

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51. szám alatti  
2849 hrsz.-ú, „kivett orvosi rendelő, udvar”  
megnevezésű ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadáról**

Megrendelő:

**„VKSZ” Veszprémi Közüzem Szolgáltató Zrt.**



**Készítette: Szalay Szabolcs**

**Ingatlan szakértő – Igazságügyi szakértő**

**RI - Ingatlan Kft.**  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19

**Készült: 1 példányban**

**Veszprém, 2022.01.07.**

**Az értékbecslés fordulónapja: 2022.01.05.**

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet, ingatlanpiaci elemzés
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épület(ek) leírás

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

### 8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 9.0 Értékbecslő tanúsítvány

### 10.0 Melléklet

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Számítási táblázatok    | 5. Alaprajz           |
| 2. Tulajdoni lap           | 6. Kínálati adatok    |
| 3. Hivatalos térképmásolat | 7. Fotómelléklet      |
| 4. Szabályozási terv       | 8. Földrajzi térképek |



3/53

### 3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

#### 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan(ok) megnevezése:	„kivett orvosi rendelő, udvar”
---------------------------------------	--------------------------------

#### 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	8411 Veszprém-Kádárta
Utca, házszám, hrsz:	Győri utca 51.
HRSZ:	2849

#### 3. TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos:	II/3. bej.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cím:	1/1 tulajdoni hányadban
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

#### 4. ÉRTÉKELT JOG

Tiszta tulajdonjog
Aktuális forgalmi érték bérleti díj megállapítása

#### 5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

#### 6. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek nagysága:	252 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége:	Kiváló, aszfaltozott úton tehergépjárművel is
Közműellátottság:	Víz, villany, csatorna, gáz

#### 7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi hasznosítás:	Használaton kívüli orvosi rendelő
Hasznosíthatósági lehetőségek:	Orvosi rendelő vagy egyéb más funkció, köztük lakóház funkció is kialakítható - visszaalakítási költséggel

#### 8. PIACI ÉRTÉK / HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK / LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK

Értékelés elve:	piaci, - költségalapú és hozamalapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2022.01.05.
Értékelés érvényessége:	180 nap

#### PIACI ÉRTÉK / BÉRLETI DÍJ

igény-, per- és tehermentes állapotban

**Forgalmi érték**  
**19 200 000 Ft**  
**Bérleti díj**  
**112 608 Ft/hó**

**Megjegyzés:** A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak!

Értékelés dátum:

2022. január 7.

**RI - Ingatlan Kft.**  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

## 4.0 Megbízás

A „**VKSZ**” **Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.** (8200 Veszprém, Házgyári út 1.) megrendelése alapján az **RI-Ingatlan Kft.** (8200 Veszprém, Kereszt utca 9.) elvégezte, a **8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51.** szám alatti **2849 hrsz.-ú, „kivett orvosi rendelő, udvar”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának értékbecslését és bérleti díjának meghatározását.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51.** szám alatti **2849 hrsz.-ú, „kivett orvosi rendelő, udvar”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő berendezési tárgyakra az értékelés nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta, illetve átadta az alábbi iratanyagokat:

- ◇ Tulajdoni lap (2021.12.17.)
- ◇ Földhivatali térképmásolat (2021.12.17.)
- ◇ Alaprajz (általunk készített)

### 4.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2022.01.05.-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A közművek helyzetét a Megbízó képviselőjének tájékoztatása alapján rögzítettük.





Az ingatlan értékeit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	19 200 000	100%	19 200 000	19 200 000
Direkt tőkésítés módszer eredménye:	11 800 000	0%	0	-
Költség alapú módszer eredménye:	22 900 000	0%	0	-
Hozamszámítás alapján meghatározott bérleti díj	112 608 Ft/hó			
			19 200 000	19 200 000
Végső forgalmi érték (kerekítve):				19 200 000
<p>Az ingatlan értékét piaci összehasonlító, költségalapú és hozamalapú módszerrel végeztük el. Hozamalapú módszer a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben (világjárvány hatásai) nem mutatja megfelelően az ingatlan értékét. A költségalapú módszert ellenőrzésképpen végeztük el. Végső forgalmi értéként a piaci módszerrel kapott értéket fogadtuk 100%-ban, mert ezzel a módszerrel számított érték tükrözi legjobban az ingatlan valós értékét.</p>				

RI - Ingatlan Kft.  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Környezet

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életben kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól kezdve a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A város ipari területét elsősorban Veszprém északi és észak-nyugati részén húzódó Aulich Lajos utca, Házgyári út, Pápai út és a Kistó, Tüzér utca adja. Itt települt le számos európai nagyvállalat (Unilever, Lasselsberger-Knauf, Continental Teves, Balluff, Jost, Valeo) mellett a helyi és országos hálózattal rendelkező társaságok képviseletei, telephelyei. Kereskedelmi jellegű ingatlanok (Lidl, Spar udvar, Euronics, Euro Family, Aldi) a déli városrészen helyezkednek el. A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az értékelt ingatlan a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta településrész központi részén, a településrész főutcáját képező Győri utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen helyezkedik el. Környezete rendezett, infrastrukturális ellátottsága jó, környezetszennyezésre utaló jeleket nem észleltünk. Megközelíthető szilárd burkolatú úton személygépkocsival és tehergépjárművel. Helyi járatos



7/53

buszmegálló 20 m-en belül elérhető. Községház, élelmiszerbolt, posta, templom 200 m-en belül érhető el. Közvetlen környezetében oldalhatáron álló, többségében régebbi építésű családi házak és templom található.

## Ingatlanpiaci elemzés

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeriparon a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát.

A Közép-Dunántúli régióval és Veszprém megyével együtt Veszprém város fejlődését is dinamizmus jellemzi. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az elmúlt három évben a jövedelemtermelő ingatlanok területén is emelkedés tapasztalható (lakóingatlanok területen nagymértékű áremelkedés).

**Veszprém-Kádártán lakóházakat 300-400 EFt/m<sup>2</sup> áron kínálnak, elhelyezkedéstől, műszaki tartalomtól és alapterülettől függően, de ennél magasabb kínálati árak is előfordulnak.**

**Az értékelt ingatlan orvosi rendelőként nyilvántartott. A kínálatban nem található hasonló funkciójú eladó ingatlan, ezért a tárgyi ingatlant**



**lakóházakkal hasonlítottuk össze elhelyezkedéstől, alapterülettől, műszaki állapottól, műszaki felszereltségtől függően. Ebben az esetben egy ú.n. visszaalakítási költséggel kell számolni, azaz az értékelt ingatlant mennyi pénzből lehet a lakástörvénynek megfelelően lakóházzá visszaalakítani.**

**Építési telkeket 15-20 EFt/m<sup>2</sup> áron kínálnak településen belüli elhelyezkedéstől, közművesítettségétől és telekmérettől függően.**

**A bérleti díjak tekintetében Kádártán nem található kiadó lakóház, üzleti funkciójú (pl. orvosi rendelő) kiadó ingatlan pedig egyáltalán nem található a kínálatban, sem az adatbázisainkban (NAV adatbázis, bankok adatbázisai). A bérleti díj meghatározása során ú.n. direkt tőkésítési módszert alkalmazunk, amellyel meghatároztuk az ingatlan hozamalap értékét, majd abból kiszámoltuk a havi bérleti díjat ezen műszaki állapot és funkció (orvosi rendelő) mellett.**

A koronavírus hatására romló makrogazdasági környezet a gazdasági ciklusokat szorosan követő kereskedelmi ingatlanpiacon is érezteti hatását: a piaci folyamatok a túlértékelttség kockázatának növekedése irányába mutattak 2020. első félév végén. Előre tekintve a gazdaság teljesítménye az év hátralévő részében is visszafogottan alakulhat, miután a járvány második hulláma miatt a reálgazdasági kilábalás a korábban vártnál jobban elhúzódhat. A kereskedelmi ingatlanok iránti kereslet döntő részét adó ágazatokra meghatározó hatást gyakorol a járvány terjedése. 2020 első félévben – az ipar-logisztika kivételével – minden kereskedelmi ingatlan-szegmensben csökkent a kereslet, a foglaltsági-kihasználtsági adatok romlottak, a kiskereskedelmi szegmensben pedig bérleti díjcsökkenés is mutatkozott. A befektetési hozamok évek óta tartó csökkenő tendenciája nem folytatódott, 2019. év végéhez képest szegmensenként 25–75 bázisponttal emelkedtek az elsődleges hozamok. A befektetők számára leginkább bizonytalanságot okozó tényezők között – az eddig kiemelt kínálathiányhoz képest – 2020 első félév végén már a romló gazdasági



kilátások, a bérlők fizetési képessége és a finanszírozási feltételek szigorodása kapták a legnagyobb hangsúlyt. A befektetési kereslet nem tűnt el teljesen, az első félévben történt két nagy összegű tranzakció is, ugyanakkor a LITT véleménye alapján a kivárás, a befektetési döntések elhalasztása jellemzővé vált, a járvány előtti aktivitási szint a kilábalási pálya későbbi szakaszán térhet vissza. A hazai nyilvános ingatlanalapok likviditási helyzete stabil, a járvány megjelenését a befektetési jegyek intenzívebb visszaváltása követte ugyan, de a második negyedév végétől már ismét nettó tőkebeáramlás jellemzi a szektort. Az alapok számára előre tekintve – többek között a bérleti cash-flow megnövekedett bizonytalansága miatt – a befektetési hozamok emelkedése jelenthet kockázatot, ami ingatlanvagyonuk átértékelődéséhez vezethet.

