

## Bérleti díj értékének meghatározása Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére

a Veszprém 1965/11 helyrajzi számú ingatlanon található „K” jelű  
épületről, és a Veszprém 1965/11/B ingatlan „C” épületéről



Készítette:  
Tóth Roland  
*ingatlanvagyon értékelő*  
(OKJ 53 341 01)  
Veszprém Iv./635.  
MAISZ 1359/2022.

Veszprém  
2023. február 1.

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

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely, és műhely, és beépített terület. műhely
Cím: Veszprém, Házgyári út 1.
Irányítószám: 8200
Hrsz.: 1965/11, és 1965/11/B

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad(1965/11)	VKSZ Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.	1/1
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad(1965/11/B)	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes		
Értékelt érdekeltég: Tulajdonjog		

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Telek alapterülete (1965/11): 21380 m2
Telek alapterülete (1965/11/B): 2904 m2
Az értékelt épület területe: 1608 m2
Az értékelt épület területe: 3308 m2

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja: Bérleti díj értékének meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2023.02.01. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

A Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlan K épületének, és a Veszprém 1965/11/B hrsz.-en található C épület éves bérleti díja:	<b>44 128 788,- Ft+Áfa</b> , azaz negyvennégy millió- százhuszonnyolcezer-hétszáznyolcvannyolc <b>Forint+Áfa</b>
--	--

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

Veszprém, 2023.02.01.

**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50536756-83541003

.....  
Tóth Roland  
ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

## **Tartalomjegyzék**

Oldal

<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	5
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	6
<b>2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK</b>	<b>6</b>
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	6
3.3 Az épület műszaki jellemzői.....	14
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>16</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	16
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	16
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	17
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	18
4.5 Érték meghatározás .....	18
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel .....	19
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	19
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>20</b>
<b>6. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>20</b>

*Az értékelés 40 számozott oldalt tartalmaz.*

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

Mellékletek:

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

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

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15.) a Veszprém 1965/11 helyrajzi számú ingatlanon található „K” jelű épület, valamint a Veszprém 1965/11/B hrsz.-ú ingatlanon található „C” jelű épület bérleti díjának, és az épületekben elhelyezett termelő berendezések bérleti díjának meghatározásával.

## **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**

Alapelveként 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./

## **A bérlet fogalma**

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.” A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg. A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó. A bérleti szerződés alanyai: A bérbeadó és a bérlő

## **A felek jogai és kötelességei**

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződésszerű használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek nincs semmiféle joga, vagy követelése, ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződésszerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérfizetési kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

A bérlet megszűnése bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a **bérlő a dolgot tovább használja.**

## 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2022. 01. 31.-én Tóth Roland értékesítő 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 rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ E-hiteles tulajdoni lap másolatok
- ☐ Térképmásolat

## 2.1 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Tulajdoni lap dátuma:	2023. 02.01.
Ingatlan címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely, műhely, beépített terület
Telek területe:	20.1380 m <sup>2</sup>
I/4.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/27 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/5.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/40 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/6.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/41 hrsz-t illető közművezeték szolgalmi jog
I/7.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz-t illető földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 573 m <sup>2</sup> -t területre.

I/8.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz-t illető Földhasználati jog. A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint.
I/9.	Terheli a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz-t illető Földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területre, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

**Tulajdoni lap II. rész:**

II/6.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Házgyári út 1.

**Tulajdoni lap III. rész:**

III/6.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. VGY-0045/95. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/7.	Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.
III/9.	Vezetékjog. A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/10.	Vezetékjog. A terület-kimutatásban és változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.
III/13.	Használati jog. A 8-1259-2014 számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület vonatkozásában. Jogosult: E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.
III/14.	Jelzálogjog 400 000 000 Ft, azaz négyszázmillió Ft és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/15.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/14. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/16.	Jelzálogjog 200 000 000 Ft, azaz kétszázmillió Ft összeg és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/17.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/16. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/18.	Földhasználati jog. A 8/120/2021. szám alatti záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű 4249 m2 nagyságú területre. Jogosult: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém Óváros tér 9.
III/19.	Jelzálogjog 150 000 000 Ft azaz százötvenmillió Ft és járulécai erejéig. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/20.	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/19. Jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
III/21.	Vezetékjog. A 22 kV-os hálózat és BHTR Állomás biztonsági övezete által érintett 6 m2 területre.(8/1444/2021.) Határozatszám:FE/MBO/03427-7-2021. Jogosult: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

III/22.	Jelzálogjog 2 100 000 000 FT, azaz kétmilliárd-százmillió FT és járulékaik erejéig, jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
III/23	Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására. utalás: III/22. jogosult: név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737 cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

Tulajdoni lap dátuma:	2023. 02.01.
Ingatlan címe:	„címképzés alatt”
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	1965/11/B

**Tulajdoni lap I. rész:**

Az ingatlan művelési ága:	műhely
Telek területe:	2904 m <sup>2</sup>
I/2.	Illetti a Veszprém Belterület 1965/11 hrsz-t terhelő Földhasználati jog. A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint az egész földterületre vonatkozóan.
I/3.	Illetti a Veszprém Belterület 1965/11 hrsz-t terhelő Földhasználati jog. A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

**Tulajdoni lap II. rész:**

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.

