

Forgalmi érték meghatározása a VeszProjekt Kft. részére

a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, a jövőben a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, illetve az alatta lévő földterület földhasználati jogára vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

névjegyzék: VMJV PH I/17

1. számú példány

**Csopak
2026. május 26.**



Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

**1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	VeszProjekt Kft.
Megrendelő címe:	8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan aktuális megnevezése:	kivett üzlet
Az ingatlan várható megnevezése:	üzlet
Az ingatlan aktuális helyrajz száma:	4273/105
Az ingatlan várható helyrajzi száma:	4273/105/A
Az ingatlan címe:	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes (lásd: érték feltétele)
Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Aktuális terület:	221 m ²
Várható terület (építmény által lefedett):	112 m ²
Nettó alapterület:	94 m ²
Bérbeadható alapterület:	94 m ²
Redukált/egyneműsített alapterület:	94 m ²
Közműellátottság:	teljes
Jelenlegi funkció:	nem hasznosított
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	A kialakuló 4273/105/A hrsz.-ú épület forgalmi értéke, és az alatta lévő földterület földhasználati jogának értékének meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon és költségszámításon alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje:	2026 március 5.
Az értékelés fordulónapja:	2026. május 26. (érvényessége 360 nap).
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK	
A 4273/105/A hrsz.-ú ingatlan nettó, az Áfa összegét nem tartalmazó értéke kerekítve:	25 200 000 Ft , azaz huszonötmillió-kétszázezer forint
A 4273/105/A hrsz.-ú ingatlan bruttó, az Áfa összegét tartalmazó értéke kerekítve:	32 004 000 Ft , azaz harminckétfmllió-négyezer forint



A földhasználati jog az Áfa összegét nem tartalmazó, nettó értéke:	2 275 000 Ft, azaz kétmillió-kétszázhetvenötezer forint
A földhasználati jog az Áfa összegét tartalmazó, bruttó értéke:	2 889 250 Ft, azaz kétmillió-nyolcszáznyolcvankilencezer-kétszázötven forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta.

A megbízás tárgya a kialakuló 4273/105/A helyrajzi számú épület forgalmi értéke és az alatta lévő földterület használati jogának értéke. A rendelkezésre álló vázrajz szerinti telekalakítás még nem történt meg, a rendelkezésünkre álló vázrajz a földhivatal által még nem ellenjegyzett. A megállapított értékek a rendelkezésre álló vázrajz szerinti telekalakítás esetén érvényesek.

A megállapított értékek feltétele az ingatlan-nyilvántartás a rendelkezésünkre álló vázrajz szerinti módosítása.

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

Az értékelt ingatlan található felépítmény rendkívül gyenge állapotú, nagymértékű salétromosodás és vélhetően Penicillium, Aspergillus vagy Cladosporium nemzetségekhez tartozó gombák okozta zöld penészesedés figyelhető meg, mely allergiás reakciókat, például légúti tüneteket válthat ki, és bizonyos esetben toxikus hatású is lehet. Javasolt a penészesedés okainak mielőbbi feltárása és megszüntetése!

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

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

Csopak, 2026. május 26.

Ellenőrizte:

Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger-Galajda Edit Sarolta

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Epinger András

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



Tartalomjegyzék

	Oldal
1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
3.3 Helyszíni szemle és időpontja	14
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	14
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok	14
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	16
4.3 Az épület műszaki jellemzői	20
5. ÉRTÉKELÉS.....	22
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	22
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások	23
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	23
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	23
5.5 Érték meghatározás	23
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	24
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	26
5.5.4 Földhasználati jog értékének meghatározása	27
6. ÖSSZEFOGLALÁS	29
7. MEGJEGYZÉSEK.....	30
8. MELLÉKLETEK.....	31



2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A VeszProjekt Kft. (székhely: 8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 2.) megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8200 Veszprém, Cholnoky utca 11. szám alatt található, a jövőben a Veszprém 4273/105/A helyrajzi számon nyilvántartandó, kiemelendő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, illetve az alatta található földterület földhasználati jogának értékelésével. Az értékelés célja forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz: 10400425-50526787-57881009



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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

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

4.3. Használati szempontok:



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

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,



- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

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

A 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatózó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatózó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre



Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- ☐ A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- ☐ A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- ☐ Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- ☐ Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- ☐ A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.



Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becslült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításra alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan műszaki színvonala
- ☐ Az ingatlan műszaki állapota
- ☐ Funkcionális megfelelés, használhatóság
- ☐ Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- ☐ A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentieken túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becslült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.



Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),



- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

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

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

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

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

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

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

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó



földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026. március 5-én Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap
- Változási vázrajz

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.04.03.
Ingatlan címe:	Veszprém belterület 4273/105 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	4273/105

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett üzlet
Terület:	221 m ²

**Tulajdoni lap II. rész:**

II/1.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

Tulajdoni hányad:

1/1

Jogcím:

jogutódlás

Jogállás:

tulajdonos

Jogosult neve:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Jogosult címe:

8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Tulajdoni lap III. rész

III/1.

Bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05

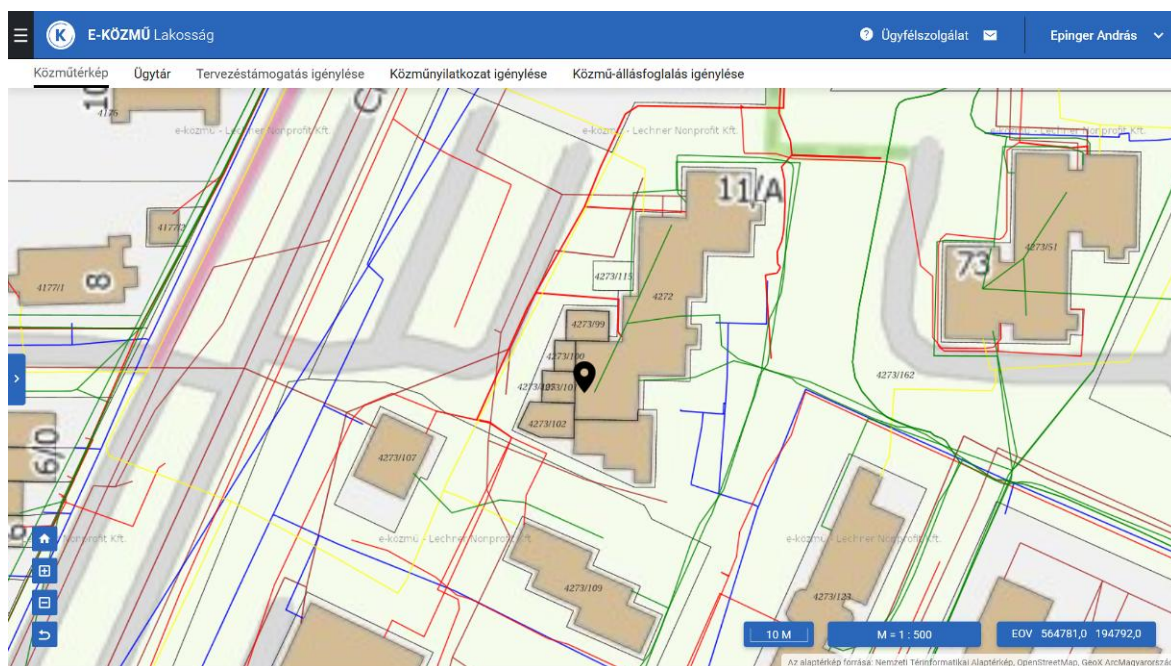
Vezetékjog a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980

cím: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

A tulajdoni lap III/1. szám alatti bejegyzése alatt szereplő vezetékJog az e-közmű kivonat alapján az ingatlan mellett futó vezeték miatt került felvezetésre, értéket, piac-és forgalomképességet befolyásoló hatása nincs.