**Megjegyzés: A mindenki által ismert 'Covid-19 vírus' gazdaságra és ingatlanpiacra (ezáltal az ingatlanok értékére is) gyakorolt, rövid és hosszú távú hatásai egyelőre ismeretlenek előttünk. Nagy eséllyel az ingatlanok mostani árszinten történő értékesítése csak hosszabb intervallumon belül várható el, míg a gyorsabb értékesítési időt csak nagyobb értékcsökkenéssel lehet realizálni. A hosszú távú értékállóság kockázata jelenleg igen magasnak tekinthető.**

## 5.2 Telek

DK-i utcafrontra nyitott, téglalap alakú, utcafronton beton lábazatú, fémkerítéssel, körben drótfonatos kerítéssel és a szomszéd épülettel határolt telek. A terület sík terepfelszínű, összközműves, be nem épített része füvesített, rendezetlen, elhanyagolt (használaton kívüli) állapotú.

Az ingatlan a hatályos Szabályozási Terv alapján Lke-14 övezetben, kertvárosias lakóterületen helyezkedik el, amely az alábbi beépítési paramétereket írja elő:





- oldalhatáron álló beépítés
- megengedett legkisebb telekméret: 600 m<sup>2</sup>
- megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- legkisebb zöldfelület: 50%

***A településrészén környezetszennyezés nem vélelmezhető***

### **5.3 Közművek**

#### **Vízellátás:**

Az ingatlan a közműhálózatra rákötött.

#### **Szennyvíz, csapadékvíz:**

Szennyvíz a közcsatornába zártan elvezetett, a csapadékvizet külön nem gyűjtik.

#### **Elektromos áram:**

Az ingatlan elektromos ellátása légkábelben keresztül kiépített, kapacitás: 3 x 10 A.

#### **Gázellátás:**

Az ingatlan vezetékes gázzal rendelkezik, gázvezetékre rákötve.



## 5.4 Épület leírás

Az értékelt ingatlan 1965-ben épült, oldalhatáron álló, földszint+padlástér tagolódású, téglá szerkezetű, vasbeton födémmel ellátott orvosi rendelő funkciójú épület. Alaprajzi elrendezése az orvosi rendelőnek megfelelő (rendelő helyiségek, iroda, öltöző, szociális helyiségek), a helyiségek tágasak, benapozottság megfelelő. Az épület az oldalkerten, majd egy előterazon és egy üvegfalú szélfogón keresztül közelíthető meg. Az előterasz és az üvegfalú szélfogó épületrészek nincsenek feltüntetve a térképmásolaton, ezért alapterületükkel nem számoltunk. A szélfogó födém alatti része fel van tüntetve a térképmásolaton, ezért ezen helyiségrész alapterületét figyelembe vettük. Falak festettek, részben csempézettek, a vizes helyiségek falai csempézettek. Fűtés gázkonvektorokkal biztosított. Melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldott. Homlokzati nyílászárók építéskori, fa szerkezetű, kétrétegű üvegezésűek, redőnnnyel ellátottak. A bejárati ajtó az elmúlt években beépített, műanyag szerkezetű, biztonsági (5 ponton záródó) ajtó, a belső ajtók fa szerkezetűek. Az elmúlt években felújításokat nem végeztek (kivéve a bejárati ajtó cseréjét), az ingatlan egy ideje használaton kívüli, üresen áll. Az utcáfronti homlokzat lábazatán vakolat lemálás, foltosodás látható, amely tény vízszigetelési problémára utal. Padló, falburkolatok elavultak, elhasználódtak; fűtés korszerűsítésre szorul (pl. egy kondenzációs, kombinált gázkazánra, amely a melegvíz ellátást is biztosítja), nyílászárók cseréire szorulnak, valamint a homlokzat, tetőhéjzat (pala), bádогоzás felújítása is időszerű. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.

Közvetlen a főépület mögött, azzal egybeépítve egy könnyűszerkezetes tároló funkciójú melléképület található, amely épületrész nincs feltüntetve a térképmásolaton, ezért alapterületével nem számoltunk.



**Megjegyzés: Az értékelt ingatlan hasznosíthatóságát tekintve gyakorlatilag bármilyen funkcióra alkalmas (épület méreteit szem előtt tartva). Kézenfekvő az orvosi rendelő funkció (felújítással), azonban lakóházzá is át lehet alakítani, a jelenlegi lakástörvény feltételeinek megfelelően. Ez esetben ugyan az épületre költeni kell, azonban felújított családi házként (és lakóházzá való átminősítéssel) az ingatlan értéke nagyságrendileg emelkedhet!**

### Szerkezeti kialakítás

<b>Alapozás:</b>	Beton sávalap
<b>Szigetelés:</b>	Bitumen lemez
<b>Felmenő falazat:</b>	Téglasszerkezet
<b>Válaszfalak:</b>	Téglasszerkezet
<b>Födém:</b>	Vasbeton födém
<b>Tető:</b>	Kontyutető
<b>Héjazat/szerkezet:</b>	Palafedés, fa szerkezet
<b>Nyílászárók:</b>	Építéskori, fa szerkezetű, kétrétegű üvegezésű, redőnnyel ellátott homlokzati nyílászárók, műanyag szerkezetű bejárati ajtó és fa szerkezetű belső ajtók
<b>Burkolatok:</b>	Mettlachi lap, járólap
<b>Külső felületképzés:</b>	Kőporos vakolat
<b>Belső felületképzés:</b>	Festett, részben csempézettek; vizes helyiségek csempézettek
<b>Komfortfokozat:</b>	Komfortos
<b>Fűtés:</b>	Gázkonvektorok
<b>Melegvíz-ellátás:</b>	Villanybojler
<b>Használata:</b>	Használaton kívüli orvosi rendelő

Helyiséglista				
helyiség	nettó alapterület (m2)	hasznos alapterület (m2)	műszaki korrekció (%)	redukált alapterület (m2)
Földszint				
Szélfogó rész (födém alatti)	4,50	4,50	100	4,50
Szélfogó rész (tüvegfalú)	3,50	0,00	0	0,00
Tanácsadó helyiség	17,43	17,43	100	17,43
Orvosi rendelő	24,73	24,73	100	24,73
Öltöző	1,60	1,60	100	1,60
Tároló	1,80	1,80	100	1,80
Mosdó+wc-k	9,09	9,09	100	9,09
Iroda	7,80	7,80	100	7,80
Öltöző	5,96	5,96	100	5,96
Wc+mosdó	2,03	2,03	100	2,03
Előterasz	1,68	0,00	0	0,00
Könnyűszerkezetes melléképület - tároló	11,70	0,00	0	0,00
<b>Földszint összesen:</b>	<b>91,82</b>	<b>74,94</b>		<b>74,94</b>
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>92</b>	<b>75</b>		<b>75</b>



## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

#### Értéknövelő tényezők

- ◇ Kiváló megközelíthetőség
- ◇ Településen belüli kiváló elhelyezkedés
- ◇ Funkciónak megfelelő kialakítás

#### Értékcsökkentő tényezők

- ◇ Korlátozott ingatlanpiaci kereslet
- ◇ Műszaki állapot
- ◇ Műszaki felszereltség
- ◇ Kis telekméret

### 6.2 Az ingatlanok jogi szempontok szerinti értékelése

A Veszprém Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2021.12.17.-én kiadott tulajdoni lap szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásban **2849 hrsz.**-on szereplő ingatlan megnevezése **”kivett orvosi rendelő, udvar”**, amely a természetben **8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51.** szám alatt található.

A tulajdoni lap II. részének 3. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa a **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1** tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú bejegyzése szerint felmérési hiba javítása során térképi ábrázolása a 8/39/2020 számon záradékolt vázrajz szerint változott.