**Tulajdoni lap III. rész:**

	Nem tartalmaz bejegyzést
--	--------------------------



## 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.



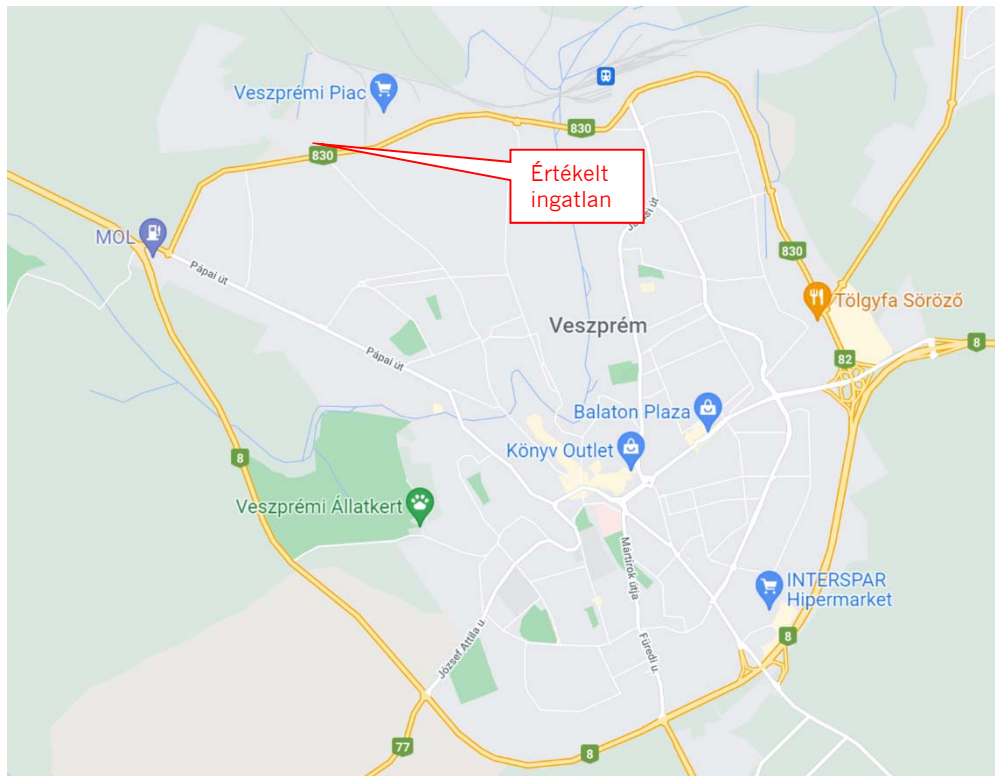
A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



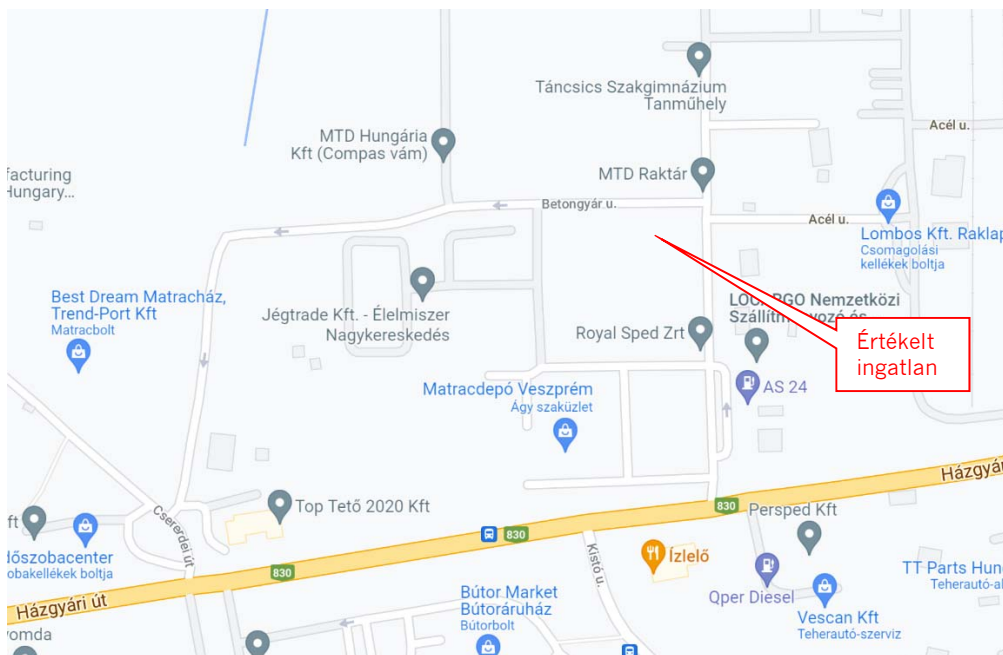
## Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a város északi, ipari-kereskedelmi jellegű részén, a település központjától mintegy 5 km-re, északra, a 8-as számú főút várost elkerülő északi szakasza (830-as út), a forgalmas, ipari és kereskedelmi szempontból frekventált elhelyezkedésű Házgyári útról leágazó Nagycsarnok utcáról leágazó 1965/11 helyrajzi számú telephely területén található. Környezetében telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató egységek (telephelyek, műhelyek, lakberendezési üzletek, építőipari kereskedelmi üzletek, stb.) vannak.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény mutatja:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja.



### **Gazdasági környezet**

A 58 153 fős Veszprém (forrás: Wikipédia, 2021. jan. 1.) a Közép-dunántúli régió egyik dinamikus 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.

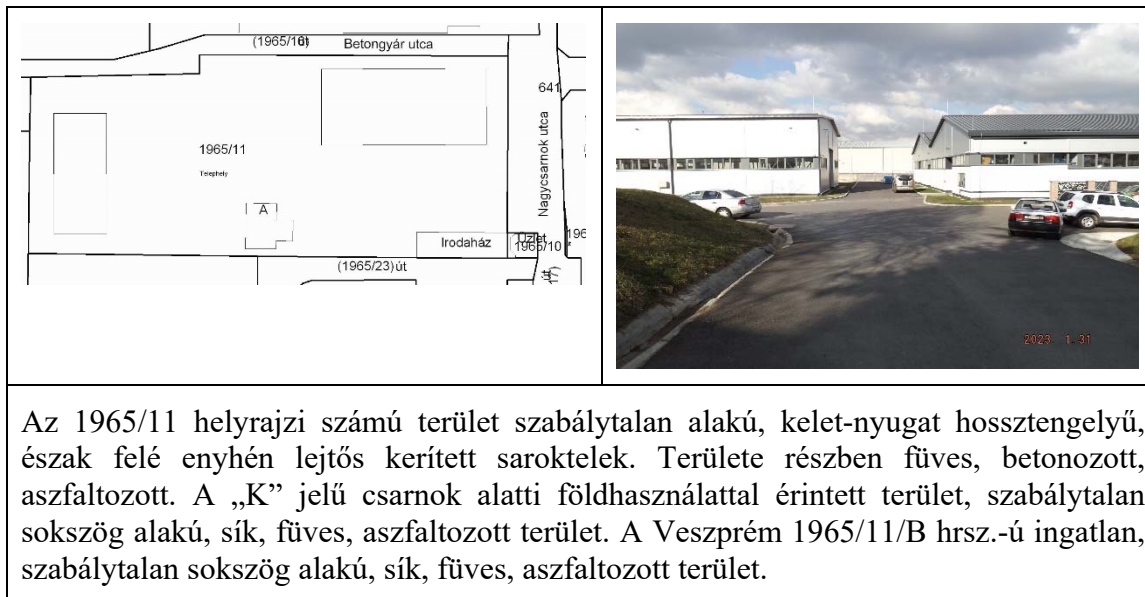
### **Makrogazdasági környezet, előrejelzés**

