

## Forgalmi érték meghatározása

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



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

**Veszprém**  
**2026. április 1.**

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

Az ingatlan megnevezése: posta

Cím: Veszprém „címkézés alatt”

Irányítószám: 8200

Hrsz.: 4273/51/A/25

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Veszprém Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterület: 76 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Hozamszámításon alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2026.03.30. (az értékbecslés érvényessége  
180 nap)

Megrendelő megnevezése: VeszProjekt Kft

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 4273/51/A/25 hrsz.-ú  
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának  
forgalmi értéke:

**25 00 000,- Ft azaz huszonötmillió forint**

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

Veszprém, 2026.04.01.

Készítette:



**Tóth Roland E.V.**

Ingatlanvagyon értékelő

8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.

Adószám: 68123723-1-39

Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland

okl. ingatlanmenedzser

Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő

(OKJ5334101)

névjegyzék: Veszprém Iv/635.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű

Értékelő

(EUFIM 2023/281)

**Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	5
<b>3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok .....</b>	<b>5</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	11
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>12</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	12
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	13
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	13
4.5 Érték meghatározás .....	13
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	14
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	14
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>15</b>
<b>22</b>	

*Az értékelés 34 számozott oldalt tartalmaz.*

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

**Mellékletek:**

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

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

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

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk**

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

### **2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.04.03.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. Az értékelés készítése, és a helyszíni szemle időpontja között az ingatlan állapotában jelentős változás nem történt. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 2.4 Felhasznált dokumentumok

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

- ☐ 30 napnál régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

## 3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.03.28.
<b>Ingatlan címe:</b>	8200 Veszprém
<b>Ingatlan fekvése</b>	Belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	4273/51/A/25
<b>Tulajdoni lap I. rész:</b>	
Megnevezés:	posta
Alapterülete:	76 m <sup>2</sup>
Jogi jelleg	I/2. Társasház
<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
<b>II/2.</b>	
<b>Tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Jogállás:</b>	tulajdonos
<b>Jogosult neve:</b>	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
<b>Jogosult címe:</b>	8220 Veszprém Óváros tér 9.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
NEM TARTAMAZ BEJEGYJÉST	