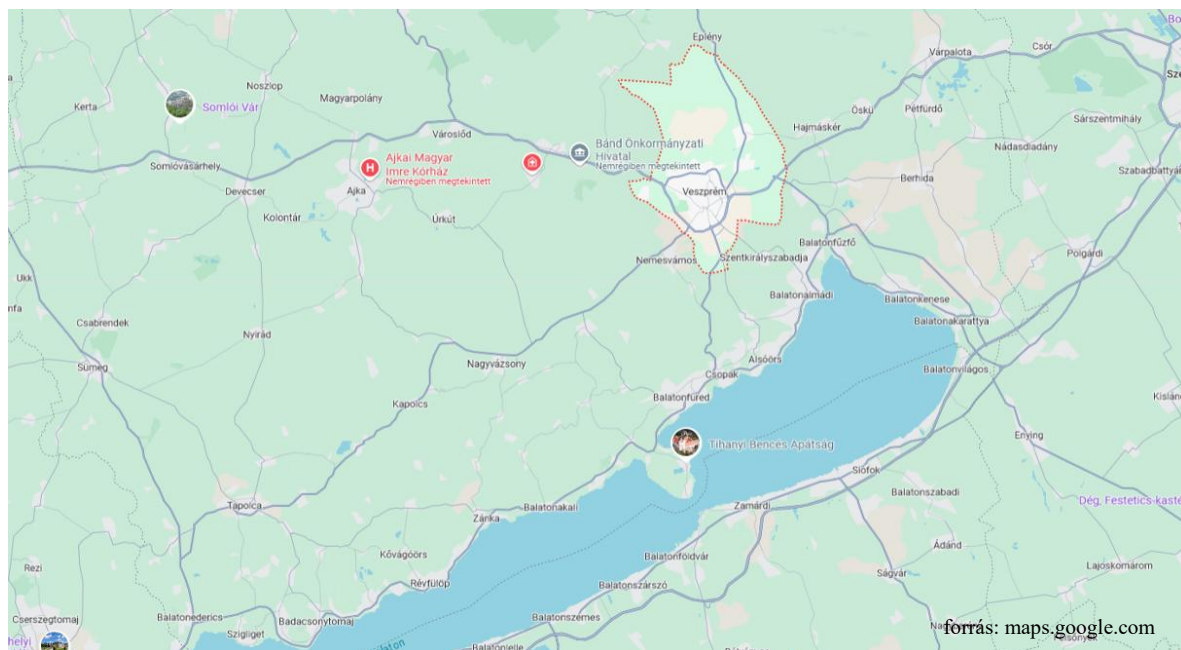
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



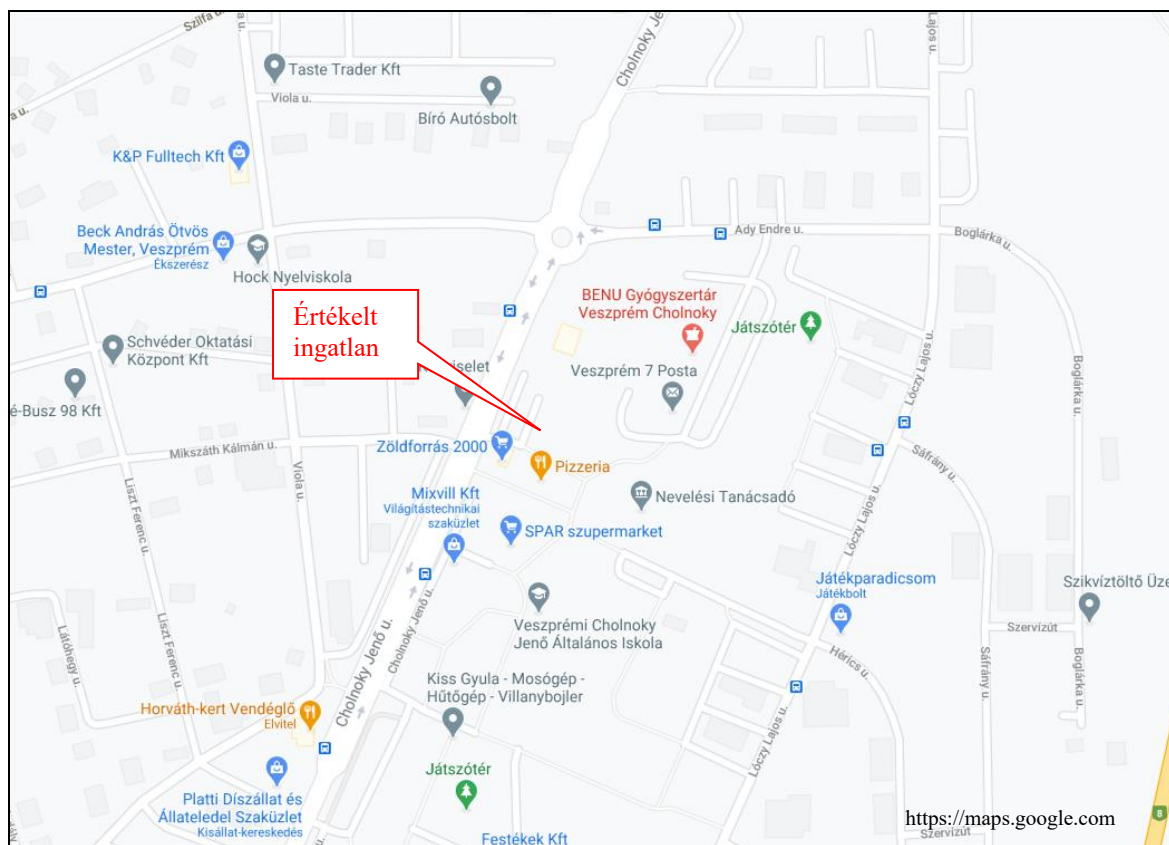
**Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlan a település központjától keletre, cca. 1,8 km-re, a város Cholnokiváros nevű részén, a Cholnoky lakótelepen, egy a Cholnoky Jenő utcában fekvő 11 szintes panelépület lábánál található. Infrastrukturális ellátottsága jó, buszmegálló 150 méterre, oktatási intézmények, egészségügyi és közhivatalok 1,5 km-en belül megtalálhatóak. Környezetében hasonló korú téglá és panel tömbházak, illetve az 1980-as és '90-es években épült kereskedelmi egységek vannak. Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi településtérkép szemlélteti:

