongazdálkodást és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokat érintő törvények módosításáról rendelkezik. A törvény 12. §. -a szerint A sportról szóló 2004. évi I. törvény, annak „Egyes állami tulajdonú sportcélú ingatlanok és egyéb vagyonelemek vagyongazdálkodásának kijelöléséről” rendelkező X/A. Fejezet (3) pontja a következőket rögzíti:

„(2) ... „A vagyongazdálkodó a ) és (vagyongazdálkodási jog gyakorlásának ellenértékéért a (3) bekezdés szerint meghatározott vagyongazdálkodási díjat köteles fizetni.

(3) A vagyongazdálkodási díj mértéke a vagyongazdalt ingatlan tárgyát megelőző év november 1. napján érvényes ingatlanforgalmi értékbécslés alapján megállapított értékének 0,5 százaléka.”

Felépítményes ingatlan, például egy üzlet, vagy irodaház esetében a vagyongazdálkodási díj eltérhet a pénzügyi eszközök vagyongazdálkodásától, mivel összetettebb, aktívabb és kockázatosabb feladatot jelent. A vagyongazdálkodási éves díja általában a kezelt ingatlan vagyon értékének 1–2 %-a. A magasabb kockázatú vagy komplexebb kezelést igénylő ingatlanoknál a díj magasabb is lehet.

Jelen esetben egy üres földterületnél összetettebb, azonban egy nem különösen komplex kezelést igénylő felépítményes ingatlan az értékelés tárgya, véleményünk szerint azért az átlagosnak tekinthető, 1,5 % -os vagyongazdálkodási díj reális.

Az önálló építmény 5.4. pontban meghatározott forgalmi értékéből kiindulva, az 1,5 % -os vagyongazdálkodási díj szorzó figyelembe vételével a Veszprém, 4061/A helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada esetében számítható vagyongazdálkodási díj mértékét, kerekítve, nettó:

$$264\,000\,000\text{ Ft} \times 1,5\% = 3\,960\,000\text{ Ft/év},$$

azaz Hárommillió-kilencszázhatvanezer Ft/év értékben becsültük meg.

Az általunk becsült vagyongazdálkodási díj ÁFÁ-t nem tartalmaz.




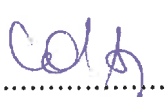
## 6. MEGJEGYZÉSEK

- A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelésben feltételeztem azt, hogy az épületgépészeti berendezések és rendszerek feladatukat rendben ellátják, működőképesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Budapest, 2025. október 8.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
Binx Zrt: 30400001-00000000-35806017

  
.....  
Légrádi Géza  
ingatlanvagyon-értékelő  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

  
.....  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

**Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:**

**Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:** 543

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

**Albetét esetén értékelt terület [m2]**

<b>Telekből értékelt terület [m2]</b>	<b>543</b>
---------------------------------------	------------

Értékbecsülés dátuma: 2025.10.08

## TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
kisebbik üzlet	földszint	101,78	megfelelő	1	
nagyobbik üzlet	földszint	188,61	megfelelő	1	
emeleti terület	emelet	323,51	megfelelő	2	
		613,9			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	földszinti területek	290,4	1,00	290,4
K=2	emeleti területek	323,5	1,00	323,5
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	613,9		613,9

8200 Veszprém, Jutasi út 3., 4061/A hrsz.

**Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Veszprém vármegye, Veszprém, Belváros	Veszprém vármegye, Veszprém, Belváros	Veszprém vármegye, Veszprém, Budapest út
Tagolása:	földszint + emeleti	félemeleti	I. emeleti	2 szintes
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	iroda és üzlet épület	üzlethelyiség	üzlethelyiség/vendéglátó	iroda és üzlet épület
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1970-es évek	1950 és 1980 között	n/a	1975
Műszaki állapot:	jó, részben felújítandó	jó	közepes	jó
Megjegyzés:		két üzlethelyiség össz. 540 m <sup>2</sup> alapterülettel, félemeleten, külön vagy egyben is hasznosíthatók, összenyithatók	üzlethelyiség, 2 eladótér, vizesblokk, iroda, raktár, mosdó-WC, 70 m <sup>2</sup> -es kizárólagos használatú fedett terasz	Veszprém keleti oldalán többfunkciós épületegyüttes: irodaház, céggközpontok, üzlethelyiség, táncsterem, műhely és raktár
Adat forrása:		ingatlan.com/34985125	ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/33971838
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		250 000 000	80 000 000	650 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	543	n/a	n/a	2 816
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	613,9	540,0	212,0	1581,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		462 963	377 358	411 132
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. október	2025. október	2025. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		416 667	339 623	370 019

**ÉRTÉKHAIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belül elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,15
telekméret	hasonló	hasonló	nagyobb
	1,00	1,00	0,90
alapterület	hasonló	kisebb	nagyobb
	1,00	0,90	1,10
parkolási lehetőség	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
hasznosíthatóság, kialakítás, elrendezés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,10
építészeti értékek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,15	1,15	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
	0,95	1,10	0,95

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE**

458 333	424 528	407 021
---------	---------	---------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	613,90
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	429 961
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	430 000
becsült érték (Ft)	263 977 106
becsült nettó érték kerekítve (Ft)	264 000 000

**Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém vármegye, Veszprém, Ady Endre u.	Veszprém vármegye, Veszprém, Belváros	Veszprém vármegye, Veszprém, Cserhát ltp
Tagolása:	földszinti	földszinti	főemeleti	földszinti
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti
Jelleg, funkció:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	összsközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összsközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összsközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összsközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1970-es évek	n/a	n/a	2001 és 2010 között
Műszaki állapot:	jó, részben felújítandó	jó	kifogástalan	jó
Megjegyzés:		forgalmas helyen, utcafronti, kereskedelmi ingatlan, üzlethelyiség parkolóval, bérleti díj 5700 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA	Belvárosban, Kossuth (sétáló) utcai üzletsor főemeletén, üzlethelyiség a bérleti díj 4500 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA	Veszprém belvárosában, a Dolomit Üzletházban, földszinti kirakatos üzlethelyiség, bérleti díj: 5000 Ft /m <sup>2</sup> /hó+ Áfa +
Adat forrása:		ingatlan.com/34305325	ingatlan.com/33643907	ingatlan.com/35034376
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		1 681 500	1 810 000	165 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	543	n/a	n/a	n/a
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	613,9	295,0	300,0	33,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		5 700	6 033	5 000
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2025. október	2025. október	2025. október
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		5 130	5 430	4 500

**ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,95	0,95	0,90
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kategória	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
nem védett épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság, kialakítás, elrendezés	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,05	1,00
megközelíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,05	1,05
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,90	0,85	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE**

4 361	4 887	4 275
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	613,90
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 508
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 500
becsült bérleti díj (Ft/hó)	2 762 551
becsült nettó bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	2 762 600

## Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Veszprém vármegye, Veszprém, Ady Endre u.	Veszprém vármegye, Veszprém, Iparváros	Veszprém vármegye, Veszprém, Bezerédi utca
Tagolása:	1. emeleti	2. emeleti	1. emeleti	2. emeleti
Környezete:	vegyes településközponti	vegyes településközponti	vegyes településközponti	ipari terület
Jelleg, funkció:	irodaterület	irodaterület	irodaterület	irodaterület
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal	összközműves belterületi ingatlan, átlagos infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1970-es évek	2025	n/a	2001 és 2010 között
Műszaki állapot:	jó, részben felújítandó	újyszerű	jó	jó
Megjegyzés:		belvárosi irodaházban, 2. emeleti irodaterület tárgyalóval, saját parkolóval, bérleti díj 4762 Ft/m <sup>2</sup> + ÁFA	iparvárosi irodaházban, 1. emeleti irodablokk, parkolási lehetőséggel, a bérleti díj 4500 Ft/m <sup>2</sup> + ÁFA	belvárosban, 2. emeleti ingatlan irodai tevékenységre kiadó, bérleti díj: 200.000 Ft + Áfa + rezsi/hó
Adat forrása:		ingatlan.com/33502757	ingatlan.com/34510178	ingatlan.com/34943068
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		500 000	447 000	200 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	543	n/a	n/a	n/a
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	613,9	105,0	106,0	55,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 762	4 217	3 636
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. október	2025. október	2025. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 286	3 795	3 273

## ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,20	1,10
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,90	0,90
építés éve	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,95	1,00	1,00
kategória	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
nem védett épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság, kialakítás, elrendezés	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,10	1,00	1,15
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,10	1,00	1,10
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

4 500	4 175	4 091
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	613,90
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 255
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 300
becsült bérleti díj (Ft/hó)	2 639 771
becsült nettó bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	2 639 800

## HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.										
Ingatlan címe:		8200 Veszprém, Jutasi út 3.								
Tulajdonos:		Veszprém Megyei Jogú Város Onkormányzata								
Helyrajzi szám:		4061/A	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:		irodaépület és telke					
Teleknagyság [m <sup>2</sup> ]:		543	Ingatlan jelenlegi funkciója:		használaton kívül					
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek			
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes béreadható terület [m <sup>2</sup> ]	Bérleti díj		Bérleti díj [€/m <sup>2</sup> /hó]	Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasz-náltság [%]	2026		
			[Ft/m <sup>2</sup> /hó]					Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]	
üzlethelyiségek terület	290	290	4 300	11,01			75%	936 508 Ft	11 238 093 Ft	
emeleti irodaterület	324	324	4 500	11,52			75%	1 091 846 Ft	13 102 155 Ft	
								0 Ft	0 Ft	
								0 Ft	2 Ft	
								0 Ft	0 Ft	
								0 Ft	0 Ft	
								0 Ft	0 Ft	
<b>Összesen:</b>	<b>614</b>	<b>614</b>						<b>2 028 354 Ft</b>	<b>24 340 250 Ft</b>	
Input adatok II.			Kiadások							
			2026							
MNB aktuális deviza árfolyama										
Vizsgált periódus hossza			5 év							
EURO HICP évi %			1,00%							
Diszkont tényező			8,00%							
Exit kamatiáb			7,50%							
RENDSZERES KIADÁSOK					Havi kiadás [Ft/hó]		Éves kiadás [Ft/év]			
Behajtási veszteség			1,00%		20 284 Ft		243 402 Ft			
Fenntartási alap			1,00%		20 284 Ft		243 402 Ft			
Egyéb költség			1,00%		20 284 Ft		243 402 Ft			
Építményadó			1 500 Ft/m <sup>2</sup> /év		76 738 Ft		920 850 Ft			
<b>ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS</b>					<b>137 588 Ft</b>		<b>1 651 058 Ft</b>			
IDŐSZAKONKENT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITASSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					Időszakos kiadás [Ft]		Annuitás [Ft/év]			
Atmeneti periódikus üresedés			1 havi bérleti díj		2 028 354 Ft		345 746 Ft			
Beruházások			10 000 Ft/m <sup>2</sup>		6 139 003 Ft		1 046 433 Ft			
Ingatlanügynöki díjak			1 havi bérleti díj		2 028 354 Ft		345 746 Ft			
<b>IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN</b>							<b>1 737 925 Ft</b>			
KÖLTSEGEK ÖSSZESEN							<b>3 388 983 Ft</b>			

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

8200 Veszprém, Jutasi út 3., 4061/A hrsz.					
CASH-FLOW					
	1. év 2026	2. év 2027	3. év 2028	4. év 2029	5. év 2030
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
üzlethelyiségek területe	8 428 570 Ft	11 350 474 Ft	11 463 979 Ft	11 578 618 Ft	11 694 405 Ft
emeleti irodaterület	9 826 616 Ft	13 233 177 Ft	13 365 508 Ft	13 499 163 Ft	13 634 155 Ft
közös terület	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
egyéb terület	0 Ft	2 Ft	2 Ft	2 Ft	2 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	18 255 186 Ft	24 583 652 Ft	24 829 489 Ft	25 077 784 Ft	25 328 562 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	182 552 Ft	245 837 Ft	248 295 Ft	250 778 Ft	253 286 Ft
Fenntartási alap	182 552 Ft	245 837 Ft	248 295 Ft	250 778 Ft	253 286 Ft
Egyszeri felújítás költsége	9 208 505 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	182 552 Ft	245 837 Ft	248 295 Ft	250 778 Ft	253 286 Ft
Bérbeadót terhelő iparüzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	920 850 Ft	930 059 Ft	939 360 Ft	948 753 Ft	958 241 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	10 677 011 Ft	1 667 569 Ft	1 684 244 Ft	1 701 087 Ft	1 718 098 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	7 578 175 Ft	22 916 084 Ft	23 145 245 Ft	23 376 697 Ft	23 610 464 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Atmeneti periódikus üresedés	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft
Beruházások	1 046 433 Ft	1 046 433 Ft	1 046 433 Ft	1 046 433 Ft	1 046 433 Ft
Ingatlanügynöki díjak	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft	345 746 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	1 737 925 Ft	1 737 925 Ft	1 737 925 Ft	1 737 925 Ft	1 737 925 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	5 840 250 Ft	21 178 159 Ft	21 407 320 Ft	21 638 772 Ft	21 872 539 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,92593	0,85734	0,79383	0,73503	0,68058
					13,333
	5 407 639 Ft	18 156 858 Ft	16 993 821 Ft	15 905 144 Ft	14 886 083 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:				maradvány:	198 481 102 Ft
		270 000 000 Ft			



# FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8200 Veszprém, Jutasi út 3. Hrsz.: 4061/A

A helyszíni szemle ideje: 2025. október 8.