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



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

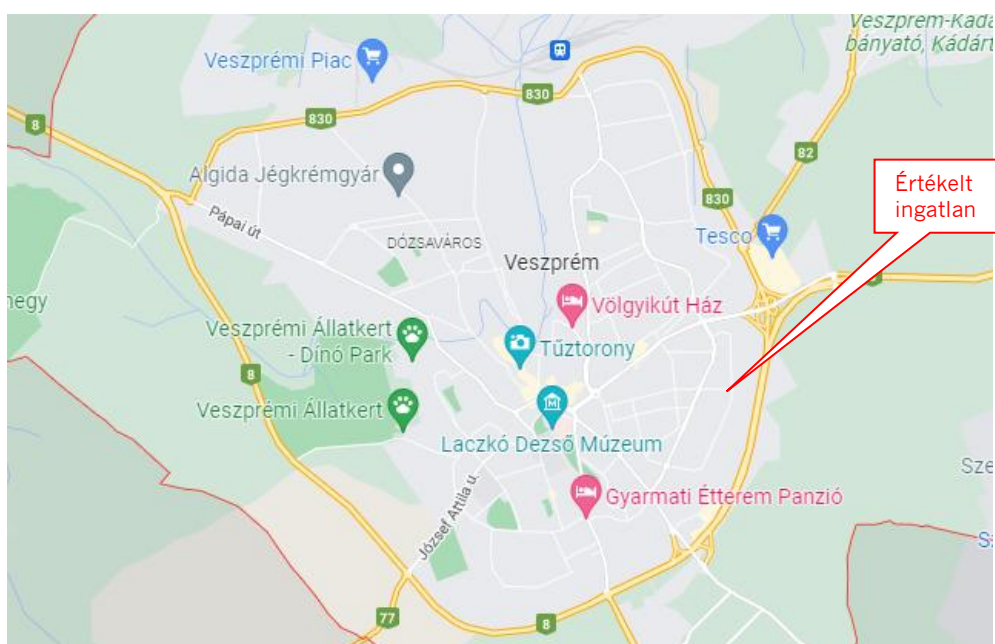


#### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

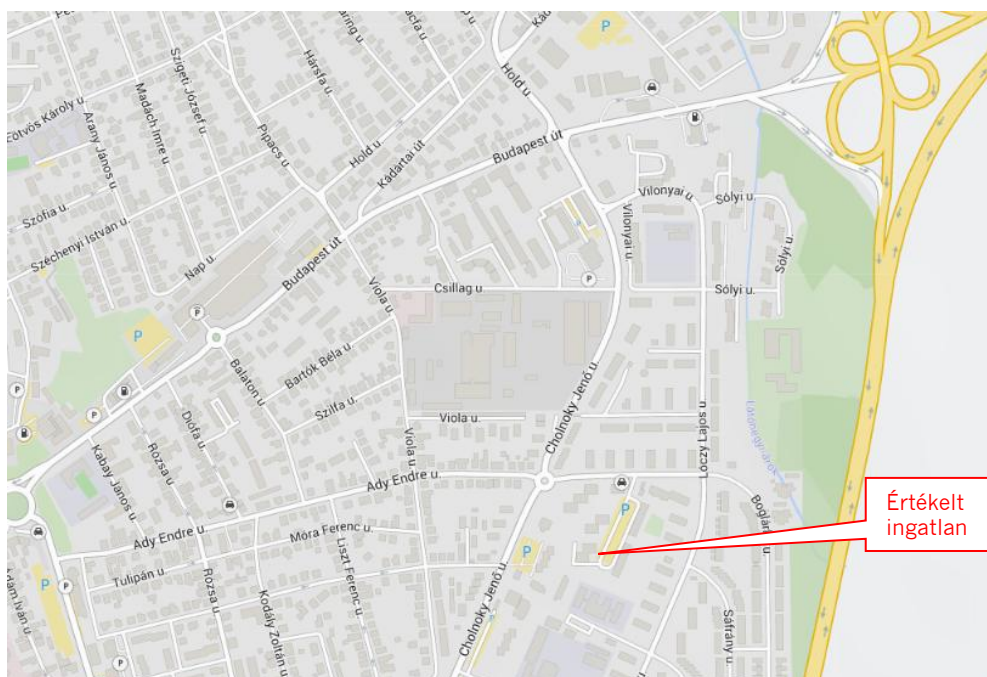
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától keleti irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Ady Endre utcából közterületről közvetlenül. Az ingatlan közvetlen környezetében tárházi lakások, kereskedelmi, és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága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



**Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:**



**Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:**

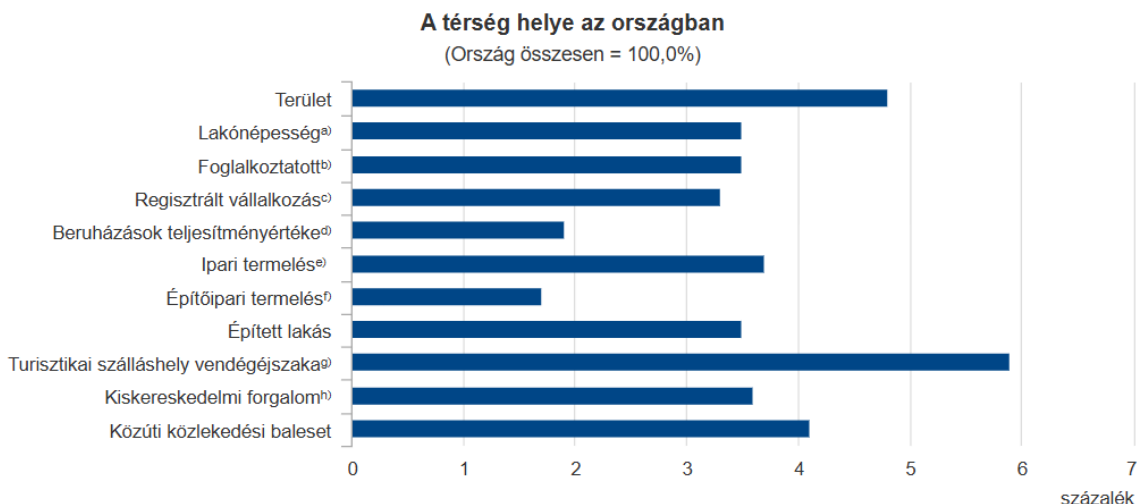


Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### Gazdasági környezet

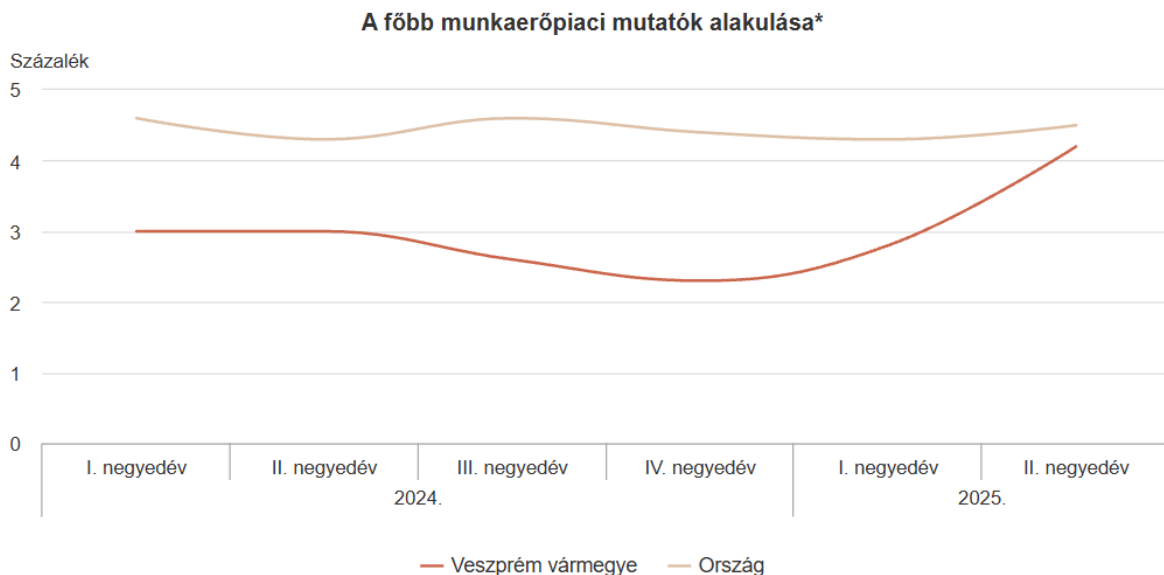
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére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



- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. félévében 1106 gyermek született, és 2268 fő hunyt el. Az élveszületések száma 4,5%-kal csökkent, a halálozásoké nem változott az előző év azonos időszakához képest.



- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (79,2%) javult, így továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,9%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (4,2%), értéke ennek ellenére elmaradt a hazai átlagtól (4,5%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményei figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. félévében 423 ezer forint volt, 8,0%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,0%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem volt jelentős, az ipari termelés volumene 6,5%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlítói áron 0,7%-kal mérséklődött.
- 2025 I. félévében a Veszprém vármegyében székhellyel rendelkező gazdasági szervezetek beruházásainak volumene 2,2%-kal elmaradt az előző év azonos időszakától.
- Az előző év azonos időszaki, alacsony bázisnál 31%-kal több, 179 lakás épült a vármegyében.
- 2025 I. félévében a turisztikai szálláshelyeken 2,6%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldi vendég-éjszakák száma 3,3%-kal nőtt, míg a külföldi vendég-éjszakáké 0,2%-kal mérséklődött.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,3%-kal, az országosnál (2,4%) kisebb mértékben nőtt.



