54/2026

Forgalmi érték meghatározása Veszprém Megyei jogú Városának Önkormányzata részére

Veszprém 5037/1 helyrajzi számú ingatlanon található padlástér fajlagos négyzetméter árának meghatározásáról.



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

Veszprém
2026. június 30.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése:	**Kivett / kereskedelmi egység, udvar**
Cím:	8200 VESZPRÉM, MEGYEHÁZ TÉR 2
Irányítószám:	8200
Hrsz.:	5037/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Társasháztulajdon	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület:	1470 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Fajlagos négyzetméterár meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Költség alapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2026.06.30. (az értékbecslés érvényessége 180 nap)
Megrendelő megnevezése:	Veszprojekt Kft

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Veszprém 5037/1 hrsz.-ú ingatlan padlásterének fajlagos m^2 ára.	**54 500 Ft/m^2 Ft+Áfa azaz ötvennégyezer-ötszáz forint + Áfa (69 215,- Ft/m^2 bruttó)**

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

Veszprém, 2026. 06.30.

Készítette:

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 2023/281

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

.....

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

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA . 4

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 4

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk 4

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése ... 4

2.3 Helyszíni szemle és időpontja 5

2.4 Felhasznált dokumentumok 5

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok 5

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 7

3.3 Az épület műszaki jellemzői 12

4. ÉRTÉKELÉS 14

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 14

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások 14

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; 15

4.5 Érték meghatározás 15

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel 15

5. ÖSSZEFOGLALÁS 17

Az értékelés 21 számozott oldalt tartalmaz.
Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- Tulajdoni lap
- Fényképek

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Veszprojekt Kft megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.) a Veszprém 5037/1 helyrajzi számú ingatlan padlásterének értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész fajlagos négyzetméter árának megállapítása, gazdasági döntéshez.

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./

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.06.30.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

- 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma:	2026.06.30.
Ingatlan címe:	8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 2
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	5037/1/A/56
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	
Alapterülete:	1470 m^2
Tulajdoni lap II. rész:	
II/42.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Társasháztulajdon
Jogosult neve:	Bakony Társasház
Jogosult címe:	8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 2
Tulajdoni lap III. rész:	
III/2. Önálló szöveges bejegyzés kialakult az 5037 hrsz.megosztás során	
III/5. Önálló szöveges bejegyzés Az 5037/2 hrsz. területéből 245 nm. beolvadt vétel jogcimén	
III/7. Önálló szöveges bejegyzés Szervezeti és Működési Szabályzat becsatolása	
III/9. Önálló szöveges bejegyzés Társasház alapító okirat módosítása	
III/11. Vezetékjog 51m2 területre. Eredeti határozat: 30048/3/2014.01.02 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

III/12. Önálló szöveges bejegyzés A Veszprém belterület 5037/1, 5037/2, 5038, 5041, 5042 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatárrendezés során területe 2306m2-ről 1470m2-re változott telekalakítás és közös tulajdon megszüntetés jogcímén. (8/1560/2019.)
III/13. Önálló szöveges bejegyzés Társasház alapító okirat módosítása. (8/1562/2019.)
III/14. Önálló szöveges bejegyzés 2003.évi CXXXIII. törvény 5.§ (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
III/15. Egyéb építésügyi korlátozás A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09 Név: VÁROSI TANÁCS VB.MÜSZAKI OSZTÁLYA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Szabadság tér 15
III/16. A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése A tisztség keletkezésének időpontja: 2019. május 08. A tisztség megszűnésének időpontja: határozatlan. A társasházközösség neve: "Bakony Társasáz" 8200 Veszprém, Megyeház tér 2, Név: Balhásiné Juhász Viktória, Születési név: Juhász Viktória, Születési év: 1986, Anyja neve: Járfás Tímea Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Cholnoky Jenő utca 27. 3. em. 10.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