## 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően, egy értékelési módszer alkalmazásával kerülhet meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

### A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

### A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

### A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

*Az ingatlan értékét piaci összehasonlító, költségalapú és hozamalapú módszerrel végeztük el. Hozamalapú módszer a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben (világjárvány hatásai) nem mutatja megfelelően az ingatlan értékét. A költségalapú módszert ellenőrzésképpen végeztük el. Végző forgalmi értéként a piaci módszerrel kapott értéket fogadtuk 100%-ban, mert ezzel a módszerrel számított érték tükrözi legjobban az ingatlan valós értékét.*



<b>alkalmazott módszer</b>	<b>becsült érték</b>
Piaci összehasonlító módszer (összesített forgalmi érték)	19 200 000,- Ft
Hozamalapú módszer	11 800 000,- Ft
Költség alapú módszer	22 900 000,- Ft

## Végső piaci érték meghatározása

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci érték és bérleti díj érték megrendelői célra, 2022.01.05.-i érvénnyel a következő:

A **8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51.** szám alatti **2849 hrsz.-ú, „kivett orvosi rendelő, udvar”** megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának becsült piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban, kerekítve:

**19 200 000,- Ft**

azaz

**Tizenkilencmillió-kétszázezer forint** összegre

becsüljük.

Az ingatlant a jelenlegi funkciójával (orvosi rendelő) és műszaki állapotának megfelelően becslésünk szerint

**112 608 Ft/hó**

áron lehet bérbeadni.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletekhez csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet. A megállapított értékek csak banki hitelfedezeti céllal használható fel.

A megállapított értékek ÁFÁ-t **nem** tartalmaznak.

**RI - Ingatlan Kft.**  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

## 7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

### Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

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



## 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

## 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

## 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

## 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

## 6. Végző érték számítása

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



## Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

### *A módszer fő lépései:*

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

- Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.



- Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez 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 alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

*A módszer fő lépései:*

- A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni függetlenül azok



jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

- Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

- Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.



## 8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: műszaki állapot, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

## 9.0 Értébecslői tanúsítvány

- A szakértői véleményt a legjobb tudásom szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el.
- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásom szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értébecslést független értékelőként végzetem el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi kapcsolatban nem állok és nem álltam.
- Értébecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értébecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értébecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- Alulírott **Szalay Szabolcs** kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az **RI-Ingatlan Kft.**-nek tulajdonosi jogviszonya nem áll fenn.



## 10.0 MELLÉKLETEK





25/53

Piaci összehasonlító módszer							
							<a href="http://www.ingatlan.com/32575634">www.ingatlan.com/32575634</a>
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím / azonosítás	8411 Veszprém-Kádártó, Győri utca 51. Hrsz.: 2849	8412 Veszprém-Gyulafrátót, Német utca 35. Hrsz.: 9129		8412 Veszprém-Gyulafrátót, Halastói utca 14. Hrsz.: 10120		8412 Veszprém-Gyulafrátót, belterület	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m <sup>2</sup> ,	252	966		1 128		1 140	
Felépítmények összes hasznos területe, m <sup>2</sup> , épületállomány nagyság miatti korr.	75	107	5,0%	137	10,0%	105	5,0%
Orvosi rendelő funkció hasznos alapterülete	73	107		137		105	
Tároló / raktár hasznos alapterülete	2	0		0		0	
Üzlet / raktár terület arány	0,02	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Kínálati ár / vételár		21 700 000 Ft	0,0%	42 750 000 Ft	0,0%	41 900 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2021.06.22. adásvételi adat	10,0%	2021.01.11. adásvételi adat	15,0%	2022.01. havi kínálati ár	0,0%
Faljasos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		223 084		358 850		359 143	
Elhelyezkedés	Veszprémtől 3 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádártó központi részén, a településrész fűtőjét képező Győri utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	Veszprémtől 5 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót déli részén, a Német utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	15,0%	Veszprémtől 5 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót nyugati részén, a Halastói utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	15,0%	Veszprémtől 5 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafrátót, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	15,0%
Energia ellátás (közmű + energia)	összközmű	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%
<b>Beépítés súlyozása</b>							
Beépítettség hányad	30%	30%		30%		30%	
Beépíthetőség	44%	14%	0,0%	8%	0,0%	11%	0,0%
<b>Felépítmények minősége</b>							
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapot, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		felújításra szoruló, 1955-ben épült, összközműves, gázkazán fűtésű, földszint+padlástér tagolódású, terméskő+tégla szerkezetű, 3 szobás családi ház		jó állapotú, 1988-ban épült, összközműves, gázkazán fűtésű, földszint+tetőtér tagolódású, tégl szerkezetű, 2+3fél szobás családi ház		közepes állapotú, 1958-ban épült, összközműves, gázkazán+vegyes tüzelésű kazán fűtésű, földszint+padlástér tagolódású, terméskő+tégla szerkezetű, 3 szobás családi ház	
Felépítmények fizikai állapota	felújításra szoruló műszaki állapotú	felújításra szoruló műszaki állapotú	0,0%	jó műszaki állapotú	-15,0%	közepes	-10,0%
Felépítmények műszaki tartalma	gyenge műszaki felszereltségű	hasonló	0,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Alternatív hasznosíthatóság	lehetséges	lehetséges	0,0%	lehetséges	0,0%	lehetséges	0,0%
Telek méret, érték		nagyobb	-10,0%	nagyobb	-10,0%	nagyobb	-10,0%
<b>Eltérő funkció (fogorvosi rendelő) - lakóházzá való visszaalakítási költség (lakástörvénynek megfelelően)</b>			-15,0%		-15,0%		-15,0%
Építés ideje	1965	1965	0,0%	1988	-5,0%	1968	0,0%
Szerkezet	téglszerkezet	terméskő+téglszerkezet	0,0%	téglszerkezet	0,0%	téglszerkezet	0,0%
Korrigált faljasos ár	256 127 Ft	211 930 Ft	-5,0%	269 138 Ft	-25,0%	287 314 Ft	-20,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	-25%	ok	-20%
<b>Piaci összehasonlításon alapuló érték:</b>	<b>19 200 000 Ft</b>						

RI - Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

RI - Ingatlan Kft.  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19



26/53

### Piaci összehasonlító módszer - telek

					<a href="http://www.ingatlan.com/32626808">www.ingatlan.com/32626808</a>
	<b>Tárgyi</b>	<b>Piaci összehasonlító 1.</b>	<b>Piaci összehasonlító 2.</b>	<b>Piaci összehasonlító 3.</b>	
<b>Cím</b>	<b>8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51. Hrsz.: 2849</b>	<b>8411 Veszprém-Kádárta, Donáti utca 2642/33</b>	<b>8412 Veszprém-Gyulafirátót, Répavölgyi utca 15.</b>	<b>8412 Veszprém-Gyulafirátót, Vakcsai utca</b>	
<b>Övezet</b>	Lke-14 övezet, kertvárosias lakóterület	Lke övezet, kertvárosias lakóterület	Lke övezet, kertvárosias lakóterület	Lke övezet, kertvárosias lakóterület	
<b>Korrekciós modell</b>	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
<b>Telek terület, m2</b>	252	609	10,0%	910	15,0%
<b>Bruttó szintterület, m2</b>	nincs szabályozva	nem szabályozza		nem szabályozza	
<b>Alapérték</b>	telek terület	telek terület		telek terület	
<b>Kínálati / vételára</b>		12 500 000 Ft		14 000 000 Ft	
<b>Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció</b>		2021.04. havi adásvételi adat	10,0%	2021.06. havi adásvételi adat	10,0%
<b>Faljasos ára (Ft/m2)</b>		22 578		16 923	
<b>Elhelyezkedés</b>	Veszprémtől 3 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta központi részén, a településrészt főtúóját képező Győri utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	Veszprémtől 3 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta déli részén, a Donáti utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	0,0%	Veszprémtől 5 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Gyulafirátót északnyugati részén, a Répavölgyi utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen	15,0%
<b>Telek formája</b>	téglalap alakú	téglalap alakú	0,0%	téglalap alakú	0,0%
<b>Telek lejtése</b>	sík	sík	0,0%	sík	0,0%
<b>Telek beépíthetősége</b>	30%	30%	0,0%	30%	0,0%
<b>Építési korlátozások</b>	oldalhatáron álló beépítési mód, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	szabadonálló beépítési mód, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	0,0%	szabadonálló beépítési mód, minimális telekméret: 600 m2, maximális építménymagasság: 4,5 m; minimális zöldfelület aránya: 50%	0,0%
<b>Infrastruktúra, közművek</b>	víz, villany, csatorna, gáz	víz, villany, csatorna, gáz	0,0%	víz, villany, csatorna	5,0%
<b>Kerítés</b>	kerített	nem	5,0%	nem	5,0%
<b>Esztétikai benyomás</b>	elhanyagolt állapotú	fűves	-5,0%	fűves	-5,0%
<b>Megközelíthetőség (tehergépjárművel)</b>	aszfaltozott úton (tehergépjárművel is)	földes úton	5,0%	földes úton	5,0%
<b>Egyéb</b>			0,0%		0,0%
<b>Korrigált faljasos ár / Összes korrekció</b>	27 160 Ft	25 965 Ft	15,0%	23 692 Ft	40,0%
<b>Korrekció engedélyezése</b>		ok	15%	ok	40%
<b>Piaci összehasonlításra alapuló érték:</b>	<b>6 800 000 Ft</b>				