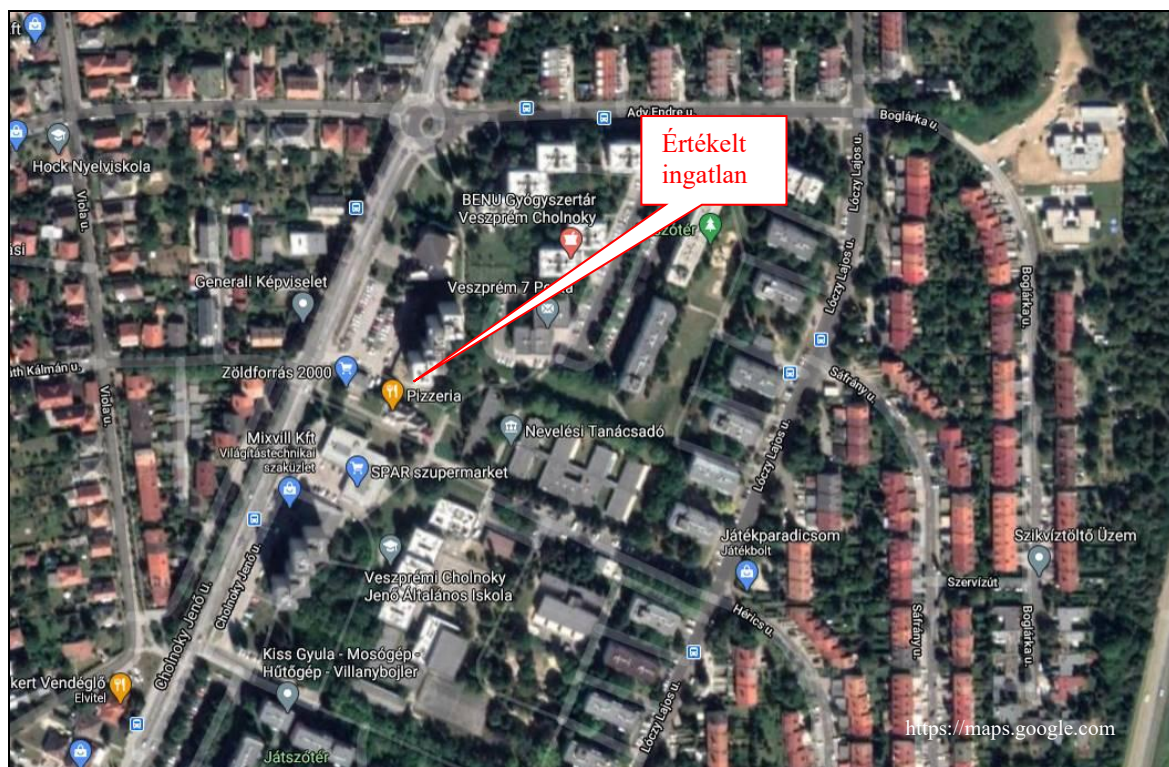




Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:





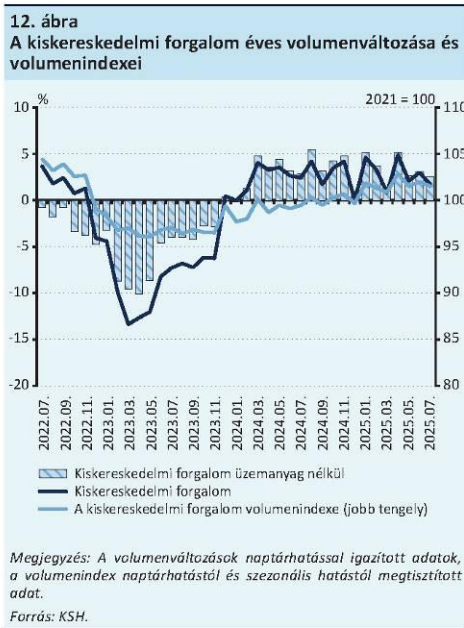
Gazdasági környezet

Az 55.118 fős Veszprém (forrás: Magyarország helységnevtára, 2025) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére kevésbé jellemző, a munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 2,12% (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 02. havi adat). A Veszprémi Egyetemhez kapcsolódva országos jelentőségű kutatóintézetek működnek a városban. Az előbbieket miatt a településen az ingatlanárak regionális viszonylatban is viszonylag magasak, ingatlanforgalma jónak tekinthető.

A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

4. A kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A kiskereskedelmi forgalom volumenét továbbra is lassú növekedés jellemezi, éves összehasonlításban 3,1 százalékos bővülés mérhető 2025 első félévében. A forgalom bővülését leginkább a gyógyszer, illatszer és az online forgalom hajtották, enyhén csökkenést egyedül a könyv és számítástechnikai termékek esetében volt mérhető. A kiskereskedelmi ingatlanok kínálati bérleti díjai a fővárosi bevásárló utcákban, elsősorban az erősödő turizmus keresletet generáló hatásának köszönhetően, növekedést mutatnak.



2025 első félévében 3,1 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. Az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem 3,5 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján (12. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 3. ábra). 2025. első félévében az üzlettípusok többségében (a könyv, számítástechnika kivételével) 0,9–6,7 százalék közötti mértékben emelkedett a forgalom. A kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól és szezonális hatástól megtisztított volumenindexe alapján, középtávú visszatekintésben a forgalom 2024. második félév óta érte el a 2021. évi átlagos szintet, 2025 eleje óta pedig a havi adatok 1–3 százalékkal haladják meg azt. 2025. júliusában 1,7 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves bázison. A kereskedelmi vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2025 első félévében enyhén, 0,2 százalékkal bővült, ezt követően 2025. júliusban 3,2 százalékkal mérséklődött éves összevetésben (melléklet 4. ábra).

Felhasznált források:

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

Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2025-oktober>

Közművek ismertetése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves. A villanyóra pontos helye ne ismert, a szolgáltató adatszolgáltatása alapján a rendelkezésre álló teljesítmény 48A, 3 fázis áll rendelkezésre. Kétirányú víz bekötése van, két vízórával, az egyik vízóra az ingatlan előtt,




közterületen található, a másik nem ismert. Az értékelt ingatlanban 2 db gázóra van, a bekötés iránya és a teljesítmény, lekötött kapacitás nem ismert.