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

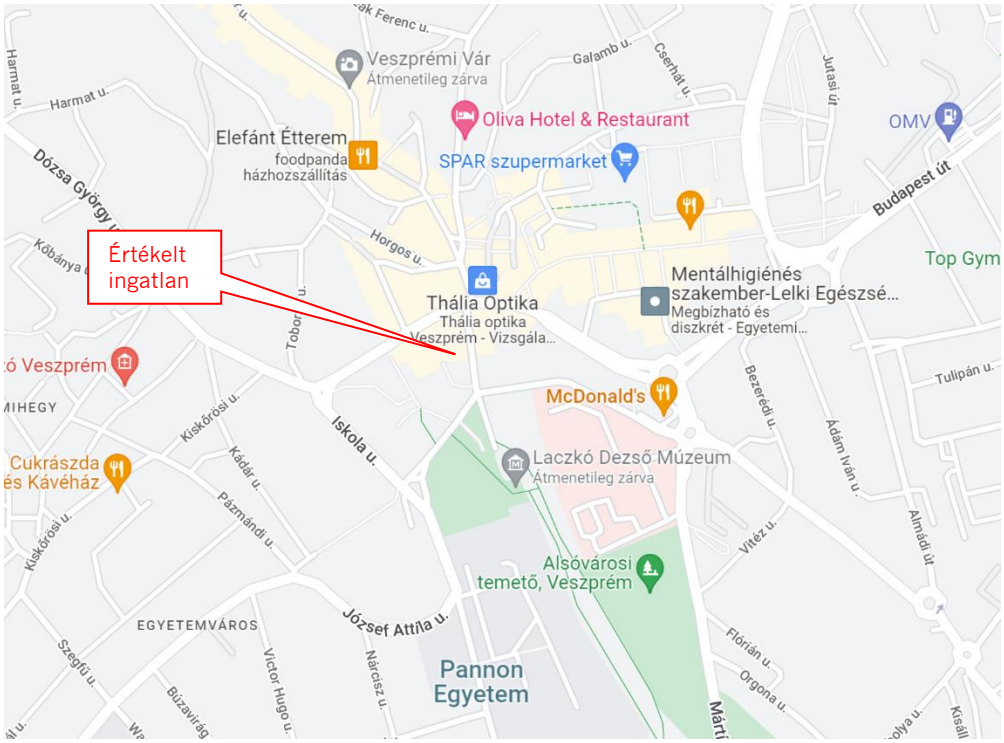
Az értékelt ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a település központjától délnyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthető az Óvári Ferenc utcából, zárt udvaron, majd lépcsőházon keresztül. Az ingatlan közvetlen környezetében irodaházak, kereskedelmi, és szolgáltató egységek, és színház található. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

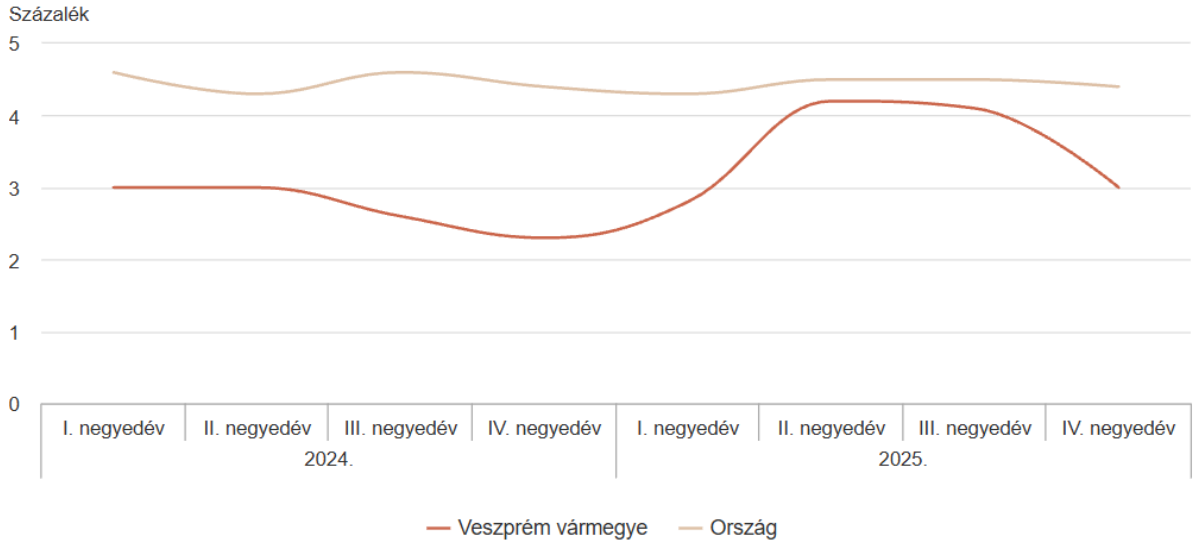
Veszprém a Közép-dunántúli régió egyik dinamikusan fejlődő városa. A város elhelyezkedésének és történelmi nevezetességeinek köszönhetően jelentős idegenforgalommal rendelkezik, egyetemi, katonai központ. A város környékére számos nagyvállalat, telepedett, így munkanélküliség a településre és vonzáskörzetére 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.



Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

- Veszprém vármegyében az előzetes adatok szerint 2025-ben 2200 gyermek született, és 4500 fő hunyt el. Az élveszületések száma 6,6, a halálozásoké 1,4%-kal elmaradt az egy évvel korábbitól.
- A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (78,4%) romlott, ennek ellenére továbbra is kedvezőbb volt az országosnál (74,8%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája nőtt (3,0%), értéke még így is elmaradt a hazai átlagtól (4,4%).
- A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025-ben 435 ezer forint volt, 8,7%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke elmaradt az országos átlagtól (9,4%).
- Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban nem tartozott a legjelentősebbek közé, az ipari termelés volumene 8,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.
- A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 4,4%-kal nőtt.
- 2025-ben a Veszprém vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek beruházásainak volumene az egy évvel korábbihoz képest 2,2%-kal emelkedett.
- A használatba vett lakások száma (304) 11%-kal csökkent az előző évi, alacsony bázishoz mérten, legutóbb 2016-ban volt ennél alacsonyabb szinten a vármegyei lakásépítések száma.
- 2025-ben a turisztikai szálláshelyeken 0,9%-kal több vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző évben. A belföldivendég-éjszakák száma alig változott (–0,1%), a külföldivendég-éjszakáké 4,3%-kal nőtt.
- A kiskereskedelmi forgalom volumene 1,8%-kal, az országosnál (2,3%) kisebb mértékben nőtt.

A főbb munkaerőpiaci mutatók alakulása*



2025 IV. negyedévében Veszprém vármegyében a 15–74 éves népességből az egy évvel

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

korábbinál kissé kevesebben, 162 ezren voltak foglalkoztatottak a munkaerőpiacon. A munkanélküliek 5 ezer fős szintje valamelyest nőtt a 2024. IV. negyedévihez képest. Mindezek következtében a gazdaságilag aktív népesség 167 ezerre mérséklődött, az aktivitási arány 68,0%-ot tett ki.

A 15–64 évesek foglalkoztatási aránya is csökkent a foglalkoztatottak számával párhuzamosan, 0,8 százalékponttal, 78,4%-ra az egy évvel korábbihoz képest. Ennek ellenére a ráta az országos átlagot meghaladta (74,8%), egyben a főváros és a vármegyék körében a legmagasabb volt.

A 15–74 éves korosztály munkanélküliségi rátája emelkedett, az egy évvel korábbi 2,3-ről 3,0%-ra. Az arány jelentősen elmaradt az országos átlagtól (4,4%), egyben a területi rangsorban az egyik legalacsonyabb volt.