RI-Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

RI - Ingatlan Kft.  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19



27/53

Költség alapú értébecslés												
Hrsz.	Jel	Épület megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterülete	Várható hasznos élettartam	Újraelőál litási költség Ft/m2	Újraelőállítási költség	Műszaki avulás számolt ; elfogadott		Funkcionális avulás	Piaci korrekció	Nettó pótlási érték
2849	1	Fogorvosi rendelő	1965	92	100	350 000	32 137 000 Ft	57%	50%	0%	0%	16 068 500 Ft
							0 Ft	0%				0 Ft
							0 Ft	0%				0 Ft
												0 Ft
		Épületek összesen		92			32 137 000 Ft					16 068 500 Ft
							0 Ft	0%				0 Ft
							0 Ft	0%				0 Ft
		*folyóméterben										0 Ft
		Építmények összesen		0			0 Ft					0 Ft
2849	1	Telek érték		6 800 000			6 800 000 Ft					6 800 000 Ft
		Telek összesen		6 800 000			6 800 000 Ft					6 800 000 Ft
		Mindösszesen					38 937 000 Ft					22 900 000 Ft

1. oldal

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

  
RI - Ingatlan Kft.  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19



28/53

### Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel											
			<a href="http://www.ingatlan.com/27458334">www.ingatlan.com/27458334</a>		<a href="http://www.ingatlan.com/32468484">www.ingatlan.com/32468484</a>		<a href="http://www.ingatlan.com/32493775">www.ingatlan.com/32493775</a>				
	Tárgyi ingatlan		1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.			
Cím /azonosítás	8411 Veszprém-Kádárta, Győri utca 51. Hrsz.: 2849		8200 Veszprém, Lóczy Lajos utca		8200 Veszprém, Kiskörösi utca		8230 Balatonfüred, belterület				
Bérbeadó terület / telek méret m <sup>2</sup>	92		140		140		132				
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó			2 035	5,6	2 071	5,7	2 196	6,1			
Tranzakció dátuma			2022.01. havi kínálati ár	-10%	2022.01. havi kínálati ár	-10%	2022.01. havi kínálati ár	-10%			
Elhelyezkedés	Veszprémtől 3 km-re a közigazgatásilag Veszprémhez tartozó Kádárta központi részén, a településrész főutcáját képező Győri utcában, Lke övezetben, kertvárosias lakóterületen		Veszprém dél-keleti részén, a Cholnoky lakótelepen, a Lóczy Lajos utcában elhelyezkedő, jó állapotú, összkomfortos, összközműves, gázkazán fűtésű, 3 szintes, 5 szobás sorházi egység 400 m2-es telekrésszel		-20%	Veszprém nyugati részén, a Jeruzsálemhegyen, a Kiskörösi utcában elhelyezkedő, jó állapotú, összkomfortos, összközműves, gázkazán fűtésű, 3 szintes, 5 szobás családi ház		-20%	Balatonfüred nyugati részén, a Lóczy Lajos Gimnázium közelében elhelyezkedő, összkomfortos, összközműves, gázkazán fűtésű, 2 szintes, 4 szobás sorházi egység 150 m2-es telekrésszel	-25%	
Műszaki állapot	felújításra szoruló műszaki állapotú		jó		-15%	jó		-15%	jó		-15%
Alternatív hasznosíthatóság	lehetséges		lehetséges		0%	lehetséges		0%	lehetséges		0%
Épület tagolódású	földszint+padlástér		pincészet+földszint+tetőtér		0%	pincészet+földszint+tetőtér		0%	földszint+tetőtér		0%
Műszaki tartalom	gyenge műszaki felszereltségű		jobb		-5%	jobb		-5%	jobb		-5%
Eltérő funkció (fogorvosi rendelő) - lakóházzá való visszaalakítási költség (lakástörvénynek megfelelően)					-10%			-10%			-10%
Alapterület			nagyobb		10%	nagyobb		10%	nagyobb		10%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	1 224	3,4	1 221	-40%	1 243	-40%	1 208	-45%			
Korrektció engedélyezése			ok	-40%	ok	-40%	ok	-45%			
Aktuális Ft/EUR árfolyam	361										

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

RI - Ingatlan Kft.  
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
OTP Banksz.: 11748007-29908385  
Adószám: 14751596-2-19





29/53

Direkt tőkésítés				
Épület(rész) megnevezés	fogorvosi rendelő u.a. felújításra szoruló műszaki állapotú			
Funkció				
Fizikai állapot				
Hasznos terület, m <sup>2</sup>	75			
Nettó terület, m <sup>2</sup>	75			
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	92			
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	92			
Bérleti szerződés lejárat, év	nincs			
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 224	0	0	0
Bérleti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	3,4			
Kihasználtság, %	80			
Behajtási veszteség, %	0			
Realizálható bérleti díj, Ft/év	1 078 745	0	0	0
Realizálható bérleti díj, Ft/év	1 078 745			
Építmény adó, Ft/m <sup>2</sup> /év	500			
Építmény adó, Ft/év	37 470	0	0	0
Biztosítási költség, ‰* (2-5‰)	2			
Biztosítási költség, Ft/év	7 494	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	1,5			
Felújítási költségalap, Ft/év	56 205	0	0	0
Karbantartási költség, %**	2			
Karbantartási költség, Ft/év**	21 575	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1			
Management díj, Ft/év	10 787	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	133 531	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	133 531			
Eredmény, Ft/év	945 214	0	0	0
Eredmény, Ft/év	945 214			
Tőkésítési ráta, %	8			
Piaci érték, Ft	11 815 176	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	157 662	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	11 800 000			
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>	157 459			
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m2	50 000	0		
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	3 747 000	0	0	0
Aktuális Ft/EUR árfolyam	361			
**A kihasználatlansággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban				
Tőkésítési /Diszkontráta levezetése build-up módszerrel				
A – hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama		2,43%		
Kockázati felár	B – ingatlanpiaci kockázati prémium		1,10%	
	C – ingatlantípus kockázata		2,50%	
	D – regionális kockázat		1,00%	
	E – értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata		1,00%	
Diszkontráta:		8,00%		
Várható értékváltozás tényezője:		0,00%		
Tőkésítési ráta:		8,00%		
***12 hónapos futamidejű diszkont kincstárjegy referencia hozama				

RI - Ingatlan Kft.

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.

OTP Banksz.:11748007-29908385

Adószám:14751596-2-19

RI - Ingatlan Kft.

Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.

Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)

E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)





Összesítő táblázat				
Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer eredménye:	19 200 000	100%	19 200 000	19 200 000
Direkt tőkésítés módszer eredménye:	11 800 000	0%	0	-
Költség alapú módszer eredménye:	22 900 000	0%	0	-
Hozamszámítás alapján meghatározott bérleti díj	112 608 Ft/hó			
			19 200 000	19 200 000
Végső forgalmi érték (kerekítve):				19 200 000
<p>Az ingatlan értékét piaci összehasonlító, költségalapú és hozamalapú módszerrel végeztük el. Hozamalapú módszer a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben (világjárvány hatásai) nem mutatja megfelelően az ingatlan értékét. A költségalapú módszert ellenőrzésképpen végeztük el. Végső forgalmi értéként a piaci módszerrel kapott értéket fogadtuk 100%-ban, mert ezzel a módszerrel számított érték tükrözi legjobban az ingatlan valós értékét.</p>				


**RI - Ingatlan Kft.**  
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
 OTP Banksz.: 11748007-29908385  
 Adószám: 14751596-2-19



12/17/21, 9:35 AM

S040420211217093308oq-174985478-1-174985489.pdf001.jpg (900x2319)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/123592/2021

2021.12.17

Szektor : 53

**VESZPRÉM**

Belterület 2849 helyrajzi szám

8411 VESZPRÉM Győri utca 51.

**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fillalosztály  
teradat  
kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett orvosi rendelő, udvar

0

252

0.00

**II. RÉSZ****3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 32158/1992.02.28

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.

törzsszám: 15734202

**III. RÉSZ****2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42/2020/2019.10.01**

Önálló szöveges bejegyzés felmérési hiba javítása során tévképi ábrázolása a 8/39/2020 számon záradékolt vázrajz szerint változott.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Veszprém Megyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.12.17 09:35:08

Helyrajzi szám: VESZPRÉM beltérlet 2849  
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/4774/2021