Jutasi út, utcakép, a 4061/A helyrajzi számú épület északnyugat felől



Jutasi út, utcakép, a 4061/A helyrajzi számú épület délnyugat felől



a 4061/A helyrajzi számú épület a telekbelső felől



toldalék építmény a telekbejárat mellett



hátsó toldalék



telekbejárat melletti kiszolgáló út



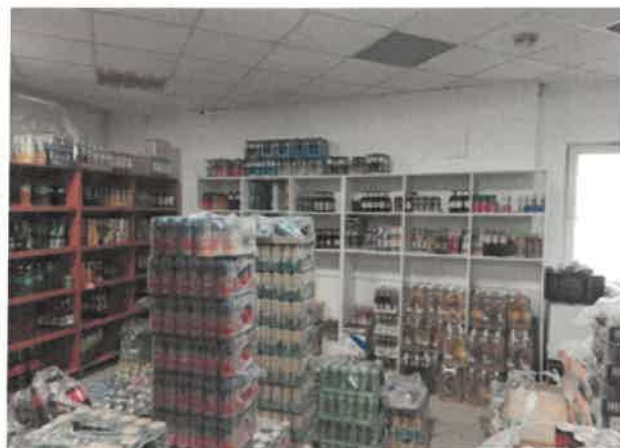
## FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8200 Veszprém, Jutasi út 3. Hrsz.: 4061/A

A helyszíni szemle ideje: 2025. október 8.



4061/A hrsz épület, a földszinti kisebbik üzlet és mellékhelyisége



a földszinti nagyobbik üzlet



a földszinti nagyobbik üzlethez tartozó helyiségek

**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**  
8200 Veszprém, Jutasi út 3. Hrsz.: 4061/A  
A helyszíni szemle ideje: 2025. október 8.



feljárat az emeletre



emeleti előtér



emeleti nagyterem



emeleti lehajló álmennyezet



további emeleti helyiségek



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20250918/818520  
2025.09.18

Oldal 1/1

Veszprém  
Belterület, 4061/A helyrajzi szám

Veszprém, Belterület, 4061/A

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400134/2/2022.01.03				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	<table><tr><th>Épület fő rendeltetés szerinti jellege</th><th>Terület nm</th></tr><tr><td>üzlet</td><td>543</td></tr></table>	Épület fő rendeltetés szerinti jellege	Terület nm	üzlet	543
Épület fő rendeltetés szerinti jellege	Terület nm				
üzlet	543				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400134/2/2022.01.03				
	Jogi jelleg: Önálló építmény földhasználati jog alapján				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400134/2/2022.01.03				
	Földhasználati jog				
	Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 4061 hrsz-ú ingatlant terhelő Földhasználati jog				

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400134/2/2022.01.03
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Eredeti határozat: 408716/5/2021.04.09 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.

#### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 400134/2/2022.01.03
	Önálló szöveges bejegyzés
	Ingatlan adatainak változása, önálló épület feltüntetése. Térképi előzmény: 8/2210/2021