Környezetvédelmi helyzet

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

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Toldaléképület		
Építés éve:	~1985	
Értékelt nettó alapterület:	94 m²	
Értékelt redukált alapterület:	94 m²	
Tagolódás:	földszint	
Funkció:	üzlet	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	Alapfeltárás nem, történt, vélhetően beton pont-és sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Van	
Függőleges teherhordó szerkezet:	Előregyártott vasbeton pillérváz, téglá kitöltő falazattal	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Előregyártott vasbeton födémpanelek	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Lapostető, modifikált bitumenes lemezszigetelés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű ablakok	
Külső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók	
Belső ajtó:	Gyenge állapotú, fa szerkezetű ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Vakolt	
Belső falfelület:	Festett, csempézett	
Belső padlóburkolat:	Kerámia, parketta	
Épületgépészet:		
Fűtés:	Gázkonvektorokkal	
Melegvízellátás:	Elektromos vízmelegítő	
Kommunikáció:	-	
Egyéb:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott, vízóra közterületen	
Csatornázás:	A városi hálózatra csatlakoztatott	
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott, 2 db gázóra	
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott (48A); a villanyóra elhelyezkedésével kapcsolatban nincs információ	



Igényszint:	
Állapot:	Rendkívül gyenge műszaki és esztétikai állapotú
Felújítás éve:	Cca. 2000-2005
Felújítás tartalma:	Burkolatok cseréje, csempézés
Az épület leírása:	
<p>Az értékelt ingatlanon található épület az 1980-as években, előregyártott vasbeton pillérvázzal, téglá kitöltő falazattal épült, földszintes kialakítású. Az épület két bejáraton érhető el, korábban a jelek szerint két önálló üzlet működött benne, mindkét üzlet önálló vizesblokkal, gázkonvektor fűtéssel rendelkezik. Az épület kisebb homlokzati felújítást, illetve a főszerkezetekig történő visszabontás után teljes esztétikai felújítást, műszaki és gépészeti korszerűsítést igényel, beltériben jelentős mértékű penészesedés, beázás nyomai láthatók, sajátos kis bióta alakult ki. A tetőszerkezet és a falazatok vizesek, vélhetően a csapadékvíz belül van elvezetve, kívül csatorna ereszt nincs. potenciálisan a lefolyó el van dugulva, és a csapadék visszatelítődik és pang a szerkezetben, ez csapódik ki pára formájában.</p>	

Az értékelt ingatlan használatra alkalmas állapotba hozásának műszaki tartalmára és költségeire vonatkozóan az alábbi költségvetést biztosította számunkra:

FŐ ÖSSZESÍTŐ			
Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség	Anyag + Díjköltség
Általános költségek	5 773 715 Ft	5 776 231 Ft	11 549 946 Ft
I. egység	4 008 508 Ft	4 563 158 Ft	8 571 666 Ft
II. egység	10 305 247 Ft	11 519 999 Ft	21 825 246 Ft
Villamos munkák	2 147 063 Ft	2 412 474 Ft	4 559 537 Ft
Gépészeti munkák	2 862 751 Ft	3 216 631 Ft	6 079 382 Ft
Nettó költségek összesen:			52 585 777 Ft
ÁFA (27%)			14 198 160 Ft
Bruttó költségek összesen:			66 783 937 Ft

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajz szemlélteti.

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

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

Redukált alapterület

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

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek a számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségéből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m



belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Bérbeadható alapterület

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

Az ingatlan alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

HELYISÉGGÖNYV								
Helyiség megnevezése	szint	Padlóburkolat	Falburkolat	nettó alapterület	bérbeadható alapterület	%	redukált alapterület	CSOK alapter.
üzlettér	földszint	kerámia	festett	23,46 m ²	23,46 m ²	100	23,46 m ²	
zuhanyzó	földszint	kerámia	csempézett	1,24 m ²	1,24 m ²	100	1,24 m ²	
mosdó	földszint	kerámia	festett, csempézett	1,60 m ²	1,60 m ²	100	1,60 m ²	
wc	földszint	kerámia	festett	1,20 m ²	1,20 m ²	100	1,20 m ²	
üzlettér	földszint	parketta	festett	41,31 m ²	41,31 m ²	100	41,31 m ²	
előtér	földszint	kerámia	festett	9,36 m ²	9,36 m ²	100	9,36 m ²	
teakonyha	földszint	kerámia	festett, csempézett	2,42 m ²	2,42 m ²	100	2,42 m ²	
mosdó	földszint	kerámia	festett	1,38 m ²	1,38 m ²	100	1,38 m ²	
wc	földszint	parketta	festett	1,38 m ²	1,38 m ²	100	1,38 m ²	
üzlettér	földszint	parketta	festett	11,04 m ²	11,04 m ²	100	11,04 m ²	
Épület összesen:				94,39 m²	94,39 m²		94,39 m²	
A számítás alapját képező alapterület szereplő alapterület:								94,39 m²

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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

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



Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

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

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

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

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

A megállapított forgalmi érték csakis a megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta.

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

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

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

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

5.5 Érték meghatározás

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



5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlan hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti. Az értékelt ingatlan esetében a felújítási költség aránya jelentős a felújítás utáni állapotban képviselt értékhez képest, a műszaki állapot korrekcióval nem érzékelhető, ezért a felújítás költségét a felújítás utáni várható értékből levonva állapítottuk meg az aktuális forgalmi értéket. A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém,	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér	Cholnoky utca 11.	Cholnokyváros	Újtelep	Budapest út
Építés éve	~1985	~1980	1993	~1970
Infrastr. adottságok (közmvéek, utak, kerítés, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóvezetben	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az épület előtt, nem fizetős parkolóban lehetséges	az Újtelep városrészen, a központ közelében, kertvárosias környezetben található, aszfaltos úton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, az utcán ingyenes parkolással	forgalmas bevezető út mellett található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás zárt udvarban lehetséges
Épület tagolódása	földszint + 3 emelet	n.a.	pince + földszint + tetőtér	földszintes
Ingatlan állapota	felújítandó	felújított	közepes	közepes
Ingatlan leírása	felújított állapotú (feltételezve), gázkonvektor fűtéses, földszinti, utcai portális üzlet	földszinti, felújított, utcai portális üzlet	3 szintes, 2006-ban felújított üzlet, gázkazán fűtéses	földszintes, udvartól megközelíthető üzlet
Forrás:		ingatlan.com/35277111	ingatlan.com/33978401	ingatlan.com/33866900
Eladás/kínálat ideje	-	2026. április	2026. április	2026. április
Az ingatlan redukált alapterülete /m ² /	94	27	202	140
Eladási vagy kínálati ár		35 000 000 Ft	158 000 000 Ft	119 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		1 296 296 Ft/m ²	782 178 Ft/m ²	850 000 Ft/m ²
Kínálati árkorrekció		-5%	-5%	-5%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		1 231 481 Ft/m ²	743 069 Ft/m ²	807 500 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		-10%	15%	5%
Műszaki állapot/igényszint		0%	10%	10%
Fűtési mód, közmvéek		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Saját vizesblokk		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség		0%	0%	-5%
Jelleg		0%	0%	0%
Osztatlan közös jelleg		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen		-10%	25%	10%
Számított fajlagos érték:	975 140 Ft/m ²	1 108 333 Ft/m ²	928 837 Ft/m ²	888 250 Ft/m ²

Megjegyzés: A 30%-ot meghaladó korrekció oka az épület gyenge műszaki és esztétikai állapota.