- 2025 II. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel korábbinál kissé többen, 164 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 7 ezer fős szintje magasabb lett a 2024. II. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 171 ezerre bővült, az aktivitási arány 69,0%-ot tett ki.

- A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is nőtt a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 1,9 százalékponttal, 79,2%-ra az egy évvel korábbihoz képest. A ráta az országos átlagot (74,9%) meghaladta, egyben a főváros és a vármegyék körében az egyik legmagasabb volt.
- A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája is emelkedett, az egy évvel korábbi 3,0-ról 4,2%-ra. Az arány ennek ellenére alacsonyabb volt az országos átlagnál (4,5%).
- A 15–74 évesek közül 77 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országost (0,8%) meghaladóan, 8,6%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest.

## 3.3 Az épület műszaki jellemzői



Építés éve:	1985
Szintek:	földszint, 3 emelet
Funkció:	posta
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	vasbeton váz, téglá kitöltő falazat
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, földem típusa	vasbeton földem lapostető
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak:	Fém
Külső ajtó:	Műanyag, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Fém, egyszerű üvegezéssel
<b>Felületképzések:</b>	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	mozaikpadló
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés, hőleadók:	gázkonvektor
<b>Leírás:</b>	
<p>Az értékelt posta egy földszint, három elemelt tagolódású társasházi épület földszintjén található. Megközelíthető önálló bejáraton keresztül, az utcáról közvetlenül. Fűtése gázkonvektor. Az ingatlan felújítandó állapotú. Az ingatlan évek óta nem áll hasznosítás alatt, jelentős felújítást igényel. A Megbízó rendelkezésre bocsátotta a felújítás műszaki tartalmát és költségeit tartalmazó költségbecslést.</p>	

## **Közműellátottság**

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

## **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

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

## **4. ÉRTÉKELÉS**

### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az értékelés időpontja 2026. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az ingatlan értékelése során részben figyelembe vettem a megbízó által rendelkezésemre bocsájtott, az ingatlan felújítására vonatkozó előzetes költségbecslést.

Az árajánlat az ingatlan teljes felújításával számol. A megállapított forgalmi érték az ingatlan jelenlegi állapota, a jelenlegi műszaki állapotára tekintettel került meghatározásra.

Forgalmi érték fogalma: Az ingatlan forgalmi értéke az a becsült összeg, amelyért valós piaci környezetben, azaz megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében – ahol a felek kényszer nélkül járnak el – az adott ingatlan elkelhetne, arra eladási és vételi szándék (készség) mutatkozik; másképpen megfogalmazva: a forgalmi érték az ingatlan szabad forgalmú eladása esetén kapható vételárat jelenti.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

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



#### **4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

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

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

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

#### **4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

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

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

**23 000 000,- Ft azaz huszonhárommillió forintban** határoztam meg.

.

#### **4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel**

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	25,0 MFt	súly:	100%	25,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	23,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **25,0 MFt**