Térképszám: 35219700002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

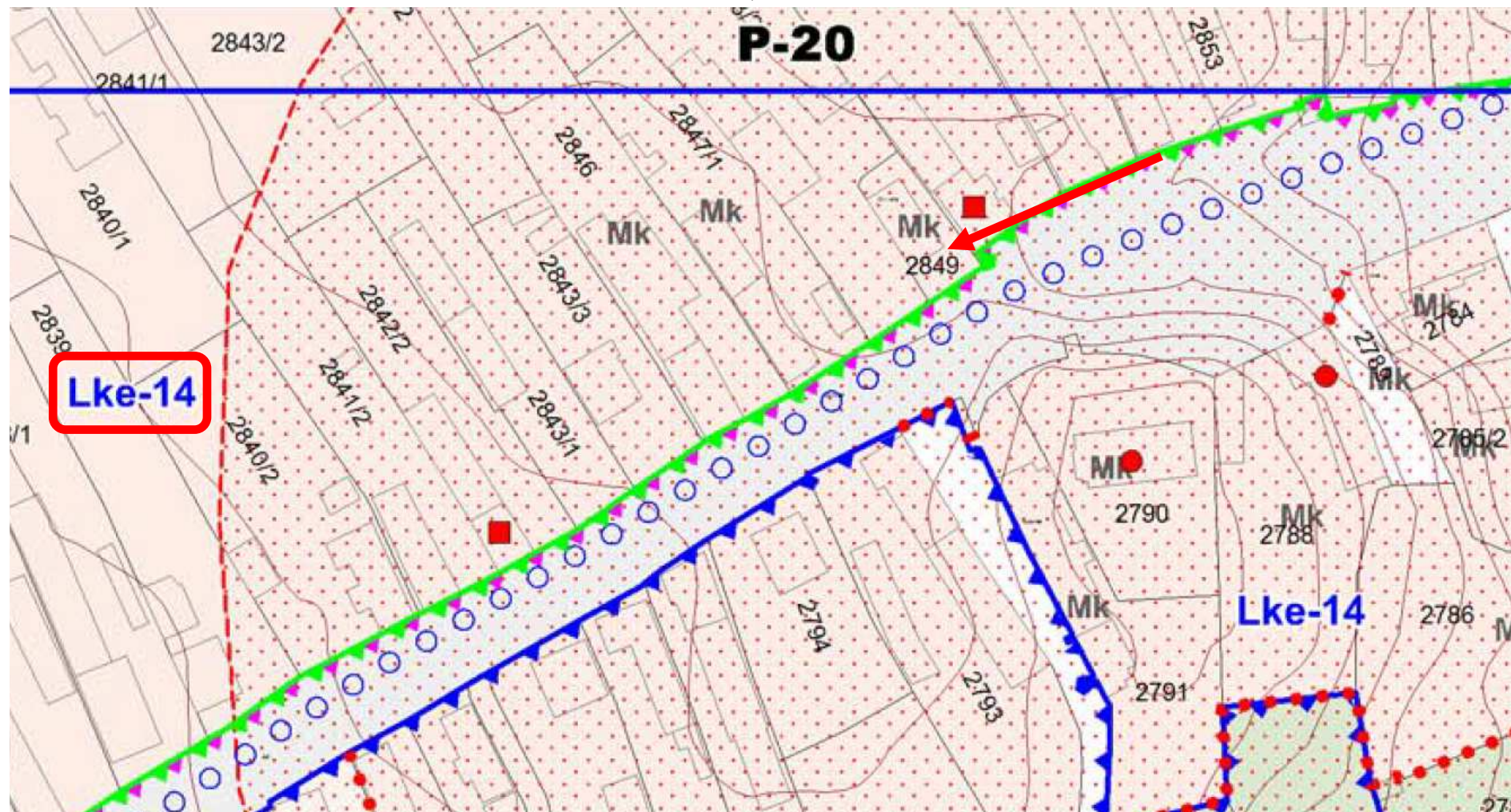
RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)





33/53



RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



## **XIII. FEJEZET**

### **KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)**

#### **25. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

**25.§** (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, az elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló övezetben épület a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelemi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el közösségi szórakoztatási funkció.

(4) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, nem helyezhető el a területen:

- a. melléképítmények közül
  - aa) szennyvízkezelésre, tárolásra szolgáló közműpótló műtárgy,
  - ab) húsfüstölő,
  - ac) trágyatároló, komposztáló,
  - ad) siló, ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - ae) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint
- b. kiegészítő rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység és 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két különálló főépület alakítható ki.

(7) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek, egy főépület legfeljebb két lakást tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés szintterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.

(9) Kereskedelmi szállásépületben az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó számú vendégszoba helyezhető el.

(10) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(11) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.





## 26. Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások

**26.§** (1) Lke-02 és Lke-04 jelű építési övezetekben Fenyves utcával határos, 12 m-nél kisebb szélességű telek oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető az egyéb építési előírások és jogszabályok betartása mellett.

(2) Lke-04 jelű építési övezetben a Fenyves utca 2299/6 helyrajzi számú (egykori Vágóhíd megmaradó irodaépületet tartalmazó) ingatlan területén az alábbi kiegészítő előírásokat kell alkalmazni:

- csak lakófunkció elhelyezése esetén kizárólag a meglévő épület térbeli kontúrján belül elhelyezhető számú lakás alakítható ki;
- az épület kontúrjából kiállóan konzolos fedett, nyitott erkély, terasz legfeljebb 150 cm kinyúlásig alakítható ki, kizárólag az épület déli és nyugati oldalán;
- lakó és más rendeltetés vegyes elhelyezése esetén a meglévő épület kontúrján kívüli épületrészben lakó rendeltetés nem helyezhető el és a közvetlenül csatlakozó új épületrész épületmagassága nem lehet nagyobb az övezetre megengedett értéknél.

(3) Lke-04 jelű építési övezetben, a Hajlat utca és a temető közötti területen, az előkert 8,00 m.

(4) Lke-09 jelű építési övezetben a Galamb utca felőli épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az Árva utca felőli épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Lke-10 jelű építési övezetben, Gulyadombi sétány - Kard köz - Takácskert u. - Jogar köz által határolt területrészen legfeljebb 4 db lakás létesíthető.

(6) Lke-22 jelű övezetben előkert mélysége 0 méter.

### 1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakítható legkisebb telek terület ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ( % )</b>	<b>Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke ( m )</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke ( % )</b>	<b>Kialakítandó telek legkisebb</b>	
2.							<b>szélessége ( m )</b>	<b>mélysége ( m )</b>
16.	Lke-14	O	600	30	4,5	50	16	35

[illegible]

SZALAY SZABOLCS

Készítette:  
8411 VERSENYM-~~KADAR~~, GÖRRI u. 51.  
2843 MIRE.  
2022. 01. 05.





37/53

## Kínálati adatok

### 8412 Veszprém-Gyulafirátót, Belterület

**ingatlan.com**

Bognár Csaba József  
Partner Ingatlan Bognár  
+36 30 480 8064



### Veszprém, Gyulafirátót

Eladó családi ház

41,9 millió Ft	Alapterület 105 m <sup>2</sup>	Telekterület 1140 m <sup>2</sup>	Szobák 3
----------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>
Építés éve	<b>1950 és 1980 között</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>
Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>földszintes</b>
Fűtés	<b>vegyes tüzelésű kazán, gázkazán</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>

Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Fürdő és WC	<b>egy helyiségben</b>
Kilátás	<b>nincs megadva</b>
Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Pince	<b>nincs megadva</b>
Parkolás	<b>önálló garázs</b>

Veszprém-Gyulafirátóton eladó tavaszi költözéssel, csendes környezetben, családi ház 65 + 40 négyzetméteres, 1140 négyzetméteresen telken.

A ház az 1950-es években épült.

Garázs és több melléképület is található a telken.

A két külön lakrészt egy 22 négyzetméteres beépített teraszról lehet megközelíteni.

Az ingatlan statikailag kifogástalan áállapotban van.