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

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	975 140 Ft/m ²
A PÉ összesen: 94 m ² x 975 140 Ft/m ² =	92 000 000 Ft
Befektetési kiadás:	66 783 937 Ft
Kalkulált aktuális forgalmi érték, kerekítve:	25 200 000 Ft



A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **25 200 000 Ft-ban, azaz huszonötmillió-kétszázezer forintban** határoztuk meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Bérleti díj számítás:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém, Cholnoky utca 11.	8200 Veszprém	8200 Veszprém	8200 Veszprém
Utca/út/tér		Cholnoky lakótelep	Ady Endre utca	Virág Benedek utca
Építés éve	~1985	~1990	2024	1900 / 1998
Eladás/kínálat ideje	-	2026. április	2026. április	2026. április
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben	a belváros és a Cholnoky lakótelep között, zárt udvarban található, aszfaltúton elérhető, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben lehetséges	a belváros szélén, az Ady Endre utca elején található, aszfaltúton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az utcán, fizetős parkolóövezetben lehetséges	a település belvárosában található, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás fizetős parkolóövezetben lehetséges
Ingatlan leírása	feltételezeten felújított, földszinti, utcai portálos üzlet	felújított, fűtéssel nem rendelkező üzlethelyiség	jó állapotú, földszinti, utcai portálos, hőszivattyú fűtéses üzlethelyiség	utcai portálos, alagsor és földszint tagolódású, utcai portálos üzlet, 1998-ban átépített-felújított épületben
	forrás:	ingatlan.com/35031223	ingatlan.com/33502830	ingatlan.com/34510651
Bérbeadható alapterület /m ² /	94	52	90	136
Eladási vagy kínálati bérleti díj (nettó)		220 000 Ft	350 000 Ft	390 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		4 231 Ft/m ²	3 889 Ft/m ²	2 868 Ft/m ²
Kínálati ár korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár		4 019 Ft/m ²	3 694 Ft/m ²	2 724 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	-10%
Alapterület		-5%	5%	5%
Műszaki állapot/igényszint		0%	0%	10%
Fűtési mód, közművek		0%	-5%	5%
Parkolási lehetőség		0%	20%	20%
Jelleg		20%	0%	0%
Összehasonlító korrekció összesen:		20%	15%	30%
Számított fajlagos bérleti díj:	4 204 Ft/m ²	4 823 Ft/m ²	4 249 Ft/m ²	3 542 Ft/m ²
Fajlagos bérleti díj, kerekítve:		4 200 Ft/m ²		
Bérleti díj összesen:	94 m ²	X	4 200 Ft/m ²	394 800 Ft

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



A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (394 800 Ft/hó)				Ft	4 737 600		
	Kihasználtság				%	95		
	Figyelembe vehető bevétel				Ft	4 500 700		
Kiadások	Rendszeres kiadások							
	Fenntartási költségek, az éves bevétel				1,0 %-a	Ft	45 000	
	Kezelési költség, az éves bevétel				1,0 %-a	Ft	45 000	
	Felújítási költség, a pótlási költség				0,5 %-a	Ft	259 573	
	Egyéb költségek, az éves bevétel				1,0 %-a	Ft	45 000	
	Időszakonként jelentkező kiadások					Időszakos	Annuitás	
	Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj				5 évente	Ft	394 800	66 908
	Beruházások 1 300 Ft/m2				5 évente	Ft	75 547	12 803
	Ingatlanügynöki díjak 1 havi bérleti díj				5 évente	Ft	394 800	66 908
	Költségek összesen				Ft	541 200		
Egyéb	Éves potenciális bevétel				Ft	3 959 500		
	Tőkésítési ráta		8,29%	Tőkésített érték:		Ft	47 762 360	
	Befektetési kiadások				Ft	66 783 937		
	Becsült hozadéki érték				Ft	-19 021 577		
	Becsült hozadéki érték kerekítve				Ft	-19 000 000		
Tőkésítési ráta meghatározása:								
hazai alacsony kockázatú befektetés (10 y állampapír) 12 havi átlag ref.hozama						6,84%		
ingatlanpiaci kockázat prémiuma						0,25%		
ingatlantípus kockázata						0,50%		
regionális kockázat						0,20%		
értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata						0,50%		
alkalmazott tőkésítési ráta összesen:						8,29%		

Az értékelt ingatlan bérbeadással történő hasznosítása jelenlegi állapota és a felújítási költség mértéke miatt bérbeadással gazdaságosan nem hasznosítható, a kalkulált hozamszámításon alapuló forgalmi értéke negatív.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

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

A létrejövő ingatlan földhasználati joggal kerül hasznosításra, önálló telke nincs, ezért a költségszámításhoz telekérték nem kerül meghatározásra.



Az értékelt felépítmény értékének számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	üzlet			
Újraelállítási költség:	550 000 Ft/m ²			
nettó alapterület:	94,39 m ²			
visszabontásos készültségi fok:	50%			
funkcionális avultság:	0%			
környezeti avultság:	0%			
Felépítmény pótlási értéke:	25 957 250 Ft			
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%			
Felépítmény korrigált értéke:	25 957 250 Ft			
A felépítmények forgalmi értéke összesen:			26 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlan költség alapú forgalmi értéke összesen:			26 000 000 Ft	

A visszabontásos készültségi fok számítása:

Földszintes ingatlan esetén	Szakágankénti		Szokásos		A teljes épület	
	készültség		részarány		készültsége	
	%		%		%	
1. Földmunka	100	x	1,3		1,3	
2. Síkalapozás	100	x	3,8		3,8	
3. Falazás és egyéb kőművesmunka	100	x	15,6		15,6	
4. Födém-, lépcsőszerkezet, egyéb helyszíni beton munkák	100	x	11,1		11,1	
5. Tetőszerkezet, tetőfedés, bádigos munka	75	x	12,5		9,4	
6. Homlokzatvakolás, homlokzatképzés	80	x	4,2		3,3	
7. Belső vakolás	0	x	4,2		0,0	
8. Födém úszatóréteg, aljzatbeton, szigetelések	45	x	6,4		2,9	
9. Burkolás	0	x	7,9		0,0	
10. Homlokzati nyílászárók	0	x	9,7		0,0	
11. Belső ajtók	0	x	6,1		0,0	
12. Festés - mázolás - tapétázás	0	x	1,2		0,0	
13. Belső víz- és csatormaszerelés, szaniterek	10	x	3,9		0,4	
14. Gáz- és központi fűtés szerelés	5	x	5,6		0,3	
15. Belső villanszerelés, szerelvényezés	5	x	4,5		0,2	
16. Külső építmények és közműcsatlakozás	100	x	2,1		2,1	
			100,0			
A készültségi fok összesen az egész építkezéshez képest:					50	%

A fenti számítás alapján az ingatlan költségszámításon alapuló forgalmi értékét

25 200 000 Ft-ban, azaz huszonötmillió-kétszázezer forintban határoztuk meg.