A magyar GDP 2022 harmadik negyedében az előző negyedévhez képest 0,4%-kal csökkent, ezzel a magyar gazdaság közelít a technikai recesszióhoz. Éves átlagban a GDP még 5,2%-kal emelkedik, de az ütem negyedévről negyedévre mintegy 2 százalékponttal csökken. 2023-ban pedig már 1-1,5%-os visszaesés várható. Ennek fő oka, hogy a külső és belső egyensúly vesztes romlását csak a belföldi kereslet visszafogásával lehet megállítani. A reálkeresetek a 2022. első negyedévi közel 12%-os emelkedés után az utolsó negyedévben mintegy 3,5%-kal csökkennek. A lakosság fogyasztása a 2022. évi 6,5%-os növekedés után jövőre várhatóan 3%-kal csökken, a beruházások pedig a 6%-os emelkedés után 5%-kal esnek vissza. A magyar infláció és irányadó kamat messze a legmagasabb az EU-ban, miként a forint 2022. évi gyengülése is kiugró. Az áremelkedés a 2022. évi 14,6% után jövőre 18% lesz, 26% körüli tavaszi csúcsponttal. Az egyszámjegyű infláció elérése 2023 végére nagyon valószínűtlen. A gazdaságpolitika alapvető problémája, hogy az egyensúlyjavító lépéseket visszatérően felülírja a politika. A stratégia nélküliséget jól mutatja, hogy Magyarországnak 2022 decemberének első dekádjában nemhogy érvényes költségvetése, de még az ennek alapját képező makrogazdasági prognózisa sincs. A GKI várakozása szerint idén lesz valamiféle megállapodás az EU-val, vagyis nem következik be végleges forrásvesztés, de legalább fél évig érdemi friss pénz sem érkezik az országba, s szinte biztosra vehető a viták

folytatódása. A folyó fizetési és tőkemérleg masszív hiánya (2022-ben a GDP 4,5, 2023-ban 2%-a) miatt még az EU-val történő megállapodás esetén is jelentősen emelkednie kell a külföldi hitelfelvételnek. A megállapodás elmaradása pedig nagyon súlyos gazdasági válsághoz vezetne.

(<https://www.gki.hu/language/hu/friss-elorejelzeseink/>)

### Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:

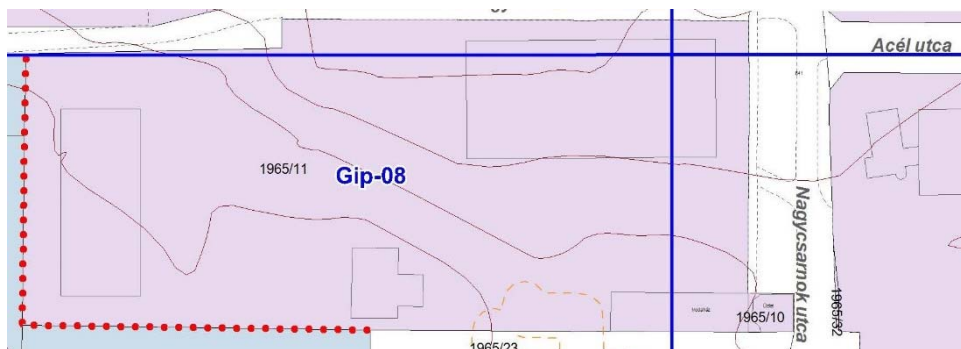


### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan összközműves.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Gip-08 jelű ipari terület építési övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:





Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

### 34. Ipari területekre vonatkozó általános előírások

#### 34. §

- (1) Az ipari terület az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgáló egyéb ipari gazdasági terület.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (3)<sup>50</sup> A területen elhelyezhető:
- ipari, kereskedelmi és nem zavaró hatású gazdasági,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
  - oktatási, egészségügyi és szociális,
  - üzemanyagtöltő rendeltetésű épület.

### 35. Ipari területekre vonatkozó egyedi előírások

#### 35. §

A Gip-10 jelű építési övezetben, a Csererdő területén:

- az előkert mérete min. 5,0 m, az Lk-14 övezettel határos telekhatár mentén az oldalkert mérete 8,0 m,
- melléképítmények közül csak hulladéktartály-tároló helyezhető el és csak építési helyen belül,
- épület legmagasabb pontja 12,5 m lehet,
- az üzemeltető befogadói nyilatkozatában szereplő csapadékvíz mennyiségen felül elvezetni kívánt vizeket telken belül kell tartani. A telken belül tározott víz késleltetett módon, a nyilatkozatban szereplő mértékben a közüzemi hálózatba bevezethető, vagy nem ivóvízként hasznosítható.

#### 8. Ipari terület (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb szélessége (m)	telk mélysége (m)
2	övezeti jele							
3	Gip-01	SZ	2000	15	7,5	40	30	50

10	Gip-08	SZ	5000	35	10,5	30	45	50
----	--------	----	------	----	------	----	----	----

## Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

### 3.3 Az épület műszaki jellemzői

 	
Építés éve:	2021
Szintek:	Földszint, emelet
Funkció:	Gyártócsarnok, oktatási
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Acélszerkezet. (kétoldali acéllemez fegyverzetes 10 cm vastag hőszigetelt falpanelek), PTH 20 cm
Belső válaszfalak:	Gipszkarton
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Egy. VB, trapézlemez gyámolítású mono. VB.
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Korszerű
<b>Felületképzések:</b>	
Belső falfelület:	Festett
Belső padlóburkolat:	Műpadló, kerámia
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés, hőleadók:	Hőszivattyú, radiátorok

<b>Leírás:</b>	
Az értékelt csarnoképület hagyományos technológiával épült.	
	
Építés éve:	2021
Szintek:	Földszint, emelet
Funkció:	Raktár, kollégium
<b>Tetherhordó szerkezet:</b>	
Alapozás módja:	Beton
Talajnedvesség elleni	Bitumenes szigetelés
Függőleges tetherhordó szerkezet:	DV-KU 18' jelű tűzihorganyzott kéthajós kialakítású acélszerkezetes csarnok, 34 cm vtg falazat
Belső válaszfalak:	Szerelt gipszkarton és falazott kerámia válaszfalak
Tetőszerkezet és tetőfedés, födém típusa	Egy. VB, trapézlemez gyámolítású mono. VB.
<b>Nyílászárók:</b>	
Külső ablak:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Külső ajtó:	Fémszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel
Belső ajtó:	Korszerű
<b>Felületképzések:</b>	
Belső falfelület:	Festett
Belső padlóburkolat:	Műpadló, kerámia, nyers beton
<b>Épületgépészet:</b>	
Fűtés, hőleadók:	Gázkazán
<b>Leírás:</b>	
Az értékelt csarnoképület hagyományos technológiával épült.	