<https://ingatlan.com/32575634/nyomtatas>

1/3

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



38/53

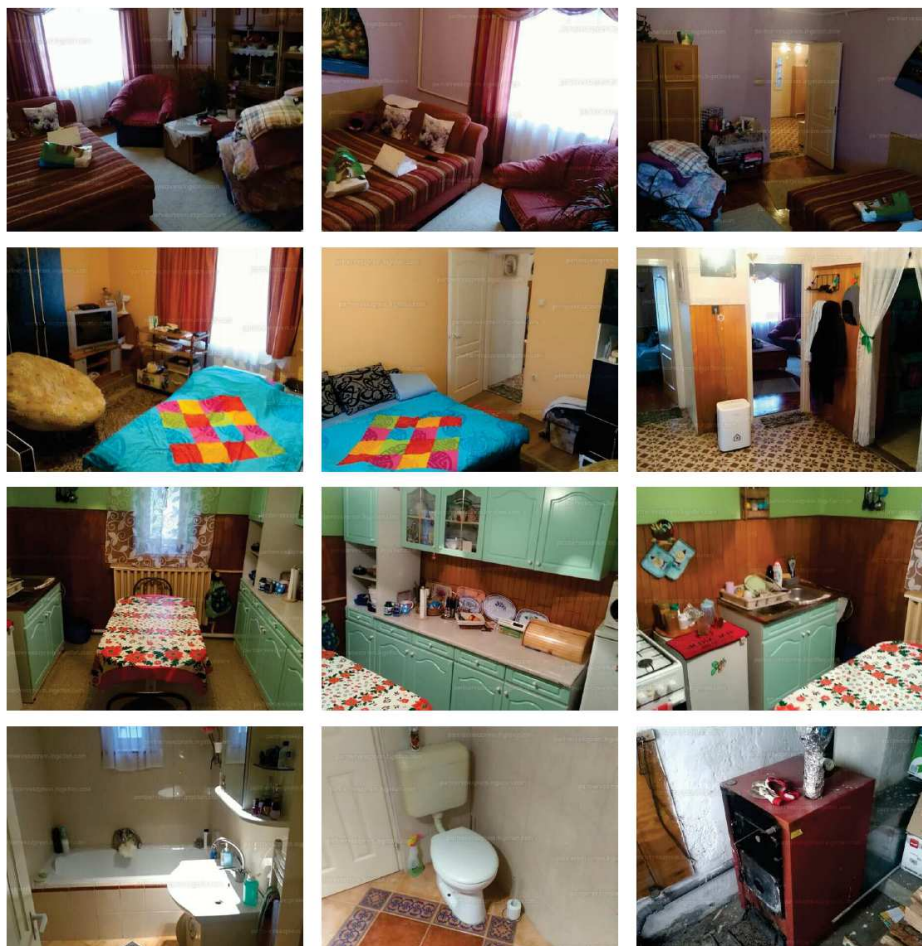
A fő épület betonfödém.  
A tető héjazata betoncserep.

A ház fűtését gáz + vegyestüzelésű kazán biztosítja.  
A fürdőszoba és a főépület két szobája felújításon esett át 2010-ben.

A burkolatok parketta és járólap.  
Külső nyílászárókat műanyagra cserélték.

Az ingatlan per és tehermentes!

Amennyiben hitelre, Csok-ra, Babaváró hitelre lenne szüksége keressen bizalommal. Bank semleges, ingyenes hitelügyintézésel segíték az ingatlan megvásárlásában.







39/53



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32575634>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.





40/53

**ingatlan.com**

+36 30 216 5400

**Veszprém, Vakcsai utca 22.**

Eladó lakóövezeti telek

**19,9 millió Ft**

Telekterület

**900 m<sup>2</sup>**Beépíthetőség **30%**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Villany **van**Víz **van**Gáz **van**Csatorna **van**

Gyulaírástól 900m<sup>2</sup> területű saroktelek eladó.  
Összközműves(Víz-Csatorna-Villany-Gáz), 30%-os beépíthetőség.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32626808>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



41/53

2022. 01. 06. 12:19

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

**ingatlan.com**

+43 699 17068198



## Veszprém, Lóczy Lajos utca

Kiadó sorház

Ár havonta	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>285 ezer Ft</b> 810 €	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>

Ingatlan állapota	<b>felújított</b>	Min. bérleti idő	<b>24 hónap</b>
Építés éve	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Fürdő és WC	nincs megadva
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	<b>3</b>	Tetőtér	<b>beépített</b>
Fűtés	<b>házközponti egyedi méréssel</b>	Pince	<b>van</b>
Légkondicionáló	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Bútorozott	<b>igen</b>	Dohányzás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Parkolás	<b>önálló garázs - benne van az árban</b>
Költözhető	<b>azonnal</b>		

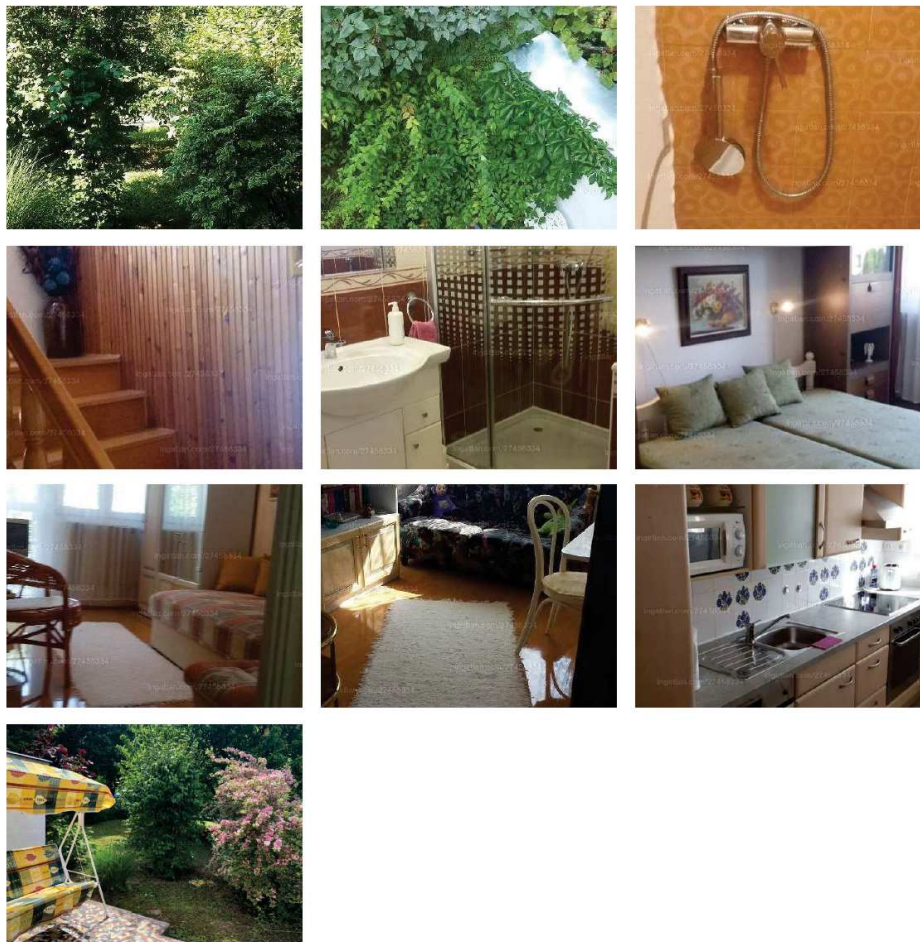
Veszprémben zöldövezetben, Lóczy u. kertes szélső sorházrész, 3fürdőszoba, 4hálósoba, kandallós nappali-étkező, kiépített manzárd, garázs, hosszú távra kiadó.



42/53

2022. 01. 06. 12:19

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/27458334>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/27458334/nyomtatas>

2/2

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)





43/53

2022. 01. 06. 12:19

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

**ingatlan.com**

Tremmel Tünde  
VeszHouse Ingatlan  
+36 20 402 5098



## Veszprém, Jeruzsálemhegy

Kiadó családi ház

Ár havonta  
**290 ezer Ft**

Alapterület  
**140 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**700 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**5**

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>
Építés éve	<b>1981 és 2000 között</b>
Komfort	<b>összskomfortos</b>
Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>2</b>
Fűtés	<b>gáz (cirko)</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>
Bútorozott	<b>nem</b>
Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>
Költözhető	<b>azonnal</b>

Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Fürdő és WC	<b>külön és egyben is</b>
Kilátás	<b>udvari</b>
Tetőtér	<b>beépített</b>
Pince	<b>van</b>
Kisállat	<b>nincs megadva</b>
Dohányzás	<b>nem megengedett</b>
Parkolás	<b>udvari beálló - benne van az árban</b>

Elsősorban IRODA céljára, hosszú távra kiadó ez a kétszintes családi ház a Kiskőrösi utcában. A ház szép állapotban van, frissen festett és azonnal birtokba vehető. Az alsó szinten a nappalin kívül egy elszeparált szoba, a tetőtérben három nagyméretű különálló szoba kapott helyet. A szobák kényelmesek, mindkét szinten bőven van tárolási lehetőség. A telken belül parkolási