5.5.4 Földhasználati jog értékének meghatározása

A számítás metodikáját adó 1990. évi illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) 72. § (1) szerint „a vagyoni értékű jogok egy évi értékűül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, továbbá „(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszöröse”.

A bejegyzendő használati jog értékének meghatározása során forgalmi érték meghatározása során első lépésként meghatároztuk az érintett 112 m² méretű ingatlanrész forgalmi értékét. Az óvatos becslés elve alapján 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.

A területrészt forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során a területrészt hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal, azok kínálati áraival vetettük össze.

Számítások:

Mutatók	Értékelendő ingatlan		Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladás v. kínálat			kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8200 Veszprém,		Veszprém	Veszprém	Veszprém
Utca/út/tér	Cholnoky utca 11.		Pajtakert	Festő utca	Szilvádi utca
Övezeti besorolás/ beépíthetőség	Ln-01 / 25%		Lk-31 / 40%	Lke-14 / 30%	Lke-14 / 30%
Ingatlan leírása	a központtól 1,2 km-re, a Cholnoky lakótelepen található, közepes infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás az utcán, nem parkolóövezetben		a település belvárosában, Pajtakert nevű telephelyrészén található, villany és víz közművekkel rendelkező	a település Jeruzsálemhegy nevű településrészén, a Festő utcán található, enyhén lejtős terepfelszínű, várapanorámás összközműves	Dózsavárosban található, aszfaltúton elérhető, részben várapanorámás telek, közmű nélkül
	forrás:		ingatlan.com/34705580	ingatlan.com/34196892	ingatlan.com/34066529
Eladás/kínálat ideje			2026. április	2026. április	2026. április
Az érintett telekrész területe /m²/	112		400	742	282
Eladási vagy kínálati ár			59 900 000 Ft	89 000 000 Ft	31 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár			149 750 Ft/m2	119 946 Ft/m2	109 929 Ft/m2
Kínálati árkorrekció			-20%	-20%	-20%
Árvaltozás korrekció			0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár			119 800 Ft/m2	95 957 Ft/m2	87 943 Ft/m2
Elhelyezkedés			-5%	-5%	5%
Útviszonyok			0%	0%	0%
Közművek			5%	0%	10%
Telekméret			10%	15%	-5%
Beépíthetőség			-10%	-10%	-10%
Alak, forma, hasznosíthatóság			-20%	-20%	-20%
Összehasonlító korrekció összesen			-20%	-20%	-20%
Számított fajlagos érték:	80 987 Ft/m2		95 840 Ft/m2	76 765 Ft/m2	70 355 Ft/m2
A telekérték összesen:	112 m2	x	80 987 Ft/m2	=	9 100 000 Ft

Földhasználati joggal érintett telekterület:	112 m ²			
A földhasználati joggal érintett telekterület értéke:	112 m ²	*	80 987 Ft/m ²	= 9 100 000 Ft
A földhasználati jog 1 éves értéke:	9 100 000 Ft	* 1/20	=	455 000 Ft
A földhasználati jog számított értéke bizonytalan időre:	9 100 000 Ft	* 5/20	=	2 275 000 Ft

A fenti számítás alapján a földhasználati jog értékét bizonytalan időre

2 275 000 Ft-ban, azaz kétfélmillió-kétszázhetvenötezer forintban határoztuk meg.



6. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	25 200 000	Ft	súly:	100%	25 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	-19 000 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Költség alapú érték:	26 000 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan nettó, az Áfa-t tartalmazó súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					25 200 000 Ft
Az ingatlan bruttó, az Áfa összegét tartalmazó forgalmi értéke kerekítve =					32 004 000 Ft
A földhasználati jog nettó, az Áfa-t tartalmazó értéke bizonytalan időre =					2 275 000 Ft
A földhasználati jog bruttó, az Áfa összegét tartalmazó értéke bizonytalan időre =					2 889 250 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlanhoz hasonló, gyenge műszaki és esztétikai állapotú ingatlanok az ingatlanpiacon ritkán, korlátozott számban jelennek meg, azonban az értékelt ingatlan a jelenlegi helyi bérleti piaci információk alapján - a bérbeadáshoz szükséges kezdeti felújítási költségek jelentős mértéke miatt - bérbeadással gazdaságosan nem hasznosítható. A jelentős mennyiségű bizonytalan tényezőre való tekintettel az ingatlan értékét a piaci adatokon elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg. A költség alapú módszer a legkevésbé piaci módszer, ezért ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségét nem vizsgálta.

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

Piaci ár várható alakulása:

értéktartás prognosztizálható

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

180 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes



7. MEGJEGYZÉSEK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.7. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta.
- 7.8. Az értékelő az értékelés elvégzéséhez megfelelő végzettséggel és kompetenciával rendelkezik.
- 7.9. Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem. A megállapított érték feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása, forgalomképessége.
- 7.10. A megbízás tárgya a kialakuló 4273/105/A helyrajzi számú épület forgalmi értéke és az alatta lévő földterület használati jogának értéke. A rendelkezésre álló vázrajz szerinti telekalakítás még nem történt meg, a rendelkezésünkre álló vázrajz a földhivatal által még nem ellenjegyzett. A megállapított értékek a rendelkezésre álló vázrajz szerinti telekalakítás esetén érvényesek.
- 7.11. A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás változtatásához, illetve esetleges tulajdonosváltáshoz fűződő költségeket.

Csopak, 2026. május 26.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260403/2451
2026.04.03

Elektronikusan hitelesítve: 2026.04.03. 18:10:35
ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Veszprém, Belterület, 4273/105

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43014/2005.07.08			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / üzlet	0	221	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32158/1992.02.28 Név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Óváros tér 9.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39106/3/2014.05.05
Vezetékjog	
a vázrajz szerinti területre az okiratban foglalt tartalommal. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

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



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Pannon Geodézia Kft.