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

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

Az értékelés a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K épület, és a Veszprém 1965/11/B ingatlanon található C épület 1/1 tulajdoni hányadának, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

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 végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

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

Az 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. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki



harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt. Az ingatlanok, és a benne található gépekre, berendezésekre vonatkozó megállapodásokat jogi szempontból nem vizsgáltamk.

A képző központ pályázati támogatással valósult meg. Az értékelés készítésekor az alábbi pályázati feltételek kerültek figyelembe vételre.

„A Támogatás célja Ágazati Képző Központ létrehozása, ezért az Épületek és az épületekben található termelő berendezések és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök használata, hasznosítása olyan nonprofit gazdasági társaság részére történhet, amely megfelel az Innovatív Képzéstámogató Központ által előírt ágazati képzőközpont létesítéséhez szükséges szabályoknak. Ennek értelmében ágazati központot olyan nonprofit gazdasági társaság hozhat létre, amely vagylagosan az alábbi tulajdonosi szerkezettel rendelkezik:

- négy mikro- vagy kisvállalkozás,
- négy mikro- vagy kisvállalkozás és szakmai szervezet,
- legalább kettő közép- vagy nagyvállalat,
- egy vagy több gazdálkodó szervezet és a szakképzési centrum.

A tulajdoni hányadra vonatkozó egyéb feltételek:

szakmai szervezet: maximum 10 %-os tulajdoni hányad,

szakképzési centrum: maximum 60 %-os tulajdoni hányad.

Szakmai szervezet: valamely gazdasági ágazat vagy közös gazdasági érdekek képviselőjét ellátó köztestület vagy egyesület.

Az épületek és az épületekben található termelő berendezések és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök használata napi 14 órában az IPAR 4.0 stratégiában megfogalmazott oktatási tevékenység ellátása érdekében történhet.

Az épületek és az épületekben található termelő berendezések és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök használatával kapcsolatban felmerülő költségek, közüzemi díjak, egyéb kiadások a leendő bérlőt terhelik.

A bérlő a közüzemi szolgáltatókkal a villamos energia, víz, csatorna, gáz használatára vonatkozóan közüzemi szolgáltatási szerződéseket köteles kötni.

A bérlő köteles saját költségén az Épületekre és az épületekben található termelő berendezésekre és a berendezésekhez kapcsolódó eszközökre vagyon- és felelősségbiztosítást kötni.

A bérlő saját költségén köteles gondoskodni az Épületek és az épületekben található termelő berendezések és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök funkciójuknak megfelelő működéséhez szükséges karbantartásokról.

A Képző Központ infrastruktúrájának a hasznos alapterületének mindössze 20%-át lehet piaci alapú hasznosítással kiadni bérbe, ami nagyban korlátozza az üzemeltetés lehetőségeit”

#### **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 Bérleti díj értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az ingatlan bérleti díjának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival vetettem össze.

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása:

A számítás alapján a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K, és C épület piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló bérleti díját összesen:

**1320 Ft/m<sup>2</sup>/hó+Áfa összegben határoztam meg.**

**Az ingatlanok 20%-os hasznosíthatóságára figyelemmel az ingatlanok bérleti díját az alábbiakban határoztam meg.**

$$1608 \text{ m}^2 + 3308 \text{ m}^2 = 4916 \text{ m}^2 * 0,2 = 983,2 \text{ m}^2$$

$$983,2 \text{ m}^2 * 1320 \text{ Ft/m}^2 = 1\,297\,824 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{Áfa}$$

**15 573 888 Ft + ÁFA azaz tizenötmillió-ötszázhetvenháromezer-nyolcszáznyolcvannyolc forintban határoztuk meg.**

Az épületekben található termelő berendezések, és a berendezésekhez kapcsolódó eszközök beszerzési értéke a Szakipark tájékoztatása alapján: 1 427 545 000 Ft

A gépek, eszközök napi 14 órában oktatási tevékenységet szolgálnak, tehát 2 műszakban, azaz 16 órában. Termelési tevékenységet a maradék 8 órában végezhetnek. Az eszközök bérleti díjának meghatározásánál a gépek berendezések esetében a 6% elvárható hozam harmadával 2%-al számoltunk. A számítás alapján az épületekben található gépek, berendezések éves bérleti díját az alábbiakban határoztam meg:

$$1\,427\,545\,000 \text{ Ft} * 0,02 = 28\,550\,900 \text{ Ft}$$

A számítás alapján a Veszprém 1965/11 hrsz.-ú ingatlanon található K épületben, és a Veszprém 1965/11/B helyrajzi számú ingatlanon található C épületben lévő berendezések éves bérleti díját összesen:

**28 550 900 Ft +ÁFA azaz huszonnyolcmillió-ötszázötvenezer-kilencszáz forintban**  
határoztam meg.

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

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

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

Az ingatlan jellege miatt költség alapú módszert nem alkalmaztam.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe az épületek bérleti díjának meghatározásakor.

Az épületek, és a berendezések éves bérleti díját **44 128 788,- Ft+Áfa**, azaz **negyvennégy millió-százhuszonnyolcezer-hétszáznyolcvannyolc Forint + Áfa** összegben határoztam meg.

### Piaci ár várható alakulása:

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

A fenti érték a határnaptól számított maximum 90 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.**

Veszprém, 2023. február 1.

**Tóth Roland E.V.**  
ingatlanvagyon értékelő  
8200 Veszprém, Alkotmány út 15.  
Adószám: 68123723-1-39  
Bankszámlaszám:  
10401220-50536756-83541003

.....  
Tóth Roland  
ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)  
(névjegyzék: Veszprém Iv/635.)

## 6. MELLÉKLETEK

20

---

Szakértő cég neve  
Tóth Roland E.V.