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

### Piaci ár várható alakulása:

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

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

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

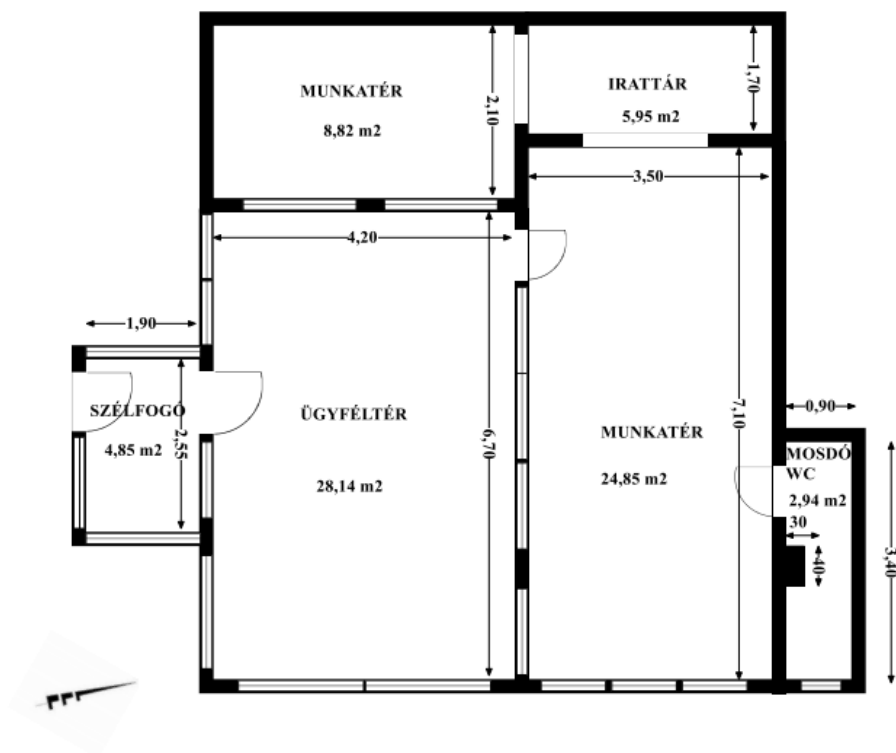
Veszprém, 2026. április 1.



**Tóth Roland E.V.**  
Ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.  
Adószám: 68123723-1-39  
Banksz.: 1040122050526756-83541003

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

RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPRAJZ



### TERÜLETKIMUTATÁS

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

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

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
	Ingatlan címe:		Veszprém, belváros	Veszprém, Jutasi u.	Veszprém Dózsa györgy
	Tagolása:	földszint	emelet	földszint	földszint
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	belvárosi
	Jelleg, funkció:	iroda	iroda	iroda	iroda
	Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben utca bejáratos üzlethelyiség.	belvárosi környezetben, első emeleti iroda, üzlethelyiség	lakótelepi környezetben utca bejáratos üzlethelyiség.	kertvárosi örnyezetben utca bejáratos üzlet.
	Építés éve:	1980	1980	1980	1990
	Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
	Megjegyzés:				
	Adat forrása:		ingatlan.com/25469422	ingatlan.com/34286676	ingatlan.com/35145758
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			80 000 000	44 400 000	119 550 000
telekméret (m²)			0	0	0
redukált alapterület (m2)		76,0	212,0	107,0	315,0
fajlagos ár (Ft/m2)			377 358	414 953	379 524
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező			0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			339 623	373 458	341 571
ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
településen belüli elhelyezkedés			kedvezőbb	hasonló	hasonló
			0,95	1,00	1,00
telekméret			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
alapterület			nagyobb	hasonló	nagyobb
			1,05	1,00	1,10
műszaki állapot			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
épületen belüli elhelyezkedés			kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
			1,05	1,00	1,00
megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
építés éve			hasonló	hasonló	hasonló
			1,00	1,00	1,00
fűtési mód			kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
			0,95	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			321 030	337 046	339 095
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
számítás alapját képező terület (m2)		76,0			
helyszíni szemlén mért terület alapján					
fajlagos átlagár (Ft/m2)		332 390			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)		332 400			
becsült érték (Ft)		25 262 400			
becsült érték kerekítve (Ft)		25 000 000			