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

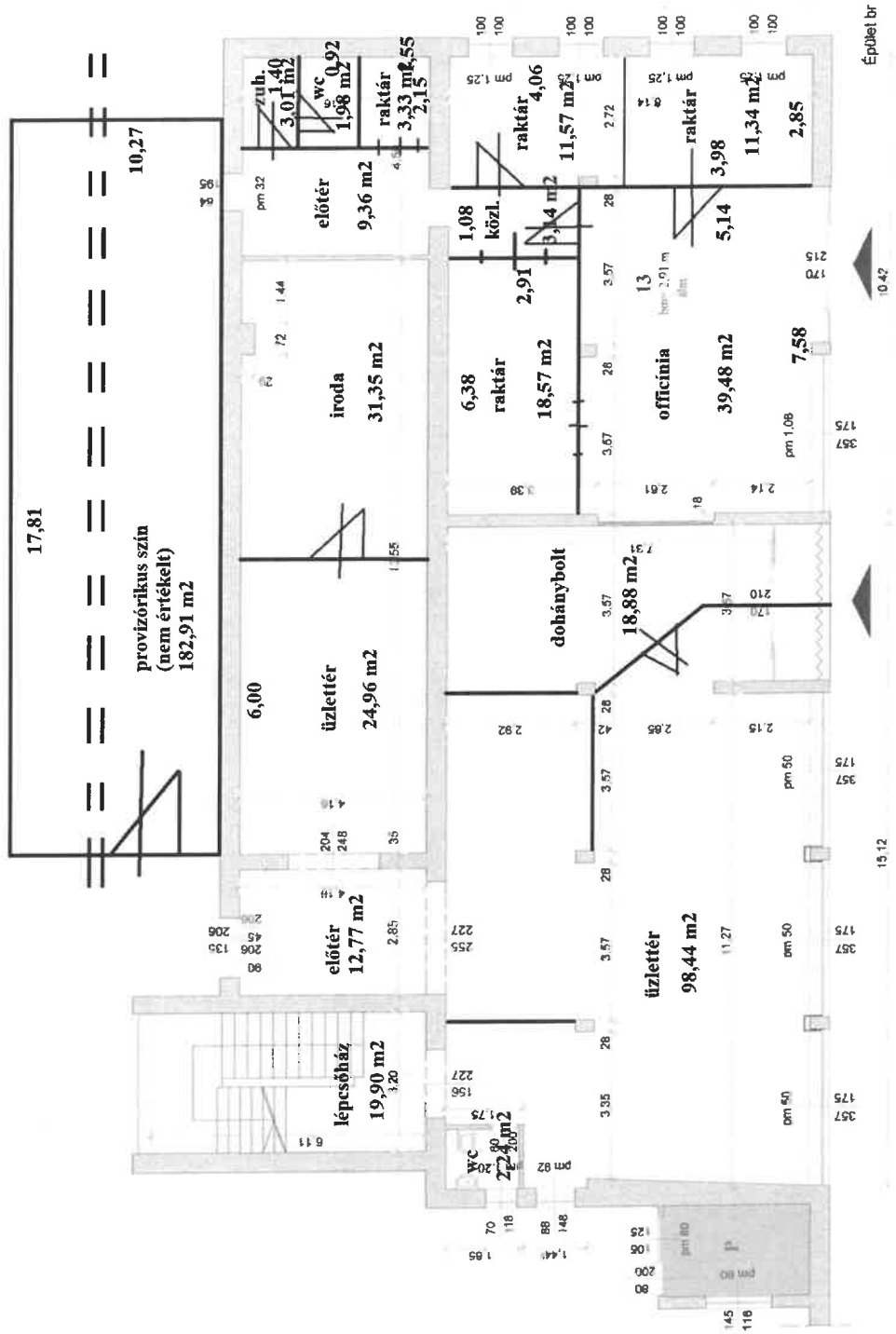
# Veszprém belterület 4061/A hrsz.

Veszprém, Jutasi út 3.