8200 Veszprém, Victor Hugo u. 2.

Munkaszám: 18-5379-40/2026

Veszprém

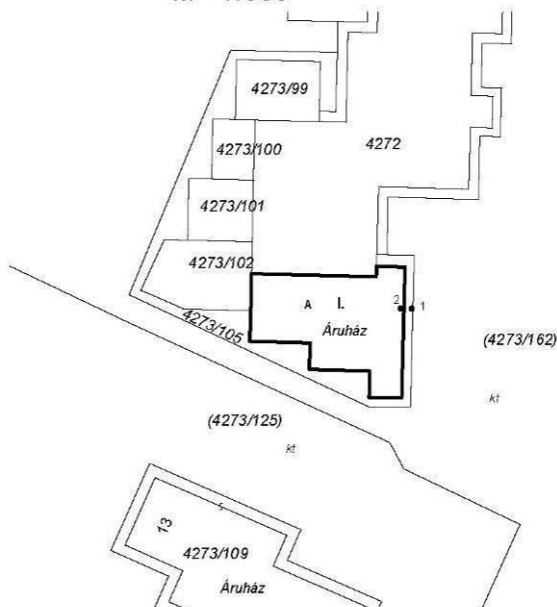
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/721/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4273/105 helyrajzi számú földrészleten lévő épület önálló ingatlanná alakításáról és földhasználati jog bejegyzéséről

M = 1:500



Címkoordináták		
PSZ	Y	X
1	564845	194796
2	564844	194796

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület		Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Mín.o.				ha.m ²	AK					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4273/105		kivett, üzlet		0.0221	0.00	4273/105		kivett, beépített terület, udvar		0.0221	0.00	A 4273/105 hrsz I. jelű 112 m ² területére a földhasználati jog a 4273/105/A hrsz mindenkor tulajdonosait illeti meg.	
						4273/105/A		Üzlet		0.0112	0.00		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Balatonalmádi, 2026. április 1.

Készítő:

Király Tamás

Földmérő ig. szám: 11096

Ing. rend. min. szám: 2320/2017

Minőség tanúsító:

Sziájtó József

Ing. rend. min. szám: 1296/1992

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém,

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. szám:



PIACI KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35277111/nyomtatas>

ingatlan.com

Viktor Bence

LidoHome Ingatlan Irodák



+36 30 147 7702



Veszprém, Cholnokyváros

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
35 millió Ft	27 m²
Ingatlan állapota	Légkondicionáló
felújított	nincs megadva
Építés éve	Rezsiköltség
1950 és 1980 között	nincs megadva
Emelet	Energetikai tanúsítvány
földszint	nincs megadva

Lido Home Ingatlaniroda eladásra kínálja ezt az üzlethelyiséget Veszprémben a Cholnoky városrészben!

Fő jellemzői:

- 27m2 alapterületű, utcafronti, földszinti üzlethelyiség
- Teljes felújításon esett át az ingatlan, új víz-, és villanyhálózat került kiépítésre
- Egy szoba, egy fürdőszoba, valamint egy konyha és előszoba található benne
- Parkolás a környező parkolókból ingyenesen lehetséges
- Teljes vételár kifizetést követően az ingatlan azonnal birtokbavehető
- Kiválóan alkalmas különböző szolgáltatói tevékenységre, vagy befektetésnek kiváló kiadási lehetőségei miatt!
- Per-, teher-, és igénymentes, rendezett tulajdoni viszonyokkal

Amennyiben ez az üzlethelyiség, vagy bármely más kínálatunkban található lakás, ház, vagy telek, felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal a megadott elérhetőségeim bármelyikén!

Lido Home - Ingatlanok egy életen át!



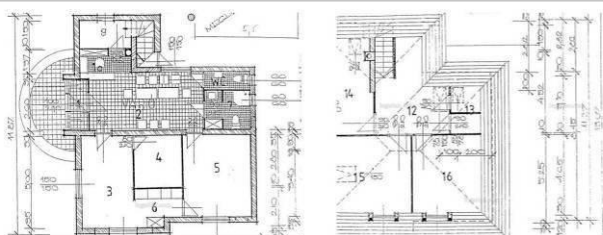
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35277111>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Csepely Miklós
A11 Ingatlanközvetítő
Iroda

+36 70 610 9764

**Veszprém, Újtelep**

Eladó üzletházban üzlethelyiség

Ár	Alapterület
158 millió Ft	202 m²
Ingatlan állapota	jó állapotú
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

ÜZLETHÁZ A VÁROSKÖZPONTHOZ KÖZEL!!!

Egy kétszintes üzleti célra épült ingatlan vált eladóvá a városközpont közvetlen közelében, az Újtelepi részen. A 202 m²-es összterületű épület 1993-ban készült el és 2006-ban korszerűsítették. Az elmúlt két évtizedben többnyire egészségügyi tevékenység folyt az épület földszinti helyiségeiben, az emeleti helyiségek elsősorban irodai használatra alkalmasak. Mivel az ingatlan kertvárosi, családi házas övezetben található, így akár vegyes használatra (lakhely és vállalkozás), vagy egy átminősítés után állandó lakhelyként is használható. A főépület kb. 40% -ban alápincézett és egy 16 m²-es melléképület is hozzáépítésre került. Az épület fűtéséről egy gázkazán gondoskodik lapradiátorokkal. Az ingatlan előtti utca részen ingyenes a parkolás!!! Komoly érdeklődés esetén, egy személyes megtekintés után, részletes műszaki leírást és méretezett helyiséglistát is rendelkezésre tudunk bocsátani. (Irodánk az ingatlan vásárlással összefüggő teljes körű ügyvédi, ill. bankhitel ügyintézését is vállalja.)

HA FELKELTETTEM AZ ÉRDEKLŐDÉSÉT, HÍVJON BIZALOMMAL!!!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33978401>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Szilvasi Harry
Irodatulajdonos
Global Hungary



+36 20 931 3122



Veszprém, Veszprém megye

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár		Alapterület	
119 millió Ft		140 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Veszprém forgalmas részén, a Budapest úton 70 m²-es üzlethelység 70 m²-es raktárral eladó.

Régóta bejáratos üzlet, jó parkolási lehetőséggel.

Ingatlan csere, beszámítás értékegyeztetéssel lehetséges.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33866900>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



BÉRLETI DÍJ KÍNÁLATI ADATOK

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

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

ingatlan.com

Maros Gergely
CasaNetWork Veszprém
Megye



+36 20 283 6730



Veszprém, Cholnokyváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

<p>Ár havonta</p> <p>220 000 Ft</p>		<p>Alapterület</p> <p>52 m²</p>	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	azonnal
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

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!



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

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

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.



ingatlan.com

Valkó Ágnes
LAKÁSKULCS - DIRECT
INGATLAN ÉS
HITELIRODA B.füred**+36 30 636 0160****Veszprém, Ady Endre utca 5.**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 350 000 Ft		Alapterület 90 m²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	24 hónap
Építés éve	2024	Rezsiköltség	50 000 Ft/hó
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	A+
Légkondicionáló	van	Energiahatékony	igen
Költözhető	nincs megadva		

KIVÁLÓ LEHETŐSÉG: KÁVÉZÓ, PÉKSÉG, BISZTRÓ, DELIKATESZ ÜZLETNEK, ÜGYFÉLSZOLGÁLATI IRODÁNAK. BENNE TÁGAS VENDÉG- ÜGYFÉL TÉR, 2 MOSDÓ, TEAKONYHA, RAKTÁR. VESZPRÉM BELVÁROSÁBAN FELÉPÜLT EXKLUZÍV ÉPÜLETBEN KÍNÁLUNK HOSSZÚ TÁVÚ BÉRLETRE UTCAFRONTOS, FÖLDSZINTI HELYSÉGET.