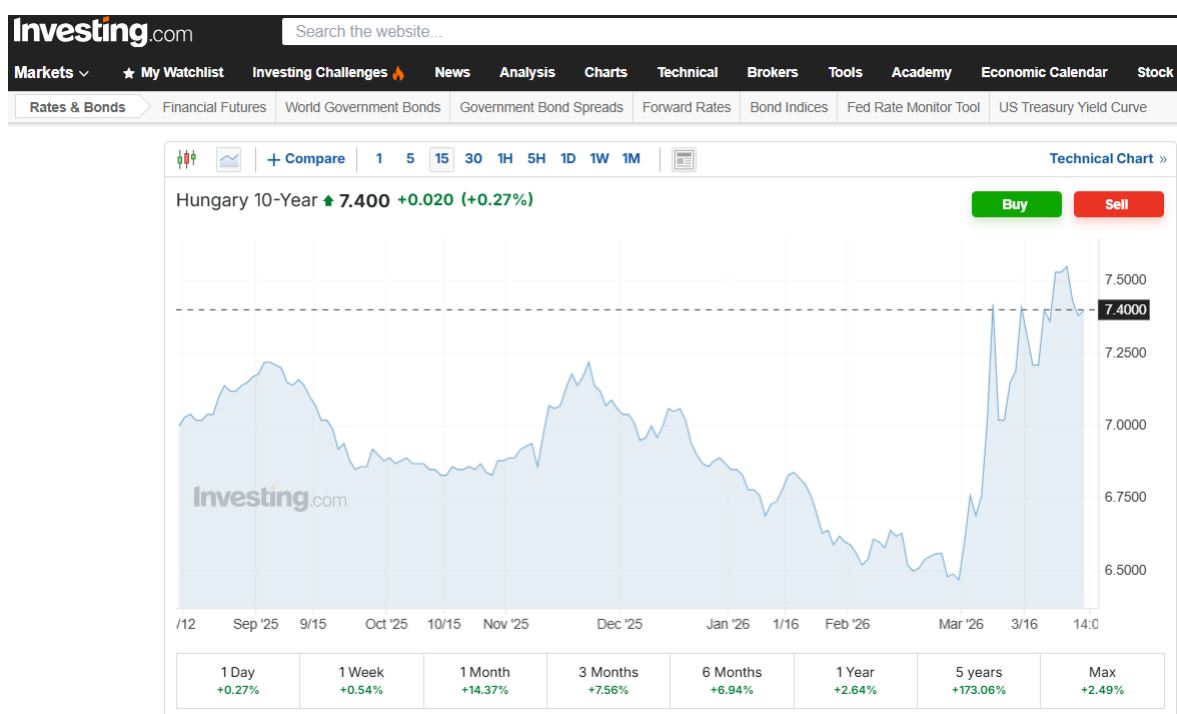


Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Veszprém, Belváros	Veszprém, Cholnoky	Veszprém, Dózsa György tér
Tagolása:	földszint	félemelet	földszint	földszint
Környezete:	lakótelepi	belváros	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó
Jelleg, funkció:	iroda, üzlethelyiség	üzlethelyiség, iroda	üzlethelyiség, iroda	üzlethelyiség, iroda
Infrastrukturális adottságok (közútvévek, utak, kerítettség, stb.):	lakótelepi környezetben utca bejáratos üzlethelyiség.	belvárosi környezetben utcai bejáratos üzlethelyiség	lakótelepi környezetben utcai bejáratos üzlethelyiség	kertvárosi környezetben, üzlethelyiség
Építés éve:	1980	1980	1990	2000
Műszaki állapot:	felújítandó állapotú	átlagos állapotú	átlagos állapotú	átlagos állapotú
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34624738	ingatlan.com/35031223	ingatlan.com/34563710
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		200 000	220 000	220 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
redukált alapterület (m2)	76,0	43,0	52,0	55,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		4 651	4 231	4 000
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		4 419	4 019	3 800
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
telekméret		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
alapterület		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
műszaki állapot		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,95	0,95	0,95
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
utcai bejárat		kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
		1,15	1,00	1,15
felszereltség, beépített extrák		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
környezet forgalmassága		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 357	3 818	4 152
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
számítás alapját képező terület (m2)	76,00			
helyszíni szemlén mért terület alapján				
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 109			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	4 110			
becsült bérleti díj (Ft/hó)	312 360			
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	312 400			