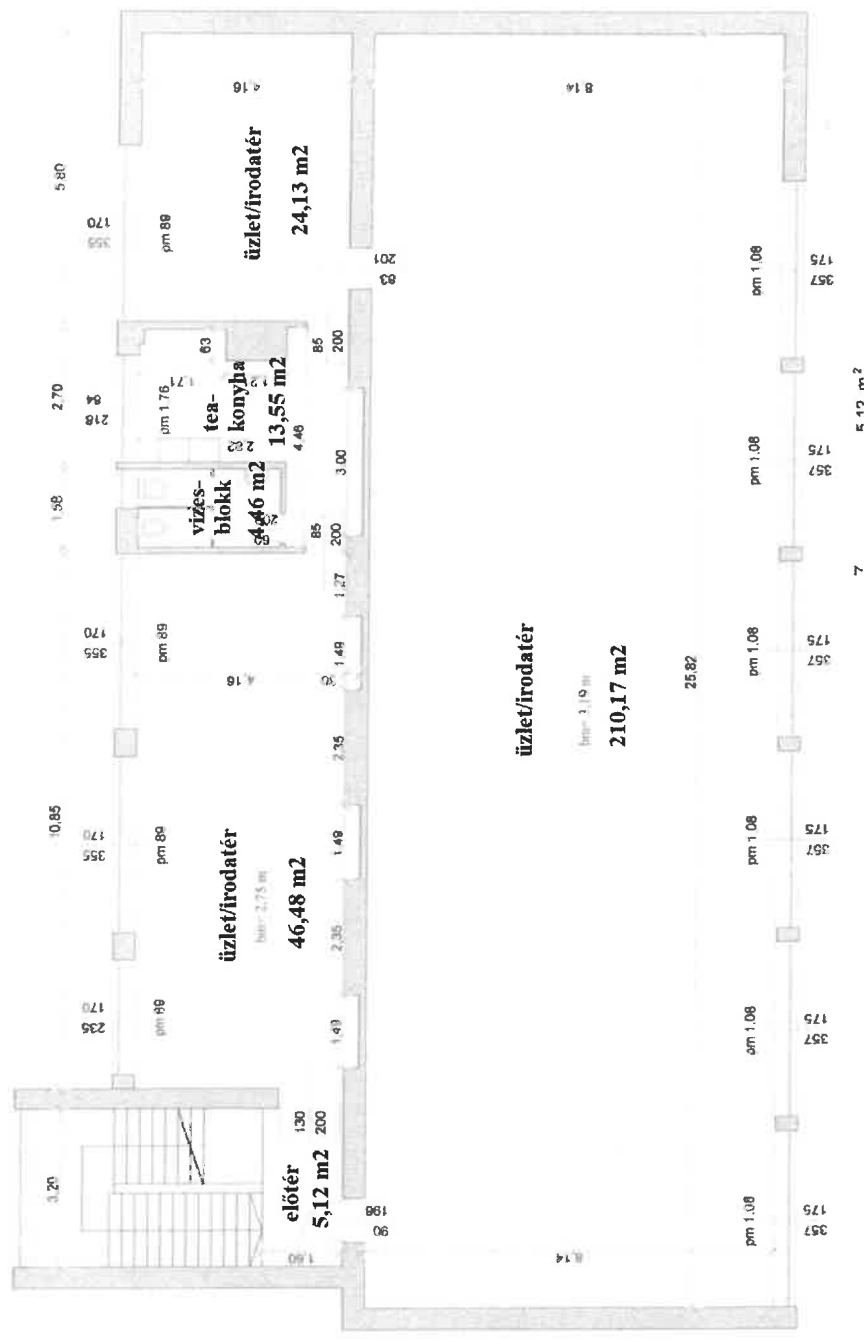


8200 Veszprém, Jutasi út 3. Hrsz.: 4061/A

## FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



## EMELETI ALAPRAJZ



8200 Veszprém, Jutasi út 3. Hrsz.: 4061

## HELYISÉGLISTA

Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	falburkolat	%	redukált terület
üzlettér	földszint	98,44 m2	kerámia	festett	100%	98,44 m2
wc	földszint	2,24 m2	kerámia	csempézett	100%	2,24 m2
lépcsőház	földszint	19,9 m2	kerámia	festett	100%	19,90 m2
előtér	földszint	12,77 m2	kerámia	festett	100%	12,77 m2
üzlettér	földszint	24,96 m2	kerámia	festett	100%	24,96 m2
iroda	földszint	31,35 m2	kerámia	festett	100%	31,35 m2
dohánybolt	földszint	18,88 m2	kerámia	festett	100%	18,88 m2
officína	földszint	39,48 m2	kerámia	festett	100%	39,48 m2
raktár	földszint	11,34 m2	kerámia	festett	100%	11,34 m2
raktár	földszint	11,57 m2	kerámia	festett	100%	11,57 m2
raktár	földszint	18,57 m2	kerámia	csempézett	100%	18,57 m2
közlekedő	földszint	3,14 m2	kerámia	festett	100%	3,14 m2
raktár	földszint	3,33 m2	kerámia	festett	100%	3,33 m2
előtér	földszint	9,36 m2	kerámia	festett	100%	9,36 m2
zuhanyzó	földszint	3,01 m2	kerámia	csempézett	100%	3,01 m2
wc	földszint	1,98 m2	kerámia	csempézett	100%	1,98 m2
előtér	emelet	5,12 m2	kerámia	festett	100%	5,12 m2
üzlet/irodatér	emelet	210,17 m2	kerámia	festett	100%	210,17 m2
üzlet/irodatér	emelet	24,13 m2	kerámia	festett	100%	24,13 m2
üzlet/irodatér	emelet	46,48 m2	kerámia	festett	100%	46,48 m2
teakonyha	emelet	13,55 m2	kerámia	csempézett	100%	13,55 m2
vizesblokk	emelet	4,46 m2	kerámia	csempézett	100%	4,46 m2
Összesen:		614,23 m2				614,23 m2