A 15–74 évesek közül 79 ezer fő tartozott a gazdaságilag inaktívak közé, számuk az országossal megegyező mértékben, 1,0%-kal maradt el az előző év azonos időszakától.

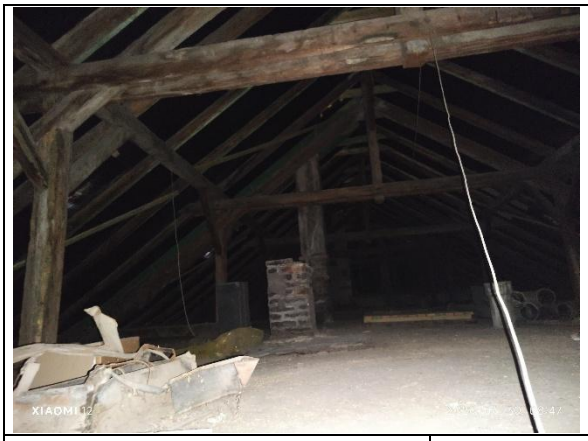
Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

3.3 Az épület műszaki jellemzői

	
Építés éve:	1960-as évek
Szintek:	földszint, emelet
Funkció:	iroda
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	Tömör tégla
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Fafödém
Nyílászárók:	
Külső ablak:	Fa
Külső ajtó:	Fa
Belső ajtó:	Egyszerű fa
Felületképzések:	
Belső falfelület:	Vakolt, festett
Belső padlóburkolat:	parketta
Épületgépészet:	
Fűtés, hőleadók:	gázkazán, radiátor
Leírás:	
Az értékelt iroda, egy földszint, emelet tagolódású irodaépület. Állapota átlagos, funkciójának megfelelő állapotban található, de felújítása időszerű.	

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Padlástér:

<table>
<tr><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>Építés éve:</td><td>1960-as évek</td></tr>
<tr><td>Szintek:</td><td>padlástér</td></tr>
<tr><td>Funkció:</td><td>padlástér</td></tr>
<tr><td colspan="2">Teherhordó szerkezet:</td></tr>
<tr><td>Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa</td><td>Betonfödém, faszerkezet, cserépfedés</td></tr>
<tr><td colspan="2">Leírás:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Az értékelt ingatlanrész, önálló mérőórákkal nem rendelkezik. Az ingatlanrész raktározásra, tárolásra használható, szigeteletlen, fűtetlen terület.</td></tr>
</table>

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész mérőórákkal nem 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.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a nettó pótlási költség elvén alapuló értékmeghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a költség alapú módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Veszprém 5037/1 hrsz.-ú ingatlan padlásterének a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanrész fajlagos négyzetméter árának meghatározása, gazdasági döntéshez.

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, valódiságát 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 lévőnek 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.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2026. június 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.

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

Piaci összehasonlító módszert nem alkalmaztam

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A kínálati adatok között nem található eladó padlástér Veszprémben, ezért a tetőszerkezet újraelőállítási értékével kalkuláltam az épületszerkezet korának, állapotának megfelelő korrekcióval.

A számítás során a tetőtér jelenlegi állapotával számoltam. A számítás nem terjed ki az egyéb hasznosítási formák vizsgálatára. A padlástér jelen állapotában raktározásra, tárolásra alkalmas a teljes alapterületen.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy a padlástér raktárként szigeteletlen raktárként hasznosítható.

Fedélszerkezet készítése maximum 0,042 m3/m^2 anyagfelhasználás mellett: 28 000,- Ft/m^2

Tetőlécezés készítése: 3 500,- Ft/m^2

Cserépfedés készítése: 20 000,- Ft/m^2

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Összesen: 51 500,- Ft/m2 tetősík m^2

A padlástér alapterületére vetítve, kerekítve: 76 000,- Ft/m^2

Aljzat készítése:

Esztrich beton készítése 7-8 cm vastagságig: 10 500,- Ft/m^2

(Forrás: ÉKS 2026)

Összesen: 86 500,- Ft/m^2

Fizikai avultság: 30%

Funkcionális avultság: 10 %

Padlástér fajlagos négyzetméterára: 54 495,- Ft, kerekítve: 54 500,- Ft/m^2

A számítás alapján a Veszprém 5037/1 hrsz.-ú ingatlan padlásterének fajlagos értékét összesen:

54 500,- Ft/m^2 azaz ötvennégyezer-ötszáz forint/négyzetméter árban határoztam meg.