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:																					
Bevételek	Éves bérleti bevétel (312 400 Ft/hó)													Ft	3 748 800						
	Kihasznátság													%	95						
	Figyelembe vehető bevétel													Ft	3 561 400						
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel													1	%-a	Ft	35 600				
	Kezelési költség, az éves bevétel													1	%-a	Ft	35 600				
	Felújítási költségalap														Ft	1 331 400					
	Egyéb költségek														Ft	0					
	Költségek összesen														Ft	1 402 600					
Egyéb	Éves potenciális bevétel													Ft	2 158 800						
	Tőkésítési ráta		9,4%		Tőkésített érték:								Ft	23 000 000							
	Befektetési kiadások													Ft	0						
	Becsült hozadéki érték kerekítve													Ft	23 000 000						

## TÖKÉSÍTÉSI RÁTA LEVEZETÉSE

Tőkésítési ráta levezetése		
	funkció:	
A	hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama*:	7,400%
B	ingatlanpiaci kockázat prémium:	0,50%
C	ingatlantípus kockázata:	0,50%
D	regionális kockázat:	0,50%
E	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,50%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E):	9,40%



## Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INVER/TULLAP/20260328/2255  
2026.03.28

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.28. 14:26:45



ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

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

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

társasház különlap

### I. RÉSZ

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

### II. RÉSZ

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

### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles 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

## FÉNYKÉPEK

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

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



megközelítés



megközelítés



homlokzat



bejárat



belső tér



belső tér

### FÉNYKÉPEK





belső tér



belső tér



gázóra



fűtés



melegvíz ellátás, vízóra



wc

## HASONLÍTÓ ADATOK

2026. 03. 28. 11:00

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

ingatlan.com

**Simon Szilvia**  
Haus-Grund Ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 70 376 4189

+36 70 382 2357

+36 20 964 2100

+36 88 879 395



### Veszprém, Belváros

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ár	Alapterület
<b>80 millió Ft</b>	<b>212 m<sup>2</sup></b>
Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>
Építés éve	nincs megadva
Emelet	<b>1</b>
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém belvárosában 212 m<sup>2</sup>-es I.emeleti vendéglátó egységet kínálunk megvételre.

Az üzlethelyiséghez 2 eladótér, vizesblokk (férfi, női WC), iroda, raktár, mosdó-WC és egy 70 m<sup>2</sup>-es kizárólagos használatú fedett terasz tartozik.

Közművek: víz, gáz(cirkó)egyedí mérővel rendelkezik.

További információkért kérjük, hívja az irodánkat!

Amennyiben hirdetésünk felkeltette érdeklődését, kérem, hívja a Haus-Grund Ingatlanirodát!

Hiteligénye esetén megkeressük Önnek a legkedvezőbbet!

<https://ingatlan.com/25489422/nyomtatas>

1/2

2026. 03. 28. 11:00

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/25469422>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/25469422/nyomtatas>

2/2



ingatlan.com

Kauker János  
Élvit Ingatlan Iroda



+36 20 589 8343



## Veszprém, Jutasi út

Eladó egyéb üzlethelyiség

Ár  
**44,40 millió Ft**

Alapterület  
**107 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Légkondicionáló **nincs**

Építés éve **1981 és 2000 között**

Rezsiköltség **nincs megadva**

Emelet **földszint**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Jó parkolási lehetőséggel közel egy légterű üzlet/raktárhelyiség villany, víz, szennyvíz, távfűtéssel ellátottan eladó. Vizes blokkal ellátott. Lehetőség van 34m<sup>2</sup>-es közvetlen bejárású üzletsorra nyíló üzlet opcionális bővítésére. A 130m<sup>2</sup>-es üzlet mennyezete lambériázott, az aljzat tetszetős kiváló minőségű nagykopású műanyaggal borított. Széles üvegportállal rendelkezik. Kiválóan alkalmas tud lenni fitness teremnek, táncstúdióknak, orvosi rendelők kialakításához, raktározáshoz. Keressenek a megtekintéshez, és a további részletekért.