Székhely: 8200 Veszprém, Alkotmány u. 15. 3/15 Nyilvántartási száma: Veszprém Iv/636.  
Tel.: +36 70 7762627; e-mail: roland.toth.mail@gmail.com

Bérleti díj meghatározása									
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
Mutatók		Értékelendő ingatlan		Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Realizált v. kínálati ár				kínálat		kínálat		kínálat	
Település neve		Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér		Házgyári u. 1. "K" épület		Csererdő		Almádi út		Iparváros	
Építés éve		2021		2021		2000		2000	
Eladás/kínálat ideje		-		2023. január		2023. január		2023. január	
Telekméret (m2)		-		1 382		484		19 817	
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség stb.)		teljes közmű		teljes közmű		teljes közmű		teljes közmű	
Ingatlan leírása				Ipari csarnok felső szintje, teljes közművel egy légtérben		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.	
		forrás:		ingatlan.com/31181632		ingatlan.com/31769894		ingatlan.com/33292567	
Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup> /alapterület		1 608		550		442		856	
Realizált vagy kínálati ár (Ft/hó+Áfa)				660 000 Ft		696 000 Ft		1 110 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár				1 200 Ft/m2		1 575 Ft/m2		1 297 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció				-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2/hó+Áfa)				1 080 Ft/m2		1 417 Ft/m2		1 167 Ft/m2	
Telekméret				0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés				0%		-5%		0%	
Kialakítás, hasznosíthatóság				10%		10%		10%	
Alapterület				0%		0%		0%	
Műszaki állapot, karbantartottság				10%		10%		10%	
Parkolási lehetőség				0%		0%		0%	
Közműellátottság				0%		0%		0%	
Fűtési mód				0%		0%		0%	
Piaci helyzet miatti korrekció				-10%		-10%		-10%	
Összehasonlító									
korrekció összesen				10%		5%		10%	
Számított fajlagos érték		1 320 Ft/m2		1 188 Ft/m2		1 488 Ft/m2		1 284 Ft/m2	
Megjegyzés:									

<b>Érték meghatározás:</b>							
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:							
Az ingatlan fajlagos bérleti díja:		1 320	Ft/m <sup>2</sup>				
A bérleti díj összesen: (Ft/hó+Áfa)	1 608 m <sup>2</sup>	X	1 320 Ft/m <sup>2</sup>	<b>1 854 024 Ft</b>			

Bérleti díj meghatározása									
(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)									
Mutatók		Értékelendő ingatlan		Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Realizált v. kínálati ár				kínálat		kínálat		kínálat	
Település neve		Veszprém		Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Utca/út/tér		Házgyári u. 1. "C" épület		Csererdő		Almádi út		Iparváros	
Építés éve		2021		Csererdő		Almádi út		2000	
Eladás/kínálat ideje		-		2023. január		2023. január		2023. január	
Telekméret (m2)		-		1 382		484		19 817	
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség stb.)		teljes közmű		nincs		nincs		teljes közmű	
Ingatlan leírása				Ipari csarnok felső szintje, teljes közművel egy légtérben		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.		Ipari csarnok összközművel, ipari kapukkal.	
		forrás:		ingatlan.com/31181632		ingatlan.com/31769894		ingatlan.com/33292567	
Az ingatlan redukált alapterülete /m²/alapterület		3 308		550		442		856	
Realizált vagy kínálati ár (Ft/hó+Áfa)				660 000 Ft		696 000 Ft		1 110 000 Ft	
Fajlagos alapterületi ár				1 200 Ft/m2		1 575 Ft/m2		1 297 Ft/m2	
Árváltozás korrekció				0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció				-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2/hó+Áfa)				1 080 Ft/m2		1 417 Ft/m2		1 167 Ft/m2	
Telekméret				0%		0%		0%	
Településen belüli elhelyezkedés				0%		-5%		0%	
Kialakítás, hasznosíthatóság				10%		10%		10%	
Alapterület				0%		0%		0%	
Műszaki állapot, karbantartottság				10%		10%		10%	
Parkolási lehetőség				0%		0%		0%	
Közműellátottság				0%		0%		0%	
Fűtési mód				0%		0%		0%	
Piaci helyzet miatti korrekció				-10%		-10%		-10%	
Összehasonlító									
korrekció összesen				10%		5%		10%	
Számított fajlagos érték		1 320 Ft/m2		1 188 Ft/m2		1 488 Ft/m2		1 284 Ft/m2	
Megjegyzés:									

<b>Érték meghatározás:</b>									
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:									
Az ingatlan fajlagos bérleti díja:		1 320 Ft/m <sup>2</sup>							
A bérleti díj összesen: (Ft/hó+Áfa)	3 308 m <sup>2</sup>	X	1 320 Ft/m <sup>2</sup>	<b>3 744 656 Ft</b>					

HELYISÉGBKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Szélfogó	fsz	7,41 m2	100%	7,41 m2
Előtér/közlekedő	fsz	54,6 m2	100%	54,60 m2
Lépcsőház	fsz	3,83 m2	100%	3,83 m2
Előtér	fsz	13,65 m2	100%	13,65 m2
Gépészet	fsz	17,83 m2	100%	17,83 m2
Elektromos kapcsoló helyiség	fsz	14,11 m2	100%	14,11 m2
Számítógépes csoportterem	fsz	69,35 m2	100%	69,35 m2
Recepció	fsz	5,46 m2	100%	5,46 m2
Szem. Öltöző	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Iroda	fsz	10,7 m2	100%	10,70 m2
Irattár	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Férfi mosdó	fsz	2,72 m2	100%	2,72 m2
Férfi WC	fsz	3,04 m2	100%	3,04 m2
Takszer	fsz	1,60 m2	100%	1,60 m2
Női/Alk. Wc	fsz	4,40 m2	100%	4,40 m2
Közlekedő	fsz	16,56 m2	100%	16,56 m2
Pihenő	fsz	27,67 m2	100%	27,67 m2
Előtér	fsz	3,48 m2	100%	3,48 m2
WC	fsz	1,71 m2	100%	1,71 m2
Öltöző	fsz	6,23 m2	100%	6,23 m2
Mosdó	fsz	2,60 m2	100%	2,60 m2
Zuhanyzó	fsz	1,85 m2	100%	1,85 m2
Előtér	fsz	4,72 m2	100%	4,72 m2
Akm. Wc	fsz	4,62 m2	100%	4,62 m2
Akm. Öltöző	fsz	16,09 m2	100%	16,09 m2
Akm. Mosdó	fsz	4,95 m2	100%	4,95 m2
Akm. Zuhanyzó	fsz	6,21 m2	100%	6,21 m2
Oktatócsarnok	fsz	920,62 m2	100%	920,62 m2
Mérőhelyiség	fsz	44,93 m2	100%	44,93 m2
Lépcsőház	fsz	20,32 m2	100%	20,32 m2
Szerver szoba	fsz	4,87 m2	100%	4,87 m2
előtér/közlekedő	fsz	54,11 m2	100%	54,11 m2
Csoportterem	fsz	40,61 m2	100%	40,61 m2
Tároló	fsz	10,37 m2	100%	10,37 m2
Csoportterem	fsz	40,61 m2	100%	40,61 m2