<https://ingatlan.com/32468484/nyomtatas>

1/2

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

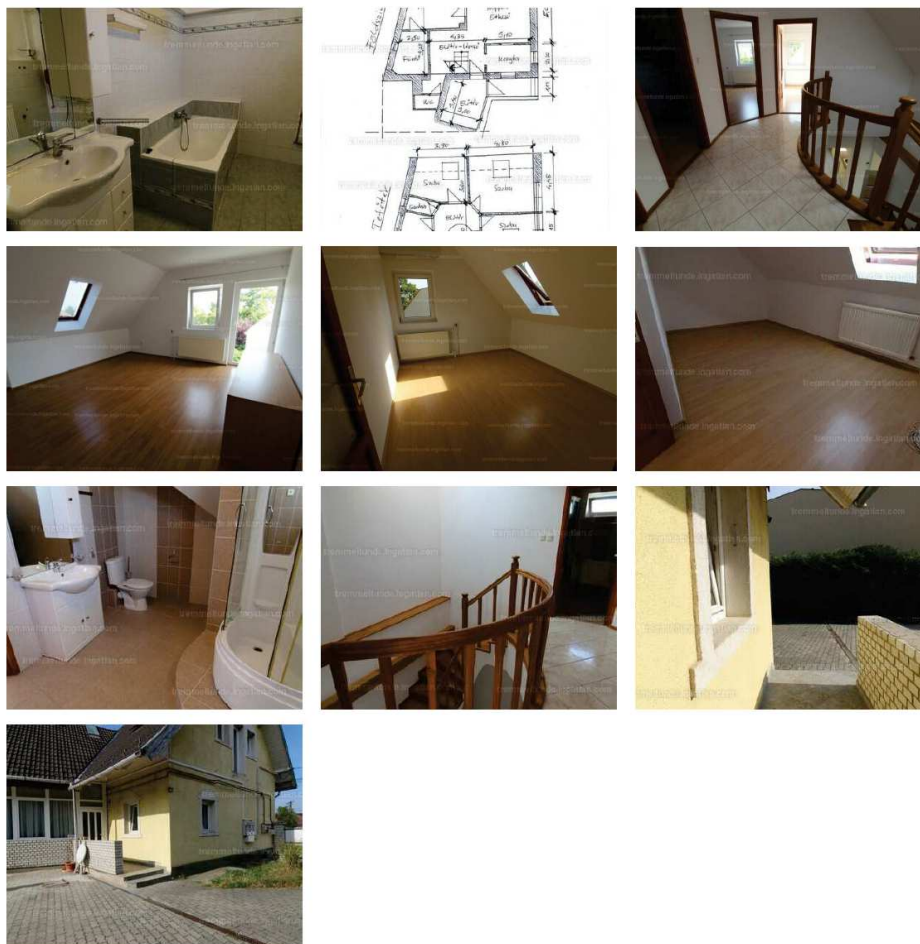


44/53

2022. 01. 06. 12:19

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

lehetőség több autó számára biztosított és az épület mellett is ingyenes a parkolás. Bérleti díj bruttó 290.000 Ft+rezszi/hó



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32468484>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32468484/nyomtatas>

2/2

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)





45/53

2022. 01. 06. 12:23

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

**ingatlan.com**

Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda  
Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda  
+36 70 380 0323



## Balatonfüred, Veszprém megye

Kiadó sorház

Ár havonta	Alapterület	Telekterület	Szobák
<b>290 ezer Ft</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>

Ingatlan állapota	<b>felújított</b>	Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Építés éve	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Fürdő és WC	<b>külön és egyben is</b>
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	<b>2</b>	Tetőtér	<b>beépített</b>
Fűtés	<b>gázkazán</b>	Pince	<b>nincs</b>
Légkondicionáló	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Bútorozott	<b>részben</b>	Dohányzás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Költözhető	<b>azonnal</b>		

Balatonfüreden, a Lóczy Lajos Gimnázium közelében, kertvárosi környezetben, felújított középső, téglá építésű sorház, saját kertrésszel hosszútávra bérbeadó.

Az ingatlan két szintes, 132 m<sup>2</sup>-es, a földszinten egy konyha, kamra, és egy nappali, az emeleten pedig 3 szoba, zuhanyzós fürdőszoba WC-vel, egy külön WC és egy 5 m<sup>2</sup>-es erkély található. Az ingatlanhoz tartozik egy saját használatú kb. 150 m<sup>2</sup>-es kertrész.

<https://ingatlan.com/32493775/nyomtatas>

1/2

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



46/53

2022. 01. 06. 12:23

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

A sorház részben bútorozott, gépesített (konyhában: tűzhely, hűtőszekrény). A Tulajdonos szükség esetén és megegyezés szerint, további bebútorozást vállal.

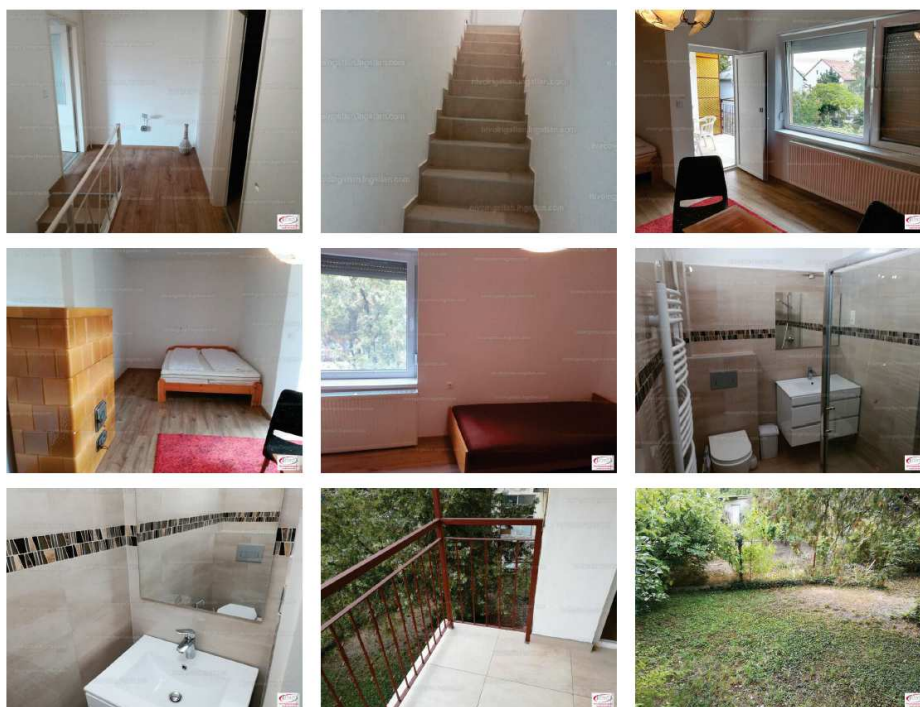
Fűtését és meleg víz ellátását egy kombi gázkazán biztosítja. Nyílászárói műanyag nyílászárók, redőnyökkel és szúnyoghálókkal felszerelt. Rezsije fogyasztás után mért, elszámolt.

Minimum bérleti idő: 1 év. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalóként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése. Bérleti díj: 290.000 Ft + rezsiz/hó.

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

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

Irodai azonosító kód: N4231



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32493775>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/32493775/nyomtatas>

2/2

**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)

fényképek	INGATLAN CÍME:	8411 Veszprém-Kádárta		
		Győri utca 51.		
	Dátum	2022.01.05	HRSZ.:	2849



1. Utcarészlet (Győri utca) + környezet



2. Utcarészlet (Győri utca) + környezet



3. Értékelt ingatlan homlokzata az utca felől



4. Értékelt ingatlan homlokzata az utca felől




5. Értékelt ingatlan homlokzata az utca felől



6. Értékelt ingatlan homlokzata az előkert felől - lábazon vakolat lemlés, foltosodás látható



fényképek		8411 Veszprém-Kádárta			
		Győri utca 51.			
		Dátum	2022.01.05	HRSZ.:	2849
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					

fényképek		INGATLAN CÍME:		8411 Veszprém-Kádárta Győri utca 51.	
Dátum		2022.01.05		HRSZ.: 2849	
		13.		Tároló	
		14.		Mosdó+wc-k	
		15.		Wc-k	
		16.		Tanácsadó helyiség	
		17.		Tanácsadó helyiség	
		18.		Orvosi rendelő	

RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



fényképek		INGATLAN CÍME:		
		8411 Veszprém-Kádárta Győri utca 51.		
Dátum		2022.01.05	HRSZ.:	2849
				
19.	Gázkonvektor			
				
20.	Építéskori, fa szerkezetű, kétrétegű üvegezésű nyílászáró			
				
21.	Orvosi rendelő			
				
22.	Öltöző			
				
23.	Iroda			
				
24.	Iroda			



51/53

fényképek		INGATLAN CÍME:		8411 Veszprém-Kádárta	
				Győri utca 51.	
Dátum		2022.01.05	HRSZ.:	2849	
					