<https://ingatlan.com/34286676/nyomtatas>

1/2

2026. 03. 28. 10:59

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34286676>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34286676/nyomtatas>

2/2



ingatlan.com

Magyar Posta Zrt.  
Magyar Posta



+36 30 771 3791



## Veszprém, Dózsa György tér 2.

Eladó egyéb iroda

Ár		Alapterület	
<b>119,55 millió Ft</b>		<b>315 m<sup>2</sup></b>	
Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Üzemeltetési díj	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>C</b>

A meghirdetett ingatlan értékesítése az MNV Zrt. honlapján, KIZÁRÓLAG a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. elektronikus árverési felületén történik. Más értékesítési formára nincs lehetőség. Licitálni, és a licitálás állásáról, folyamatáról csak ott lehet informálódni. Erről bővebb leírást talál az MNV Zrt. EAR oldalán. Árverés azonosító: M47452/251219



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35145758>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35145758/nyomtatas>

1/2

## HASONLÍTÓ ADATOK, BÉRLETI DÍJAK

2026. 03. 28. 11:17

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

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



### Veszprém, Belváros

Kiadó üzletházban üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
<b>200 000 Ft</b>		<b>43 m<sup>2</sup></b>	
Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Költözhető	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Min. bérleti idő	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>félemelet</b>	Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>

Veszprém belvárosában, lifttel illetve mozgólépcsővel ellátott üzletházban, fél emeleti, 43,05 m<sup>2</sup>-es, két helyiségből álló üzlethelyiség kiadó.

Az épület fűtését-hűtését légbefúvós rendszer biztosítja. Az üzlet rezsije egyedileg mért, fogyasztás szerint elszámolt. Közös költség: 1.200 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA/hó.

Bérleti díj: 200.000 Ft + ÁFA + rezsí/hó. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése.

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

<https://ingatlan.com/34624738/nyomtatás>

1/2

2026. 03. 28. 11:17

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

megtekintheti oldalunkon.

Irodai azonosító kód: N4776

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34624738>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34624738/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

**Maros Gergely**  
CasaNetWork Veszprém  
Megye



+36 20 283 6730



## Veszprém, Cholnokváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
<b>220 000 Ft</b>		<b>52 m<sup>2</sup></b>	
Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Költözhető	<b>azonnal</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Emelet	<b>földszint</b>	Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>

A Casa Network Veszprém hosszú távú kiadásra kínálja a 2411-es számú veszprémi üzletet.

A Casa Network által kínált üzlet számtalan lehetőséget nyújt az ingatlan hasznosítására.

Belváros közeli, kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkező épület. Parkolásra saját udvaron belül nyílik lehetőség!

Az üzlet összekapcsolható egy 74 négyzetméteres helyiséggel vagy épületen belül egy külön bejárattal rendelkező 25 négyzetméteres raktár helyiséggel.

Az ingatlan bérleti díja 220.200 Ft+ÁFA.

Amennyiben a 2411-es számú üzlethelyiség vagy bármely, a kínálatunkban található ingatlan felkeltette az érdeklődését, hívjon bizalommal a megadott telefonszámon!

2026. 03. 28. 11:18

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

Vásárolna, de nincsen rá keret? Kollégám díjmentes és banksemleges hitelügyintézéssel áll rendelkezésére!

CasaNetWork - A civilizált ingatlanértékesítés artériája!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35031223>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/35031223/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Kiss Katalin  
Penny Market

+36 20 349 6260

**Veszprém, Dózsa György tér 1.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta		Alapterület	
220 000 Ft		55 m <sup>2</sup>	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	36 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	4 000 Ft/hó
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

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

Területe: 55 nm.

Felszereltség: klimatizált, vizesblokkal rendelkezik.

A rezsiköltség külön fizetendő, külön mérőóra tartozik üzlethelyiséghez.

Bérleti díj: 4000 Ft + Áfa /nm / hó

Kaució: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

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