A MEGYESZÉKHELY LEGJOBB LOKÁCIÓJÁBAN, A BUDAPESTI ÚT ÉS ADY ENDRE ÚT SARKÁN, MELY MÁRA A VÁROS ÜZLETI ÉS HIVATALI KÖZPONTJÁVÁ VÁLT. MEGKÖZELÍTÉSE AUTÓVAL, TÖMEGKÖZLEKEDÉSSSEL ÉS GYALOGOSAN IS KIVÁLÓ. AZ IRODAHÁZ 21 DARAB SAJÁT PARKOLÓVAL RENDELKEZIK ÉS A MELLETE LÉVŐ TELKEN A VÁROS TOVÁBBI 150 DARAB PARKOLÓHELYET ALAKÍTOTT KI, AMIVEL A VÁROS KÖZPONTJÁBA AUTÓVAL ÉRKEZŐK KÉNYELMÉT BIZTOSÍTJÁK. AZ IRODÁKAT ÉS ÜZLETEKET MAGÁBAN FOGLALÓ 3 SZINTES, KÖZEL 1.500 NM-ES KOMPLEXUMOT 2023. VÉGÉN ADTÁK ÁT. AZ ÉPÜLET MEGJELENÉSÉBEN A VÁROS LEGIMPOZÁNSABB ÜZLET- ÉS IRODAHÁZ, EGYEDÜLÁLLÓ MEGOLDÁSOKKAL, MINT PL. A HOMLOKZATON LÁTHATÓ ÜVEG LÁTVÁNY LIFT. AZ ALKALMAZOTT TECHNOLÓGIÁK ÉS FELHASZNÁLT ANYAGOK A JELENLEGI CSÚCS KATEGÓRIA, MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL, A+ ENERGETIKAI BESOROLÁSSAL. MODERN FŰTŐ-HŰTŐ

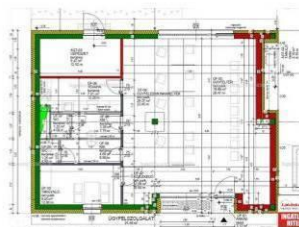


RENDSZER HŐSZIVATTYÚVAL ÉS MEGÚJULÓ ENERGIÁVAL.

BÉRLETI DÍJ: 350.000 FT/HÓ + ÁFA+ REZSI. KAUCIÓ SZÜKSÉGES:

REZSI KÖLTSÉG: KB. 50.000 FT/HÓ

TOVÁBBI INFORMÁCIÓKÉRT ÉS EGYEZTETÉS ÜGYÉBEN SZÍVESEN ÁLLUNK RENDELKEZÉSRE.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33502830>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



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

Simon Szilvia
Haus-Grund Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

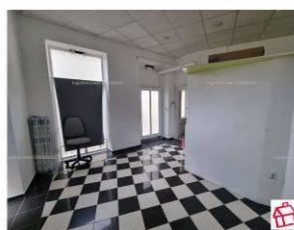
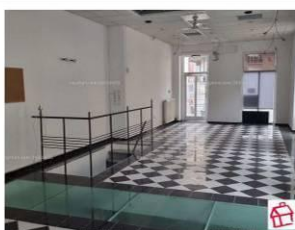
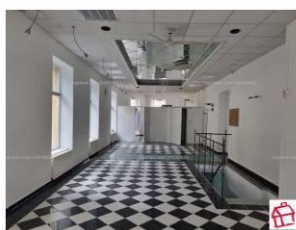
ingatlan.com

+36 70 376 4189

+36 70 382 2357

+36 20 964 2100

+36 88 879 395

**Veszprém, Óváros**

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
390 000 FtAlapterület
136 m²

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

Veszprém belvárosában található a kétszintes üzlet, melynek nagysága 136 m².

Az ingatlan összközműves, mosdóval, mellékhelyiséggel ellátott. Külön körön kialakított fűtéséről egyedi gázkazán, melegvíz ellátásáról villanybojler gondoskodik.

Az ingatlanhoz tartozik egy, az épület mellett kialakított parkoló is.

Elhelyezkedése és kialakítása üzleti szempontból nagyon kedvező, befektetőknek is ajánlott.

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34510651>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



TELEK KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35067548/nyomtatas>

ingatlan.com

Bellovics Tamás

Patent Home

Ingatlaniroda - GDN

Ingatlanhálózat Veszprém



+36 20 611 3405



Veszprém, Pajtakert

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
59,90 millió Ft		400 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó Veszprémben egy 400 m²-es, panorámás építési telek zöldövezeti, csendes környezetben

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35067548>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Kárász Simon

Ingatlansor



+36 70 391 5413

**Veszprém, Festő utca 5.**

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
89 millió Ft		742 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Kérem látogasson oldalunkra, ahol több ingatlan található amik itt nem , google kereső: Ingatlansor
Balatonalmádi

Leírás:

Veszprémbe a várhoz, és belvároshoz közel, de csendes nyugodt helyen, egy belterületi
összközműves telek eladó. A telek kiváló helyen fekszik, várpanorámás, enyhén lejtős,
beépíthetősége 30 %

Részletek:

közművek: víz, villany, csatorna, gáz



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34196892>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Hutvágner Zsolt
Ibolya utcai lakópark



+36 70 337 7770



Veszprém, Szilvádi utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár 31 millió Ft		Telekterület 282 m²	
Beépíthetőség	30%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Részben várpanorámás telek tulajdonostól eladó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34066529>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



környezet, a Cholnoky lakótelep látképe



környezet



homlokzat, az értékelte ingatlan



homlokzat, az értékelte ingatlan



FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



homlokzat, az értékelte ingatlan



üzlettér



üzlettér



mosdó



wc



zuhanyzó



FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



üzlettér



üzlettér



üzlettér



üzlettér



előtér



gázkonvektor



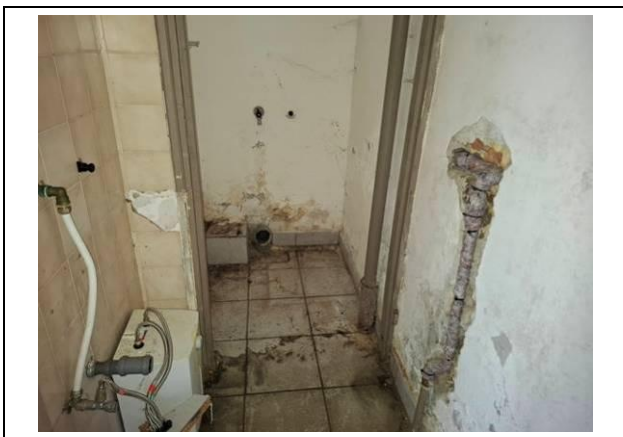
FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



mosdó



wc



mosdó



gázóra



gázóra



vízóra



FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



ablakszerkezet



ablakszerkezet



ablakszerkezet



repedés