25.	Személyzeti öltöző	26.	Személyzeti wc+mosdó		
					
27.	Villanyóra	28.	Gázóra		
					
29.	Vízóra akna	30.	Csatorna kiállítás		

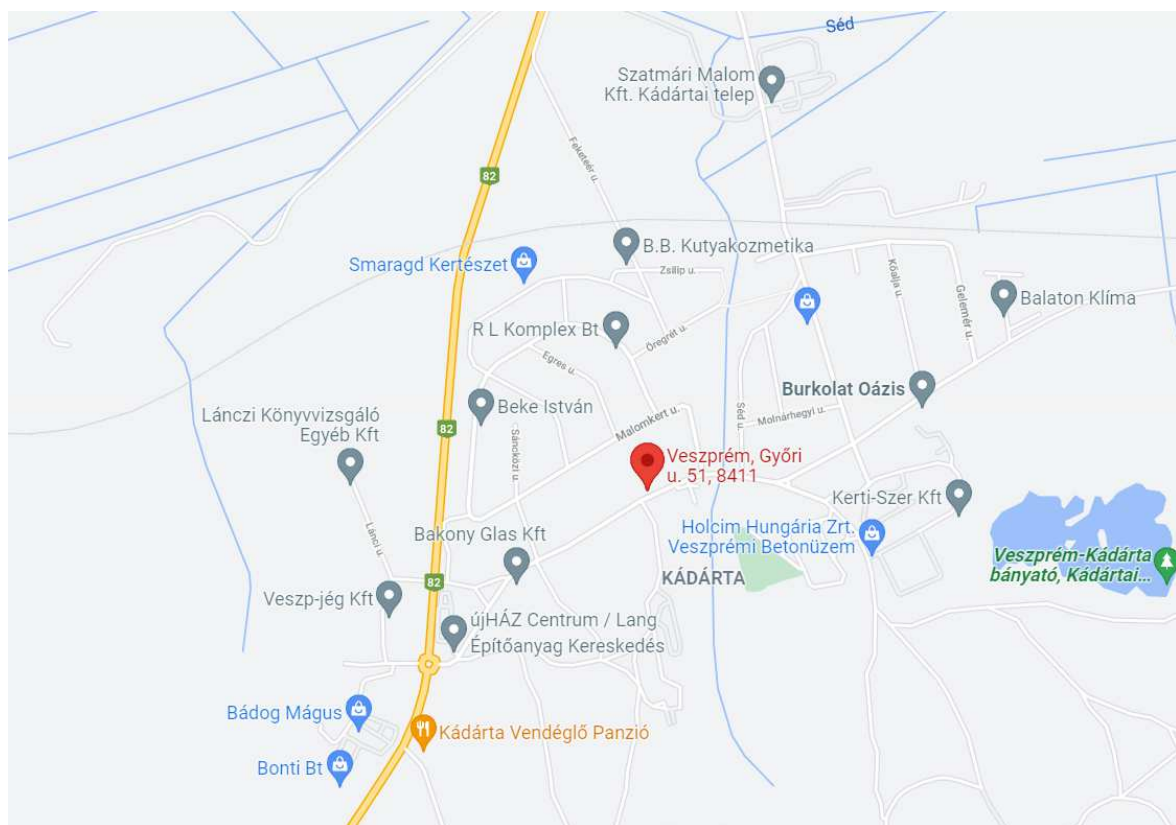
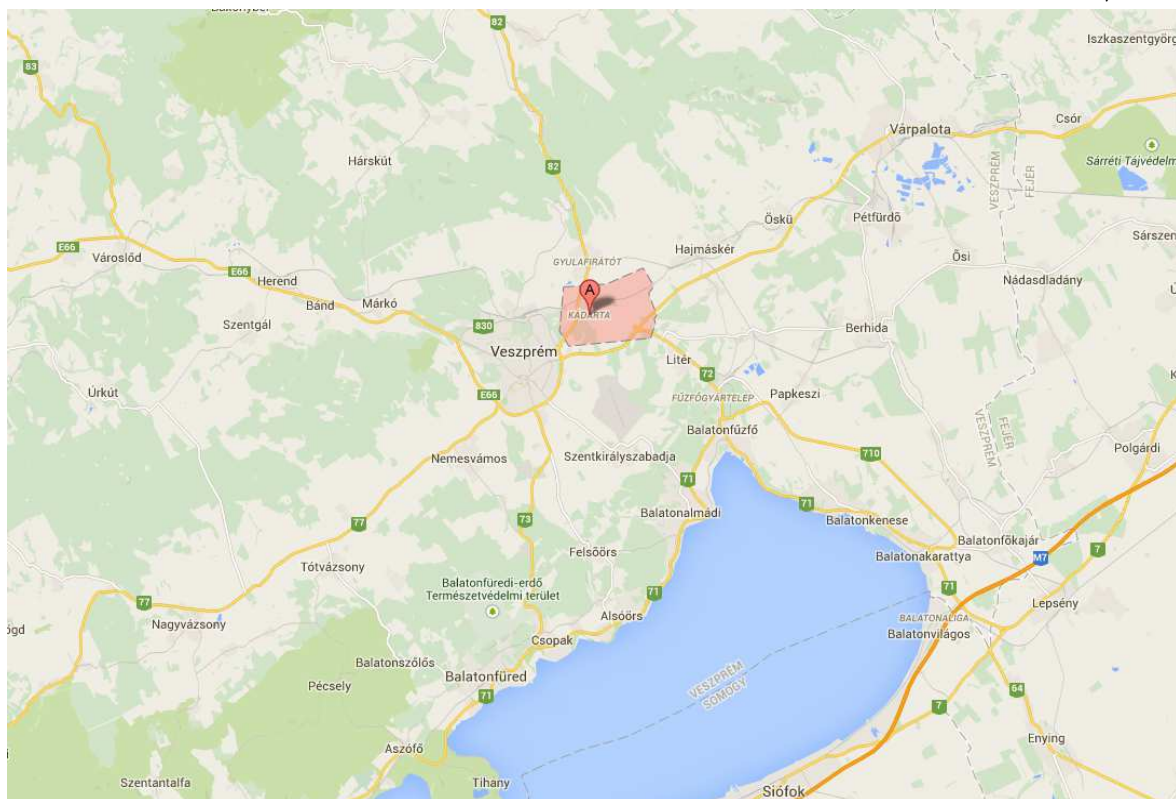
RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)





52/53

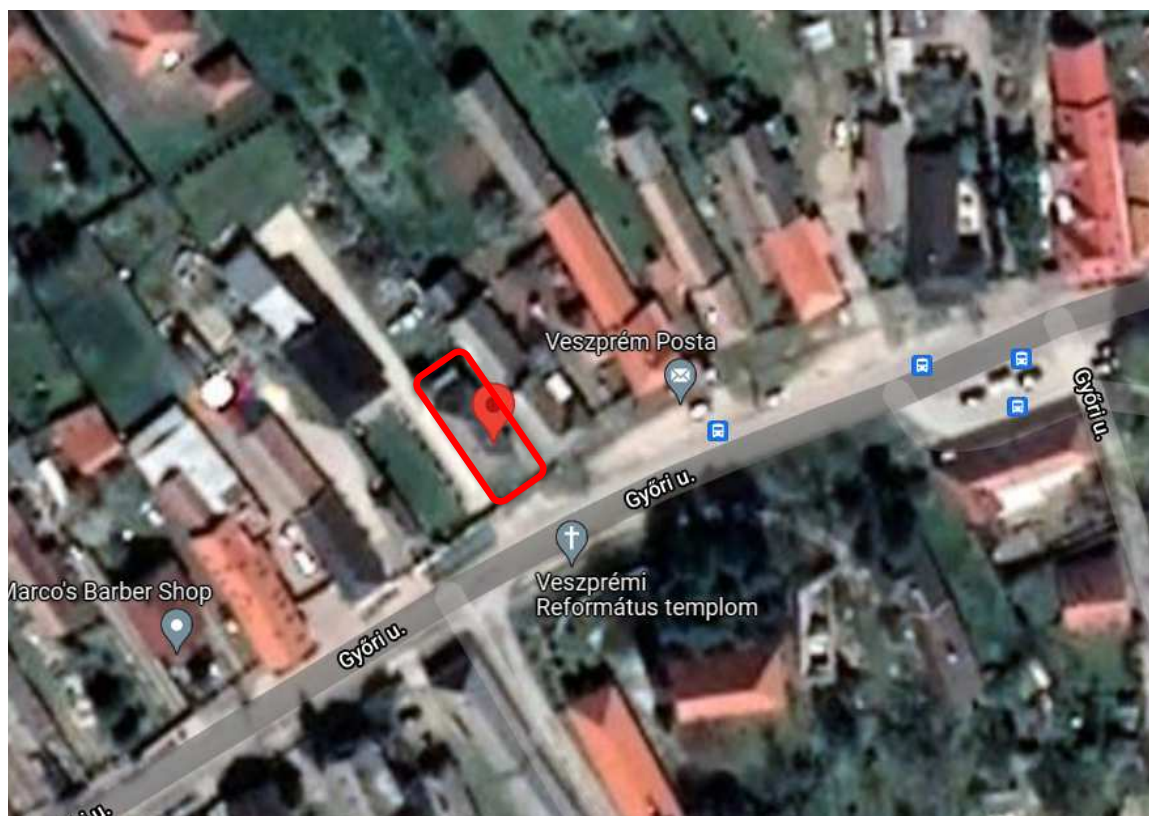


**RI- Ingatlan Kft.**  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)



53/53



RI- Ingatlan Kft.  
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.  
Web: [www.ri-ingatlan.hu](http://www.ri-ingatlan.hu)  
E-mail: [ingatlan@ri-ingatlan.hu](mailto:ingatlan@ri-ingatlan.hu)