Férfi mosdó	fsz	3,08 m2	100%	3,08 m2
Férfi wc	fsz	3,52 m2	100%	3,52 m2
Női Mosdó	fsz	3,48 m2	100%	3,48 m2
Női Wc	fsz	1,68 m2	100%	1,68 m2
Női Wc	fsz	1,68 m2	100%	1,68 m2
Közlekedő	fsz	25,92 m2	100%	25,92 m2
Tanári mosdó	fsz	1,71 m2	100%	1,71 m2
Tanári wc	fsz	1,44 m2	100%	1,44 m2
Takszer	fsz	1,73 m2	100%	1,73 m2
Teakonyha	fsz	18,87 m2	100%	18,87 m2
Tárgyaló	fsz	29,62 m2	100%	29,62 m2
Iroda	fsz	20,12 m2	100%	20,12 m2
Iroda	fsz	17,88 m2	100%	17,88 m2
Iroda	fsz	29,48 m2	100%	29,48 m2
<b>Összesen:</b>		<b>1608,12 m2</b>		<b>1608,12 m2</b>



HELYISÉGBKÖNYV				
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	%	redukált terület
Szárazárú raktár	fsz	386,14 m2	100%	386,14 m2
Iroda	fsz	15,04 m2	100%	15,04 m2
Öltöző	fsz	16,75 m2	100%	16,75 m2
Szárazárú raktár	fsz	199,69 m2	100%	199,69 m2
Szárazárú raktár	fsz	235,62 m2	100%	235,62 m2
Szárazárú raktár	fsz	104,26 m2	100%	104,26 m2
Szárazárú raktár	fsz	351,36 m2	100%	351,36 m2
Szárazárú raktár	fsz	50,88 m2	100%	50,88 m2
Szárazárú raktár	fsz	586,29 m2	100%	586,29 m2
Előtér	fsz	17,86 m2	100%	17,86 m2
Tároló	fsz	8 m2	100%	8,00 m2
Lépcsóház	fsz	4,63 m2	100%	4,63 m2
Közlekedő	fsz	49,33 m2	100%	49,33 m2
Ffi mosdó előtér	fsz	6,72 m2	100%	6,72 m2
Ffi mosdó	fsz	10,13 m2	100%	10,13 m2
AKM mosdó	fsz	4,48 m2	100%	4,48 m2
Tak.szer.	fsz	2,27 m2	100%	2,27 m2
Női mosdó előtér	fsz	6,81 m2	100%	6,81 m2
Női mosdó	fsz	10,38 m2	100%	10,38 m2
Előtér	fsz	5,59 m2	100%	5,59 m2
AKM mosdó	fsz	6,96 m2	100%	6,96 m2
AKM szoba 2 fő	fsz	27,72 m2	100%	27,72 m2
Tároló	fsz	9,78 m2	100%	9,78 m2
Ruhatar	fsz	11,64 m2	100%	11,64 m2
Előtér	fsz	49,82 m2	100%	49,82 m2
Konferenciaterem	fsz	159,29 m2	100%	159,29 m2
Tároló	fsz	20,88 m2	100%	20,88 m2
Közlekedő	fsz	50,67 m2	100%	50,67 m2
Gépészet	fsz	95,37 m2	100%	95,37 m2
Tároló	fsz	19,51 m2	100%	19,51 m2
Elektromos kapcsoló helyiség	fsz	14,05 m2	100%	14,05 m2
Szélfogó	fsz	2,81 m2	100%	2,81 m2
Közlekedő	fsz	42,75 m2	100%	42,75 m2
Porta	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Porta-mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Porta-szoba	fsz	11,92 m2	100%	11,92 m2

Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,89 m2	100%	11,89 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,88 m2	100%	11,88 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,84 m2	100%	11,84 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,84 m2	100%	11,84 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,88 m2	100%	11,88 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	11,89 m2	100%	11,89 m2
Váró	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Orvosi szoba	fsz	11,92 m2	100%	11,92 m2
Lépcső	fsz	15,68 m2	100%	15,68 m2
Lépcsőház	fsz	14,76 m2	100%	14,76 m2
Közlekedő	fsz	106,24 m2	100%	106,24 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	24,81 m2	100%	24,81 m2
Tak.szer.	fsz	3,13 m2	100%	3,13 m2
Mosoda	fsz	10,18 m2	100%	10,18 m2
Teakonyha	fsz	10,95 m2	100%	10,95 m2
Zsibongó	fsz	25,33 m2	100%	25,33 m2
Tanuló	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Tanuló	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2
Zsibongó	fsz	25,33 m2	100%	25,33 m2
Teakonyha	fsz	10,95 m2	100%	10,95 m2
Raktár	fsz	10,18 m2	100%	10,18 m2
Előtér	fsz	8,14 m2	100%	8,14 m2

Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	24,81 m2	100%	24,81 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	8,88 m2	100%	8,88 m2
Mosdó	fsz	4,32 m2	100%	4,32 m2
Szobaegység	fsz	27,17 m2	100%	27,17 m2
Előtér	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,08 m2	100%	12,08 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,10 m2	100%	12,10 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,09 m2	100%	12,09 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,00 m2	100%	12,00 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,00 m2	100%	12,00 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,09 m2	100%	12,09 m2
Előtér	fsz	3,59 m2	100%	3,59 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,10 m2	100%	12,10 m2
Előtér	fsz	3,77 m2	100%	3,77 m2
Mosdó	fsz	2,86 m2	100%	2,86 m2
Szobaegység	fsz	12,08 m2	100%	12,08 m2
<b>Összesen:</b>		<b>3308,47 m2</b>		<b>3308,47 m2</b>

## Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/4

### Ehiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 178653/6/2023

2023.02.01

VESZPRÉM

Szektor: 34

Belterület 1965/11 helyrajzi szám

8200 VESZPRÉM Házgyári út 1. "földfelmérés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
-----					
. Kivett telephely és műhely és beépített terület	0	2.1380	0.00		
-----					
4. bejegyző határozat: 593/1988.01.22					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/27 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog					
-----					
5. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/40 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog					
593/1988.01.22., 593/1988.01.22.					
-----					
6. bejegyző határozat: 31581/2001.2000.01.18					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/41 HRSZ-t illető Közművezeték szolgalmi jog					
-----					
7. bejegyző határozat: 37723/2/2016.03.31					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/A HRSZ-t illető Földhasználati jog					
A vázrajz szerinti II. jelű 573 m2 területre.					
-----					
8. bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/B HRSZ-t illető Földhasználati jog					
A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint,.					
-----					
9. bejegyző határozat: 419032/2/2020.11.26					
Terheli a VESZPRÉM Belterület 1965/11/B HRSZ-t illető Földhasználati jog					
A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkorai tulajdonosa					
javára.					
-----					
II R É S Z					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 46484/2005.08.26					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: "VKSZ" VESZPRÉMI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.					
cím: 8200 VESZPRÉM Házgyári út 1.					
törzsszám: 13519869					

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/4

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám:178653/6/2023

2023.02.01

**VESZPRÉM**

Szektor : 34

**Belterület 1965/11 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42160/2001.07.17  
VezetékJog a vázrajz szerinti területre .  
VGY-0045/95.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45407/2006.09.11  
Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés az I. részen.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38896/2/2013.06.12  
VezetékJog  
A vázrajz és a területkimutatás szerinti 1113 m2 területre.  
jogosult:  
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966  
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 35475/2014.03.13  
VezetékJog  
A Terület-kimutatásban és Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelően.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31584/2/2015/2014.12.12  
Használati jog  
A 8-1259-2014. számon záradékolt változási vázrajz szerinti 150 m2 nagyságú terület  
vonatkozásában.  
jogosult:  
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966  
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20  
Jelzálogjog 400 000 000 FT, azaz négyszázmillió FT és járulékaik erejéig .  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 46628/2/2016.07.20  
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/14.  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

**Folytatás a következő lapon**

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 3/4

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám:178653/6/2023

2023.02.01

**VESZPRÉM**

Szektor : 34

**Belterület 1965/11 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06  
Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT összeg és járulékaik erejéig .  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
17. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2018.06.06  
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/16.  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
18. bejegyző határozat, érkezési idő: 401264/2/2021.01.12  
Földhasználati jog  
A 8/120/2021. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű 4249 m2 nagyságú területre.  
jogosult:  
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734202  
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
19. bejegyző határozat, érkezési idő: 422190/5/2021.09.29  
Jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz százötvenmillió FT és járulékaik erejéig .  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
20. bejegyző határozat, érkezési idő: 422190/5/2021.09.29  
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/19.  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.
21. bejegyző határozat, érkezési idő: 422533/5/2021.10.05  
Vezetékjog  
A 22kV-os hálózat és a BHTR Állomás biztonsági övezete által érintett 6 m2 területre.  
(8/1444/2021.) Határozatszám: FE/MMBO/03427-7/2021.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
22. bejegyző határozat, érkezési idő: 427311/2/2022.11.30  
Jelzálogjog 2 100 000 000 FT, azaz kétmilliárd-százmillió FT és járulékaik erejéig .  
jogosult:  
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

**Folytatás a következő lapon**

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 4/4

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám:178653/6/2023

2023.02.01

**VESZPRÉM**

Szektor : 34

**Belterület 1965/11 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról  
III. R ÉS Z**

---

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 427311/2/2022.11.30

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására.  
utalás: III/22.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10325737  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

---

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

---

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 178676/6/2023

2023.02.01

**VESZPRÉM**

**Belterület 1965/11/B helyrajzi szám**

8200 VESZPRÉM Házgyári út 1/3.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület tulajdoni forma  
m2  
-----  
műhely 2904 társasági  
Bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27

2. bejegyző határozat: 412568/2/2020.08.27  
Illetli a VESZPRÉM Belterület 1965/11 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog  
A 8-2116-2019 számmal záradékolt változási vázrajz szerint, az egész földrészletre  
vonatkozóan.

3. bejegyző határozat: 419032/2/2020.11.26  
Illetli a VESZPRÉM Belterület 1965/11 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog  
A vázrajz szerinti II. jelű 8437 m2 nagyságú területére, az ingatlan mindenkorai tulajdonosa  
javára.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 419031/3/2020.11.26  
jogcím: vétel  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.  
törzsszám: 15734202

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**



# TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

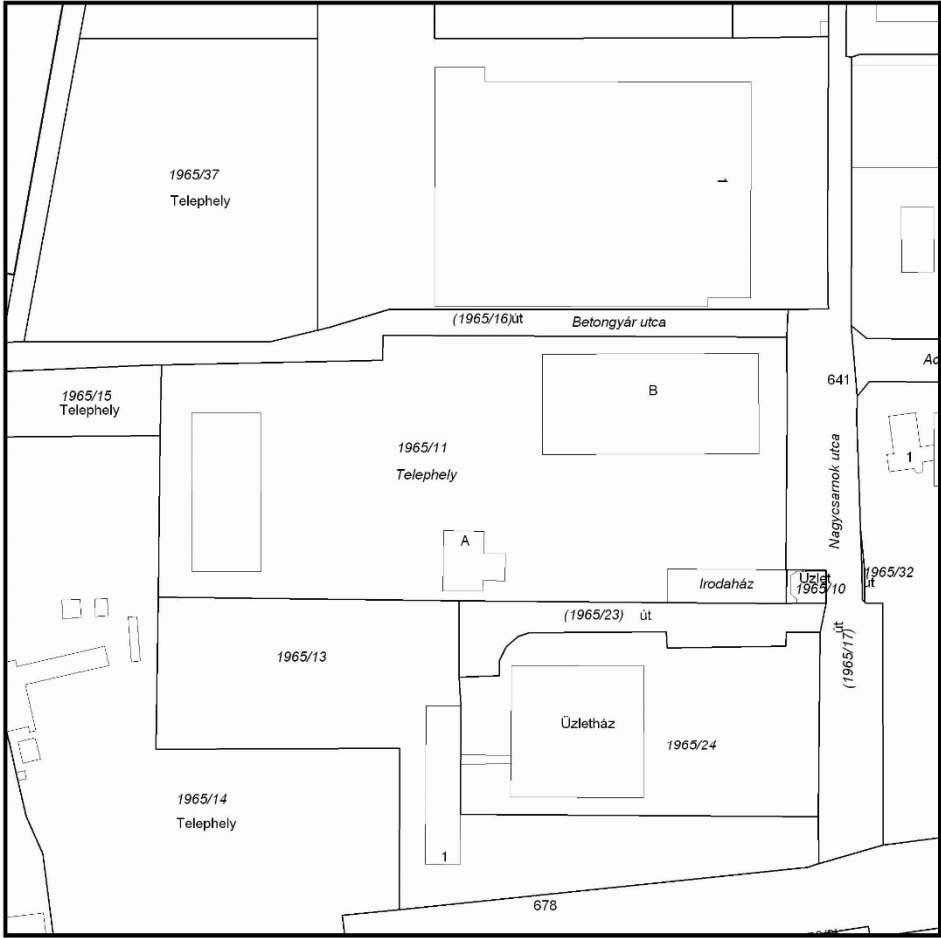
**Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2022.02.14 06:30:01