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Padlástér	Fajlagos érték nettó:	Fajlagos érték bruttó
	54 500,- Ft/m^2	69 215 Ft/m^2

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a költség alapú 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 ingatlan tulajdonosának ÁFA - alanyiságát nem vizsgáltam, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2026. június 30.

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

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

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Tulajdoni lap

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260211/32002
2026.02.11

Veszprém
Belterület, 5037/1 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM, MEGYEHÁZ TÉR 2. **társasház törzslap**
Veszprém, Belterület, 5037/1

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / kereskedelmi egység, udvar	0	1470	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **44296/1998/1996.04.29**
	Jogi jelleg: Társasház
	A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	Átjárási szolgalmi jog
	Illeti a(z) VESZPRÉM belterület 5038 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II.jelű 127 m2 területű részére. (8/1561/2019/)

II. RÉSZ

42.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **34491/3/2020.02.19**
	Tulajdonjog (társasháztulajdon)
	Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: létesítés, 44296/1998/1996.04.29 A tulajdonosokat az 5037/1/A/1-5037/1/A/56 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák. Társasháztulajdon Eredeti határozat: 30074/5/2018.01.02 Név: BAKONY TÁRSASHÁZ Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 2.

III. RÉSZ

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31603/1995.02.01**
	Önálló szöveges bejegyzés
	kialakult az 5037 hrsz.megosztás során.

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **40130/2001./2000.02.16/**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az 5037/2 hrsz. területéből 245 nm. beolvadt vétel jogcímén.

7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **37983/2005.04.28**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Szervezeti és Működési Szabályzat becsatolása

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **30074/5/2018.01.02**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház alapító okirat módosítása

Folytatás a következő oldalon

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260211/32002
2026.02.11

Oldal 2/2
Veszprém
Belterület, 5037/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

11.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Vezetékjog
	51m2 területre. Eredeti határozat: 30048/3/2014.01.02 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
12.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A Veszprém belterület 5037/1, 5037/2, 5038, 5041, 5042 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatárrendezés során területe 2306m2-ről 1470m2-re változott telekalakítás és közös tulajdon megszüntetés jogcímén. (8/1560/2019.)
13.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Társasház alapító okirat módosítása. (8/1562/2019.)
14.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/3/2020.02.19**
	Önálló szöveges bejegyzés
	2003.évi CXXXIII. törvény 5.§ (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
15.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 403798/2022.02.02**
	Egyéb építésügyi korlátozás
	A III/1. sorszám alatti, 198/1986.01.09. számú bejegyzés rangsorába Eredeti határozat: 198/1986.01.09 Név: VÁROSI TANÁCS VB.MŰSZAKI OSZTÁLYA Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Szabadság tér 15
16.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 408191/2025.04.15**
	A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése
	A tisztség keletkezésének időpontja: 2019. május 08. A tisztség megszűnésének időpontja: határozatlan. A társasházközösség neve: "Bakony Társasáz" 8200 Veszprém, Megyeház tér 2, Név: Balhásiné Juhász Viktória, Születési név: Juhász Viktória, Születési év: 1986, Anyja neve: Járfás Tímea Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Cholnoky Jenő utca 27. 3. em. 10.

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

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

FÉNYKÉPEK



megközelítés



megközelítés



lépcsősor az emeletre



padlásfeljáró



padlástér



palástér

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

FÉNYKÉPEK



padlástér



padlástér

Szakértő cég neve
Tóth Roland E.V.
Székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2. Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com