Helyrajzi szám: VESZPRÉM belterület 1965/11

Megrendelés szám: 331586/4/2022

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



C épület



C épület



K épület



K épület

ingatlan.com

Borbély Gyula  
MISTY Ingatlaniroda



+36 20 250 5012



## Veszprém, Csererdő

Kiadó egyéb ipari ingatlan

Ár havonta  
**660 ezer Ft**

Alapterület  
**550 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**1382 m<sup>2</sup>**

Költözhető

**azonnal**

Energiatanúsítvány

**nincs megadva**

Min. bérleti idő

**12 hónap**

Veszprém frekvenciált ipari parkjában kiadó egy ipari csarnok felső szintje, mely egy légterű, 550 m<sup>2</sup> alapterületű.

A könnyen megközelíthető helyen lévő épület szigetelt, fűtött, minden közművel ellátott.

A bérlemény egy terű, tetszőlegesen alakítható még.

Az épület körül térkövezett parkoló került kialakításra.

Hosszútávú - minimum 1 év - bérletet keresünk!

A bérleti díj: 660.000 ft.+ÁFA/hó



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31181632>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Cholnokyváros

Kiadó raktárhelyiség

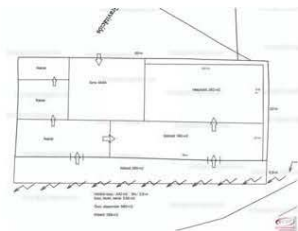
Ár havonta		Alapterület	Telekterület
696 ezer Ft		442 m <sup>2</sup>	484 m <sup>2</sup>
Emelet	földszint	Min. bérleti idő	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Energiatanúsítvány	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva		

Veszprém, a Cholnoky városrészben, az Interspár, a Belső körgyűrű és az Almádi út közötti területen, a Belső körgyűrűről, aszfaltozott úton kapcsolódó ~ 2 ha (~ 20.000 m<sup>2</sup>) bérraktárak és nagykereskedések telephelyén hosszútávra bérbeadó egy 442 m<sup>2</sup>-es össz.alapterületű, ipari kapuval ellátott (külön bejáratl is) két részből álló előhűtő: 160 m<sup>2</sup> + mélyhűtő: 282 m<sup>2</sup> hűtőház. Körforgalomszerűen kamionokkal is jól megközelíthető, behajtható de a nagy aszfaltozott felületek kiválóan alkalmasak a kamionok megfordulására is. Az épület szigetelt fém panel. Targoncázható. Belmagassága: 2,6 m. A Tulajdonos a bérleti díj összegét euróba határozza meg, melynek összege: 4,5 EUR/m<sup>2</sup> + ÁFA + rezszi/hó, mely természetesen forintban fizetendő középárfolyamon számolva.

A 2014-es gépészettel készült hűtőhelyiségek, kisebb ráfordítással alkalmas lehet 0-2°C hűtésről mélyhűtő funkciót ellátni.

Az épület telekterülete 484 m<sup>2</sup>, az épület előtt húzódik egy 289 m<sup>2</sup>-es előtető. Az előtető tárolásra alkalmas terület (pl.: targoncák, göngyölegek stb.).

A maximum bérleti idő: 2 év. A Tulajdonos elvárása, hogy szerződéskötéskor kaució megfizetése szükséges, ami foglalóként is biztosíték illetve az ingatlan birtokba adásakor a bérleti díj előre megfizetése. Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. A Nívó Ingatlanforgalmi Szakértői Iroda teljes eladó és bérbeadó ingatlan és albérlet kínálatát megtekintheti honlapunkon. N4038



**Tipp:** Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31769894>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Nívó Ingatlanforgalmi

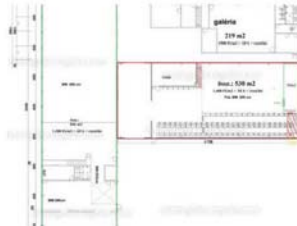
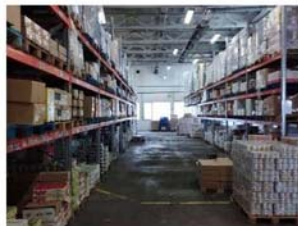
Szakértői Iroda

Nívó Ingatlanforgalmi

Szakértői Iroda



+36 70 380 0323



## Veszprém, Iparváros

Kiadó telephely

Ár havonta <b>1,11 millió Ft</b>	Alapterület <b>856 m<sup>2</sup></b>	Telekterület <b>19817 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	---	--

Költözhető **2023. March**

Energiatanúsítvány **nincs megadva**

Min. bérleti idő **12 hónap**

2023.03.01-től Bérlehető!

Veszprém ipari és kereskedelmi övezetében, fő közlekedési útvonalak mentén, ipari parkban, kamionnal is jó megközelítéssel telephelynek alkalmas, 856 m<sup>2</sup>-es üzemi csarnok, raktár, galériás irodával, szociális blokkal 1300 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa + rezsi / hó bérleti díjon kiadó.

Az ingatlanban 3 fázisú ipari áram van, 200 A- ami 250 Amperig bővíthető. Fűtése gáz cirkó fűtés radiátorokkal megoldott. Az épület téglá és beton építésű, a belső válaszfalak gipszkartonok, amik igény szerint variálhatóak. Belmagassága: 5,8 méter.

Jellemző padlóburkolat ipari padló, laminált padló és járólappal. Az ingatlan megközelítése kamionnal és teherautókkal is kiváló. Sokféle tevékenységre alkalmas, telephely, raktár, műhely.

A tulajdonos szerződéskötéskor kauciót vár el. A minimum bérleti idő 1 év.

Az ingatlanhoz még bérelhető pluszban 530 m<sup>2</sup>-es fűtött raktár, csarnok 1.400 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa + rezsi bérleti díjon.

Az ingatlan megtekintése irodánkkal előre egyeztetett időpontban történik. Szívesen állunk rendelkezésre!

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

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

Irodai azonosító kód: N4441



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33292567>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.